



**REAL**

## Pilevej 6, Kaldred, 4593 Eskebjerg

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>86</b>
Kontant	<b>895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.241</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.197</b>
Byggeår/ombygget	<b>1972/2004</b>		

Sagsnr. **370-6387**

**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: Pilevej 6, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6387  
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.04.2026



### RUMMELIGT FRITIDSHUS MED LYSE RUM - ROLIGT OMRÅDE MED MASSER AF NATUR

Fritidshuset ligger ved lille vej i fritidshusområdet Kaldred. I cykelafstand fra huset ligger en af Sjællands allerbedste badestrande "Vesterlyng", som med sine store fredede lyngarealer, græssende får og køer samt skønne sandbadestrande med lavvandede områder, er helt ideelt for den badelystne familie. I området findes lille hyggelig flyveplads for svævefly, den gode grillbar "Grillperlen" og der er få km til Brugsen i Eskebjerg

Boligen er velindrettet med entre/gang med skabe, pænt åbent køkken med mange skuffer og skabe - mørkegråt, og der er udgang til haven, stor lys opholdsstue med brændeovn, udgang til terrasse og ekstra udgang til haven, stort soveværelse, værelse og ældre badeværelse med mosaik gulvfliser og bruseniche. Der er trægulve i alle opholdsrum.

Fritidshuset er med ståltag og isoleret loft. Der bliver indlagt fibernet i foråret 2026. Ældre udhus med støbt gulv og overdækket areal. Haven er med stor græsplæne, buske og randbeplantning.

Så her kan der skabes et dejligt ferieparadis, der er oplagt til afslapning, leg, nydelse, fred og ro.

FRITIDSHUS I GRØNNE OMGIVELSER - ALLETIDERS TIL FERIER M.M.

### 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: RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Adresse: Pilevej 6, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6387  
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.04.2026

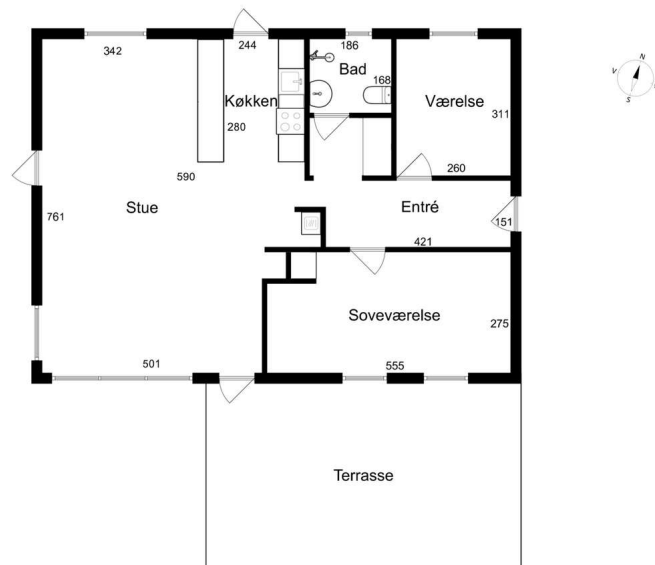




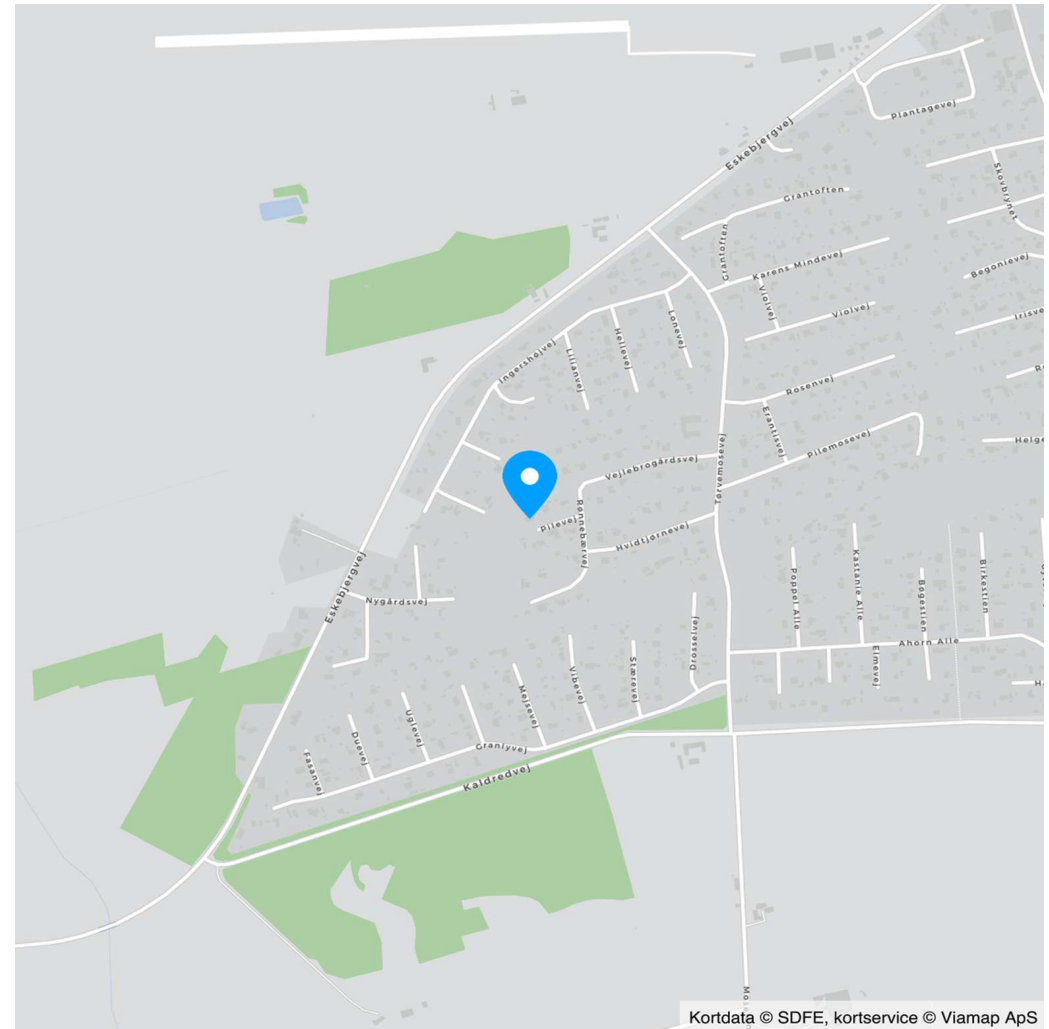
Adresse: Pilevej 6, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6387  
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.04.2026



**EFXIT**  
Veiledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Pilevej 6, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6387  
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidsbolig
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	8ay Kaldred By, Bregninge
BFE-nr.:	2451998
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1972/2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	873.000
Grundværdi:	201.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	698.400
Grundlag for grundskyld:	160.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.197 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	86 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	3 m <sup>2</sup>
Udhus:	22 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**

- Nr. 1: 16.05.1969 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

**Planer**

Kommuneplan S6.S11 - Sommerhusområde Kaldred ferieby

Tilbehør:

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

Gorenje komfur, Emhætte, Gorenje køleskab med frys, Opvaskemaskine (virker ikke).

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Dog undtaget enkelte ting og personlige ejendele.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Pilevej 6, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6387  
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Manglende ejendomsbidrag 2026

Da kommunale ejendomsbidrag for 2026 p.t. ikke foreligger, er udgifterne til renovation, rottebekæmpelse og evt. skorstensfejer anslået.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Brændeovns produktionsår er ukendt:

Der findes brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Pilevej 6, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6387  
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.562	Kontantpris	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.669	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.400
Skorstensfejning	kr.	800	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Grundejerforening	kr.	900	Indskud til grundejerforening anslået, anslået	kr.	900
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	919.050
Husforsikring	kr.	4.055	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.	14.886			

**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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.030 md. / 60.355 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.061 md. / 48.734 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Pilevej 6, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 370-6387  
Ejerudgift/md.: kr. 1.241

Dato: 24.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

# 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.

*Annonce*



## 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.