

REAL



## Eskebjergvej 19, 4593 Eskebjerg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>221</b>
Kontant	<b>1.195.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>15</b>
Ejerudgift	<b>1.522</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.380</b>
Byggeår/ombygget	<b>1800/1976</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **370-6461**

**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: Eskebjergvej 19, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6461  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 08.05.2026



DET HER ER REN MORTEN KORCH - DER ER SKRUEET OP TIL MAX. CHARME OG IDYL - ÅBNE MARKER, UDSIGT, HØJT TIL HIMLEN OG TÆT PÅ HAVNSØ OG STRANDEN

Her får du følelsen af at tiden står stille. Alt er næsten som i gamle dage, dog med et twist af moderne faciliteter. For enden af en lille stikvej med kun dig og naboen kommer du til denne idyl: Murede facader, stråtag og bondehusvinduer. Der er en superhyggelig grund, hvor beplantning og stil går hånd i hånd med naturen.

Selve boligen er en helårsbolig, men der kan opnås tilladelse til flex-bolig, så stedet også kan virke som "sommerhus". Indretningen i stueplan: Entre, forstue med dobbeltdør til den hyggelige opholdsstue med brændeovn og høje paneler, dejligt landkøkken med spisekrog, endnu en stue med træpileovn og god trappe op til 1. sal. Dejligt stort badeværelse med gulvvarme, bruseniche, sauna og badekar. 1. sal: Rummelig stue med brændeovn, god lofthøjde og 3 kviste, stort soveværelse, 3 gode værelser. Der er trægulve og synlige bjælker, så det hele passer sammen.

I tilknytning til boligen er der udhusplads og mulighed for indretning af hobbyrum m.v. Grunden er med ældre beplantning, græsplæne og drivhus. På havesiden er der en virkelig flot belægning i hele husets længde udført i marksten.

Kort afstand til Eskebjerg med indkøbsmulighed i Brugsen, 6-8 min. kørsel til Vesterlyng med områdets bedste sandstrand, Havnsø med det hyggelige havnemiljø og cafeliv.

HER STÅR TIDEN STILLE - MASSER AF NATUR, CHARME OG IDYL -  
MULIGHED FOR FLEX STATUS !!

### 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.

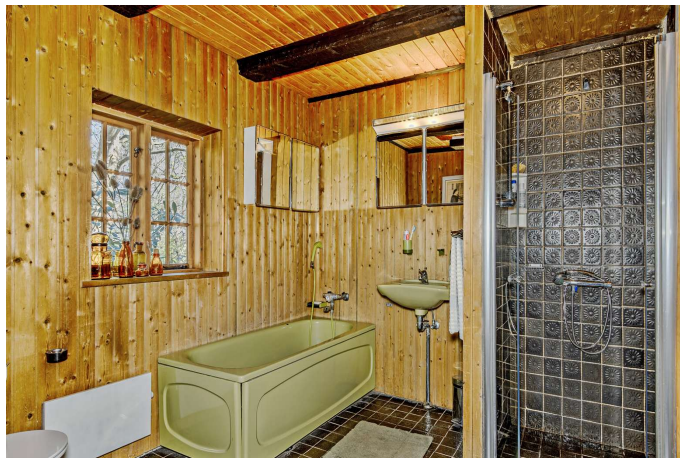
Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen



Adresse: Eskebjergvej 19, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6461  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 08.05.2026





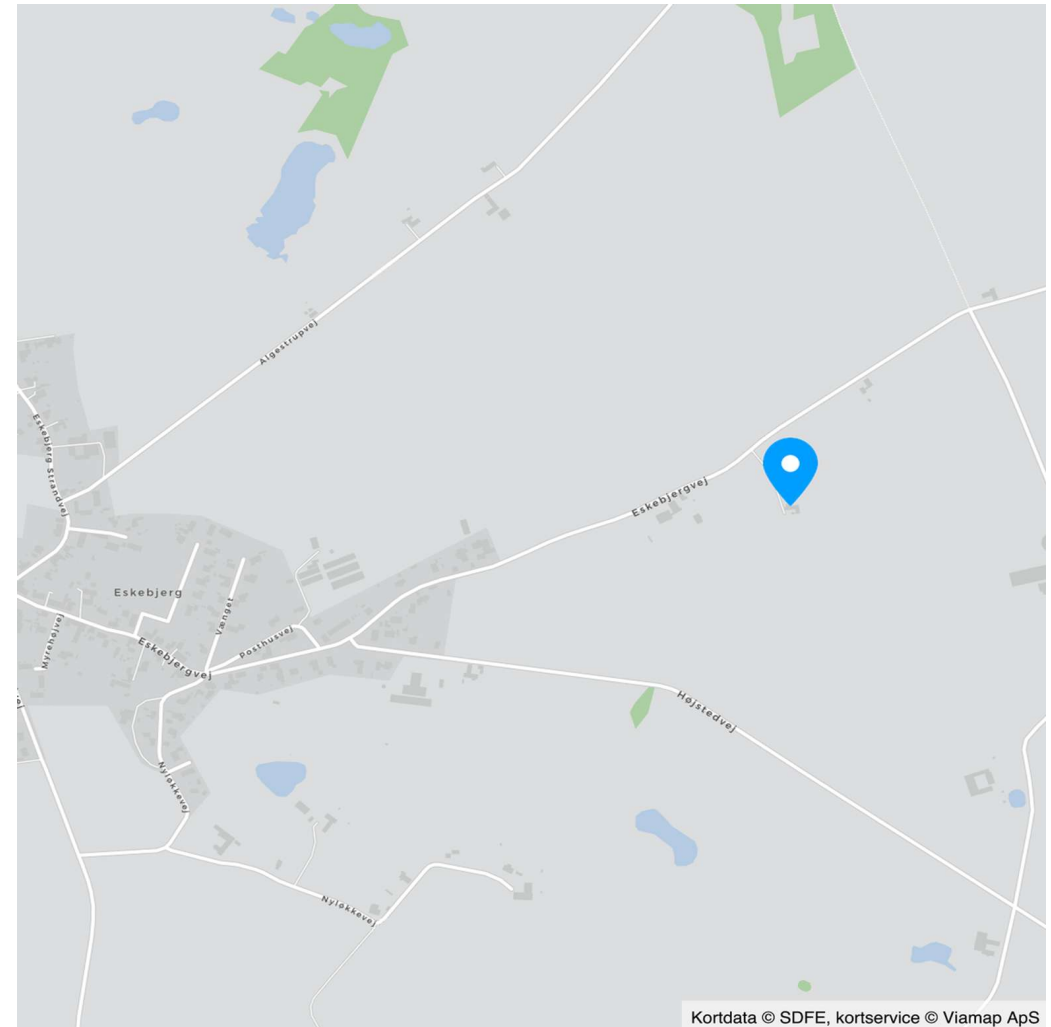
Adresse: Eskebjergvej 19, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6461  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Eskebjergvej 19, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6461  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Kalundborg  
Matr.nr.: 31a Eskebjerg By, Bregninge  
BFE-nr.: 2451385  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1800/1976

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.380 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 120 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 221 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Erhvervsareal: 15 m<sup>2</sup>  
Carport: 21 m<sup>2</sup>  
Udhus: 13 m<sup>2</sup>  
Udhus: 3 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 1.304.000  
Grundværdi: 280.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.043.200  
Grundlag for grundskyld: 224.000

\*\* 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: 27.05.1922 - Dok om færdselsret mv

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn, Køle/fryseskab, Løs keramisk kogeplade, Træpilleovn

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Eskebjergvej 19, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6461  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Brændeovne, træpilleovn mv.**

Træpilleovn og brændeovn i storstuen er lovlige og opfylder gældende krav.  
Brændeovn på 1. sal er fra før 2003 og skal udskiftes i forbindelse med ejerskifte. Brændekomfur medfølger IKKE.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 39.900 Forbrug: 24.420 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Extra varme jf. energimærke.

Træpiller 0,1 Tons kr. 200, brænde 0.6 kløvet rummeter kr. 1200.  
SÆLGER BRUGER HUSET CA. 1/2 AF ÅRET. SÆLGERES FORBRUG PÅ (EL, BRÆNDE OG PILLER) UDGØR CA. KR. 16.000,-. NÅR SÆLGER IKKE BRUGER HUSET, SÅ HOLDES TEMPERATUREN OVER 5 GRADER.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til samletank

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

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

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Eskebjergvej 19, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6461  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 08.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.320	Kontantpris	kr.	1.195.000
Grundskyld	kr.	3.718	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Rottebekæmpelse	kr.	203	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.182
Husforsikring	kr.	4.887	Omkostninger til berigtigelse, anslået	kr.	9.500
Renovation	kr.	2.742	I alt	kr.	1.227.732
Skorstenfejer	kr.	1.388			

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. 18.259

**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/nettoyldelse 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.620 md. / 79.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.363 md. / 64.352 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: Eskebjergvej 19, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 370-6461  
Ejerudgift/md.: kr. 1.522

Dato: 08.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 812.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 226.000

**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.

*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.