

REAL



Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	65
Kontantpris	1.145.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.040	Grund m2	1.002
Byggear	1967		

Sagsnr. **370-6328**

RealMæglerne Klarstrup og Sørensen ApS

Torvet 3, Ubbø / 4490 Jerslev / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 1.040

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

FLOT MODERNISERET FRITIDSHUS - KLAR TIL INDFLYTNING

Her kan du købe et flot fritidshus, som er omfattende moderniseret indenfor de seneste 3 år, der kan bl.a. nævnes nyt badeværelse, nyt køkken, nye gulve i stue og værelse, nyt tag, nye døre/vinduer hele vejen rundt, tilbygning med ny overdækket terrasse, udvidelse af træterrassen og meget mere.

Fritidshuset er opført på støbt sokkel, facaderne er træbeklædte i god kraftig kvalitet, nyt eternittag (ikke asbest), nye energivinduer og døre. Indrettet med bl.a.: Lille entre med gulvvarme, lækkert lyst badeværelse med bruseniche, gulvvarme, pænt badeværelsesarrangement med vask, bordplade og plads til vaskemaskine, dejligt delvist åbent køkken med masser af skuffer/skabe og bordplads, lys og rummelig stue med plads til sofagruppe og spisebord, stort soveværelse med plads til en dobbeltseng, ekstra værelse eller som kontor. Opvarmning med luft til luft varmepumpe.

Udvendigt finder du en skøn stor og delvist overdækket træterrasse, som elegant binder hovedhus og anneks sammen. Carport og tilhørende hobbyrum/udhus. Endnu et udhus med plads til opbevaring. Grunden er plan og regulær, primært udlagt med græsplæne. God indkørsel med plads til flere biler.

KOM OG KIG - ET FLOT MODERNISERET OG INDFLYTNINGSKLART FRITIDSHUS !!

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

Adresse: Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 1.040

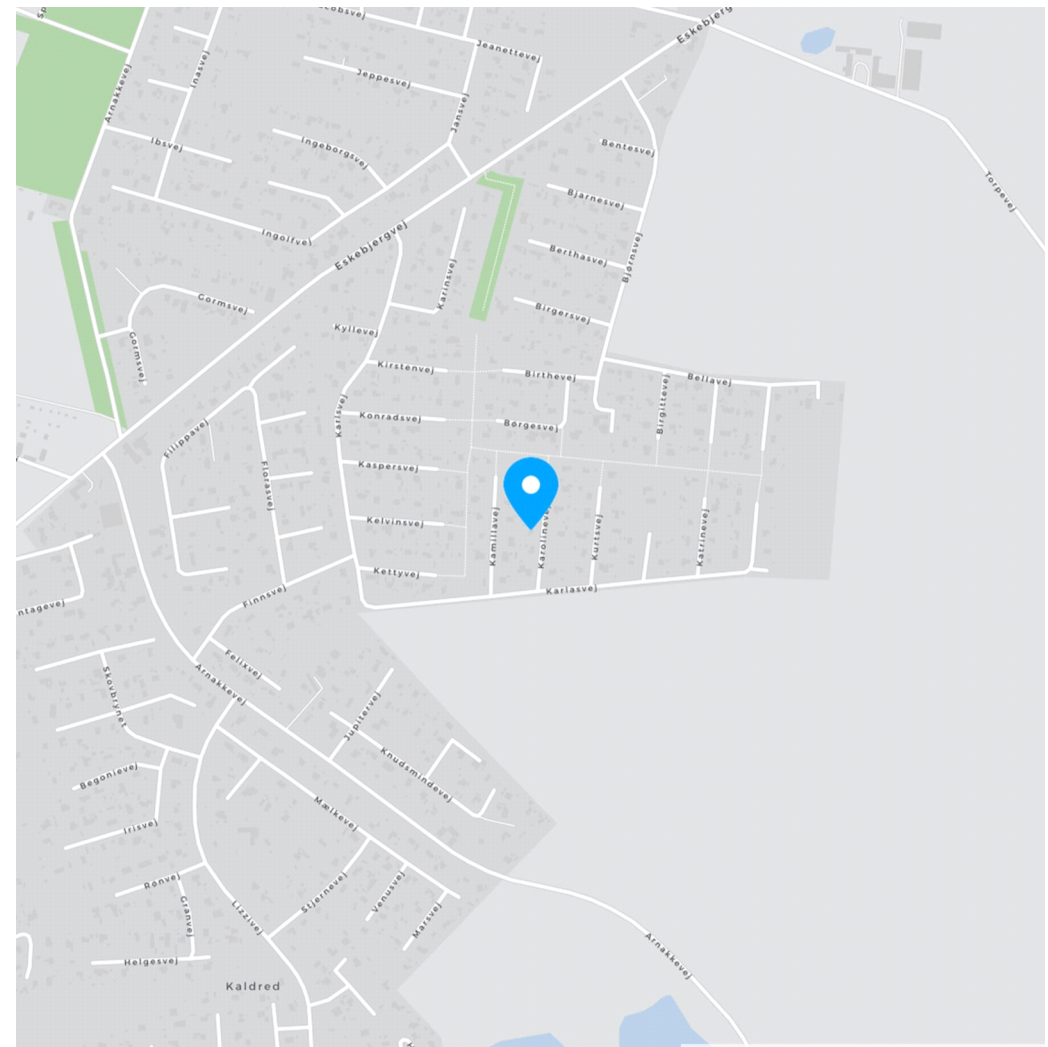
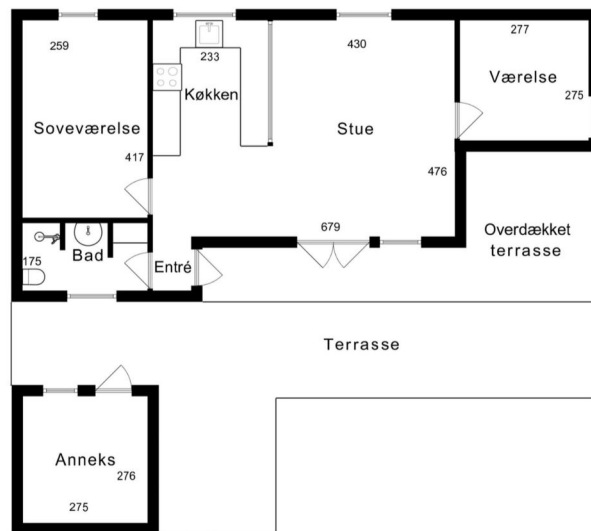
Dato: 31.01.2026



Adresse: Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 1.040

Dato: 31.01.2026



Adresse: Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 1.040

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Kalundborg
Matr.nr.: 20 g Kaldred By, Bregninge
BFE-nr.: 2452678
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Fælles privat vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1967

Arealer

Grundareal udgør: 1.002 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 71 m²
- heraf Overdækket terrasse 6 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 65 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Carport 17 m²
- heraf Udhus 18 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 612.000 kr.
Grundværdi: 175.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 489.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 140.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Keramisk Komfur, Emhætte, Køleskab, Indbygningsovn, Opvaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

06.07.1907 Dok om vandstandsregulering
04.03.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
08.06.1967 Dok om færdselsret mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 1.040

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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.



Adresse: Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 1.040

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.497	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	2.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.118
Husforsikring	kr.	3.120	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Renovation	kr.	3.524	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.000
Grundejerforening	kr.	900	Indskud grundejerforening	kr.	500
Rottebekæmpelse	kr.	117		kr.	
			I alt		1.169.368

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv.

Ejerudgift i alt 1 år 12.482

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.249 md./ 74.993 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.047 md./ 60.567 år v/25,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 1.040

Dato: 31.01.2026

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

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Kaldred af 1967

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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 3 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!

Overvej 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.