

REAL



## Saltbæk Ringvej 6, 4400 Kalundborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>149</b>
Kontant	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>1.580</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.642</b>
Byggeår/ombygget	<b>1827/1998</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **370-6442**

**RealMæglerne** Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubby / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / [www.realmaeglerne.dk/jerslev](http://www.realmaeglerne.dk/jerslev)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Saltbæk Ringvej 6, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 29.05.2026



VIRKELIG SKØN LANDVILLA OMGIVET AF EN FLOT PARKLIGNENDE HAVE - KORT AFSTAND TIL KALUNDBORG - TÆT PÅ SKOV OG STRAND - MULIGHED FOR FLEXBOLIG

Her får du fuld valuta for pengene, der er et hyggeligt og velholdt hus, rummelig garage med plads til bilen og hobbyværksted, stor parkhave og i nærområdet er der natur, vand, fred og ro ad libitum.

Selve boligen er passet og plejet af de samme ejere gennem 31 år, indrettet med bl.a.: Stort praktisk bryggers med gulvvarme og meget skabs- og bordplads, trapperum med adgang til et dejligt disp. rum "kontor/gæsteværelse på 1. sal (ikke beboelse), 2 børneværelser i fin størrelse, soveværelse med skabsvæg og plads til dobbeltseng, badeværelse med lyse fliser, gulvvarme og bruseniche, rummelig stue med brændeovn samt med et dejligt kig ud i haven, stort køkken/alrum med plads til spisebord til mange mennesker, lyse køkkenelementer og mørk bordplade, køkkenområdet er elegant afskærmet med en halvæg, brændeovn til varme og hygge.

Fra alrummet er der udgang til den skønneste fliseterrasse med muret væg ved spisepladsen, plads til grill og et helt ugeneret kig ned i den flotte have. Mellem beboelse og garagen er der endnu et godt spot som terrasse. Haven er et kapitel for sig, der er flotte stensætninger, skyggefulde store træer og et væld af farver fra den varierede beplantning. Der kan altid findes sol eller skygge alt efter dagens ønske.

Garage på 42 m<sup>2</sup> som virker ret rummelig, hvor der er tilføjet et ekstra rum som udestue eller "slyngelstue". Gode parkeringsmuligheder til flere biler ved siden af garagen.

EN PERLE DER RUMMER DET HELE MIDT I NATUREN !

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Saltbæk Ringvej 6, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 29.05.2026

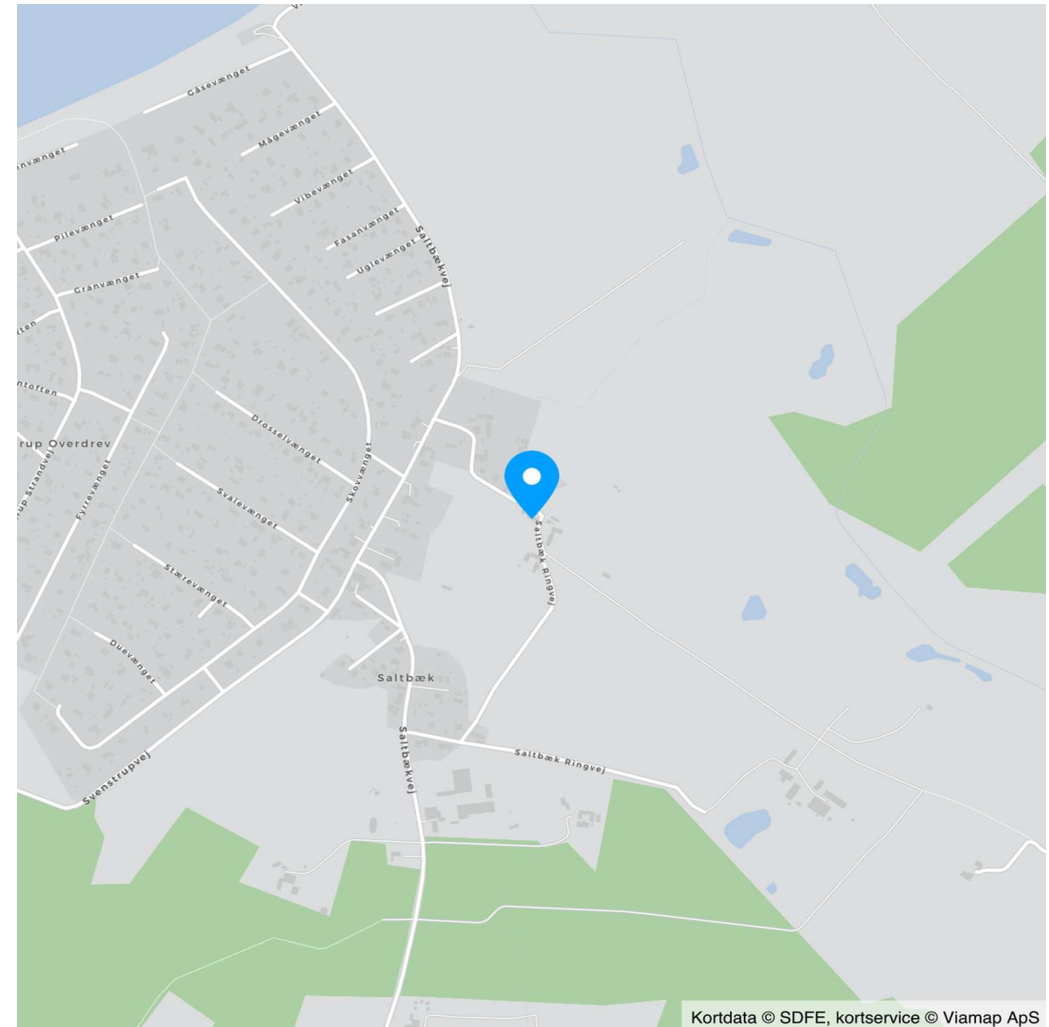
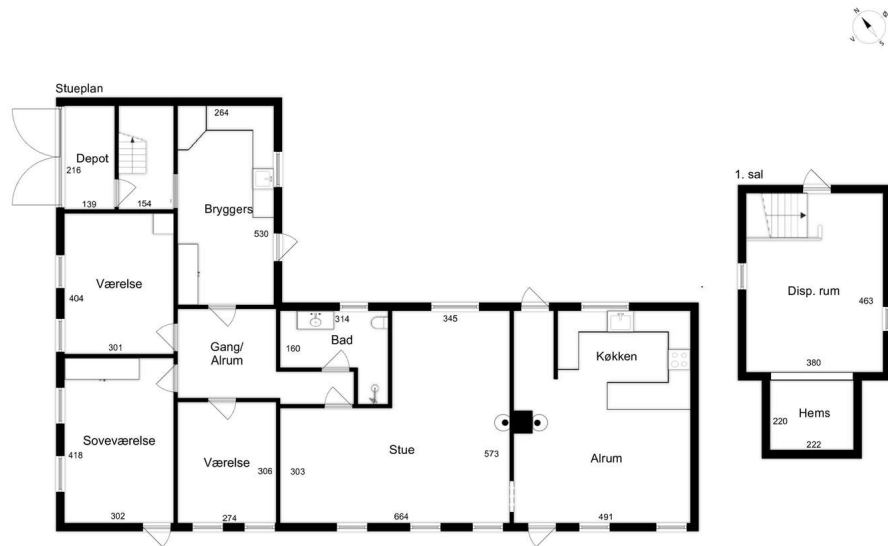




Adresse: Saltbæk Ringvej 6, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 29.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Saltbæk Ringvej 6, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	11a Saltbæk By, Raklev
BFE-nr.:	7970088
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1827/1998

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.119.000
Grundværdi:	406.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	895.200
Grundlag for grundskyld:	324.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	2.642 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	149 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Garage:	42 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan K12.BL10 - Saltbæk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Saltbæk Ringvej 6, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 29.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lokal Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.400 Forbrug: 15.635 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Tillæg til varme (taget fra Energimærke) Brænde 0.9 Kløvet rummeter 1.800 kr

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstillationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Saltbæk Ringvej 6, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.566	Kontantpris	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.392	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelse	kr.	221	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.182
Renovation	kr.	2.790	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Skorstensfejer	kr.	979	I alt	kr.	2.027.532
Husforsikring	kr.	5.009	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.956			

**Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:**

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

**Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:**

Udbetaling: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.994 md. / 131.930 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.908 md. / 106.891 år v/25,21 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

**Forudsætninger for standardfinansieringen**

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**Særlige oplysninger om finansiering:** I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Saltbæk Ringvej 6, 4400 Kalundborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 370-6442  
Ejerudgift/md.: kr. 1.580

Dato: 29.05.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 675.800  
Nr. 2: hovedstol kr. 150.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 78.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 322.200

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

Sælger oplyser at afløbet er en trixtank med overløb til åben grøft.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Ang. ejendommens brændeovn i køkken:**

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

**Brændeovn i stuen**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Kloak/afløb**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne i Ubyby får du 2 ejendomsmæglere med stor erfaring og et indblik i boligmarkedet.

Lad os - uforpligtende - give dig vores vurdering af dine købs- og salgsmuligheder, vi er ikke "bank-ejet" og har derfor altid flere løsninger til finansiering. Vi mener selv, at vores store succesrate må skyldes vores lokalkendskab og uhøjtidelige tilgang til opgaverne. Vi holder begge ben på jorden og koncentrerer os om det væsentlige; vores kunder!

Overvejer du at handle hus, så besøg os eller ring og aftal et uforpligtende møde hos dig, så vil vi fortælle, hvad vi kan tilbyde dig.