



REAL

Saltbækvej 145, 4400 Kalundborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	97
Kontant	1.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.347	Grund m ²	695
Byggeår	1960	Energimærke	E

Sagsnr. **370-06539**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubbø / 4490 Jerslev Sjælland / Tlf. +45 59594042 / 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: Saltbækvej 145, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-06539
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 04.09.2026



VELHOLDT 1-PLANS VILLA - BELIGGENDE I ET NATURSKØNT SOMMERHUSOMRÅDE - TÆT PÅ STRAND OG SKOV

I det naturskønne område op til Saltbæk Vig og omgivet af Statsskov, sælges en regulær og velholdt 1-plans villa. Indenfor 5 min. gang står man enten i strandkanten eller midt i skoven. Villaen kan evt. benyttes som sommerhus (spørg ejendomsmægleren), da der er særlige regler.

Villaen er opført med facader i røde mursten, eternittag og hvide vinduer. God indretning uden spildplads: Entre/fordeling, værelse, lyst badeværelse med brusebad, stort soveværelse med skabsvæg og adgang til et mindre værelse, f.eks. til små børn eller som kontor, lækker køkken/alrum med lyse elementer og masser af bordplads, spiseplads til hverdag og til mange gæster, lys stue med elegant brændeovn og udgang til terrasse, som er med en lille overdækning. Boligen er med lys lofter, trægulve og med et rigtig rart miljø. Opvarmning ved luft til luft varmepumpe og brændeovn.

Dejlig lukket og privat have med hæk omkring, nyanlagt terrasse og ældre varieret beplantning. Muret garage og udhus på 31 m².

EN REGULÆR VILLA TÆT PÅ SKOV OG STRAND - EVT. BENYTTELSE SOM SOMMERHUS !!

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.

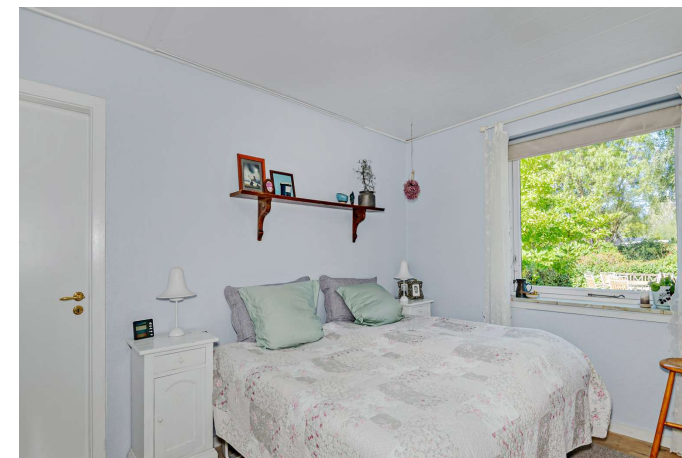
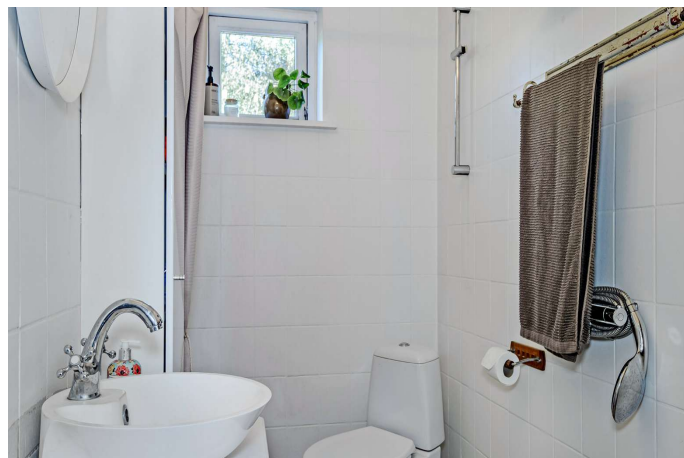
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Saltbækvej 145, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-06539
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

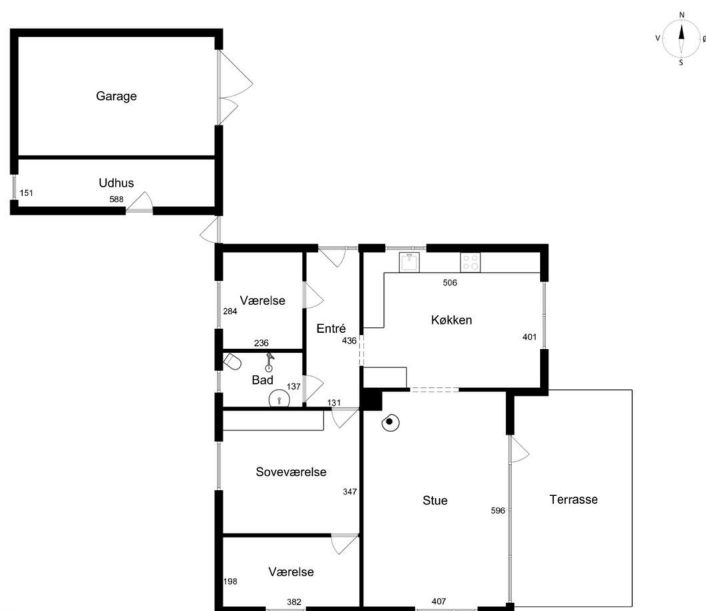
Dato: 04.09.2026



Adresse: Saltbækvej 145, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

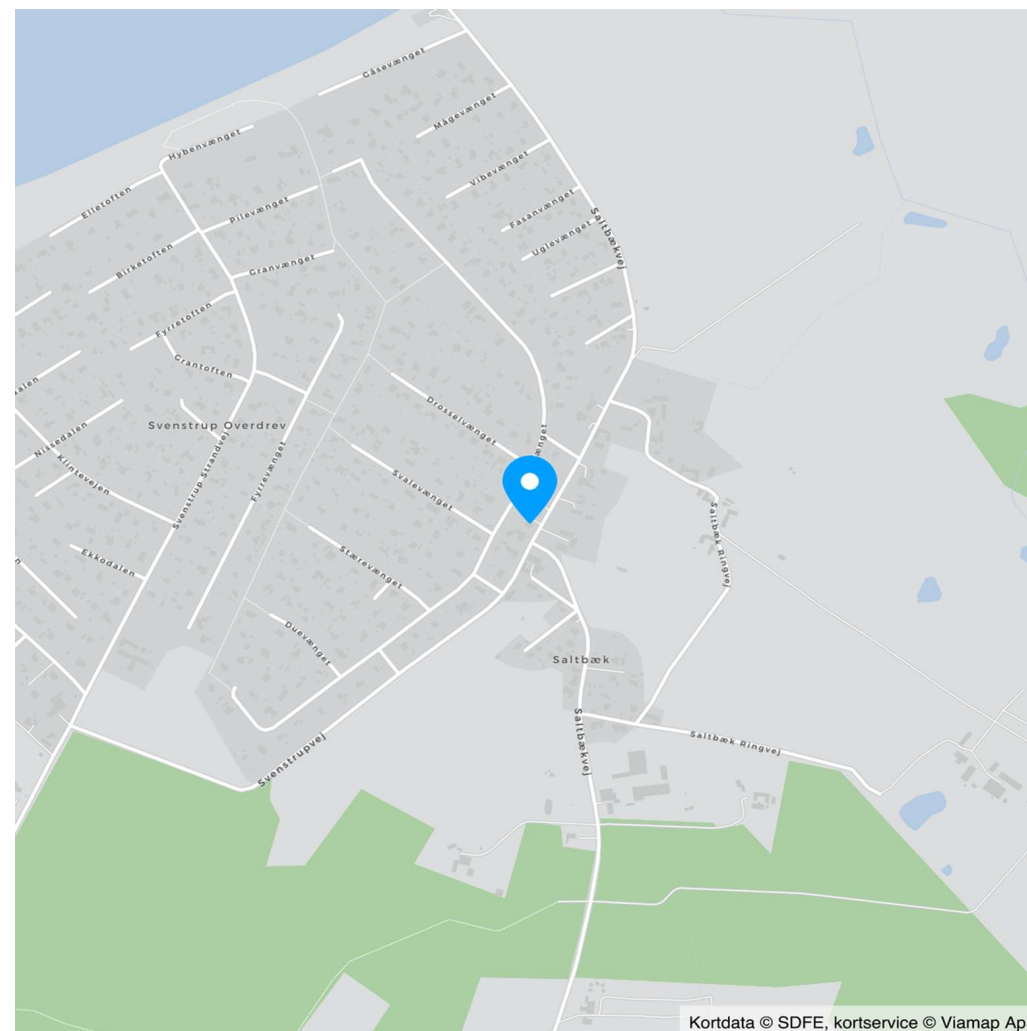
Sagsnr.: 370-06539
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 04.09.2026



EFXIT

Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Saltbækvej 145, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-06539
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	4e Saltbæk By, Raklev
BFE-nr.:	2462787
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	757.000
Grundværdi:	322.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	605.600
Grundlag for grundskyld:	257.600

Arealer**

Grundareal:	695 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	31 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

- Nr. 1: 13.08.1966 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan K12.S01 - Sommerhusområde Saltbæk, Svenstrup
Lokalplan 4 - Partiel Byplanvedtægt nr. 4 - For sommerhusområderne Vol-
lerup, Svenstrup og Saltbæk

Tilbehør:

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

Keramisk Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab, Indbygningsovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Saltbækvej 145, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-06539
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug: 10.215 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsopstillingens 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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Saltbækvej 145, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-06539
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.089	Kontantpris	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	4.276	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	100	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejer - anslået	kr.	900	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Forsikring - anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	1.320.901
Renovation - anslået	kr.	2.800			

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. 16.165

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.192 md. / 86.301 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.826 md. / 69.916 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Saltbækvej 145, 4400 Kalundborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 370-06539
Ejerudgift/md.: kr. 1.347

Dato: 04.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 275.300
Nr. 3: hovedstol kr. 857.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

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.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne i Ubby 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.