

REAL



Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	65
Kontant	1.145.000	Værelser	3
Ejerudgift	956	Grund m ²	1.002
Byggeår	1967		

Sagsnr. **370-6328**

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

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 956

Dato: 17.03.2026



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 sofagrube 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.

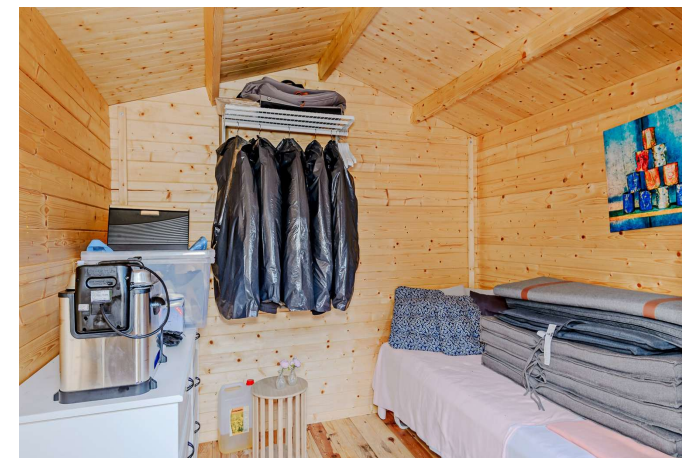
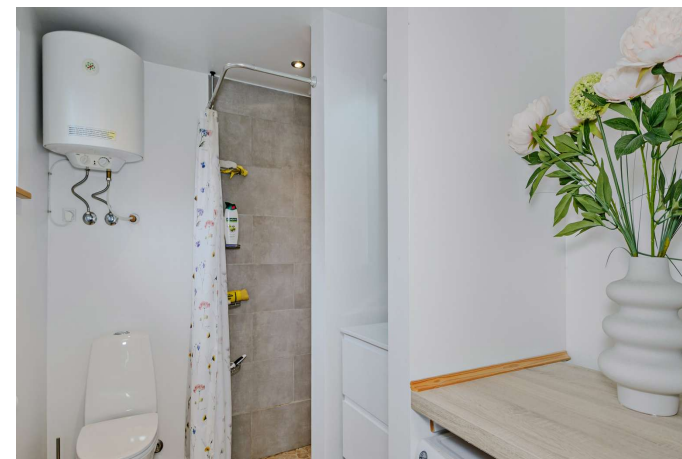
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffen Sørensen

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

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 956

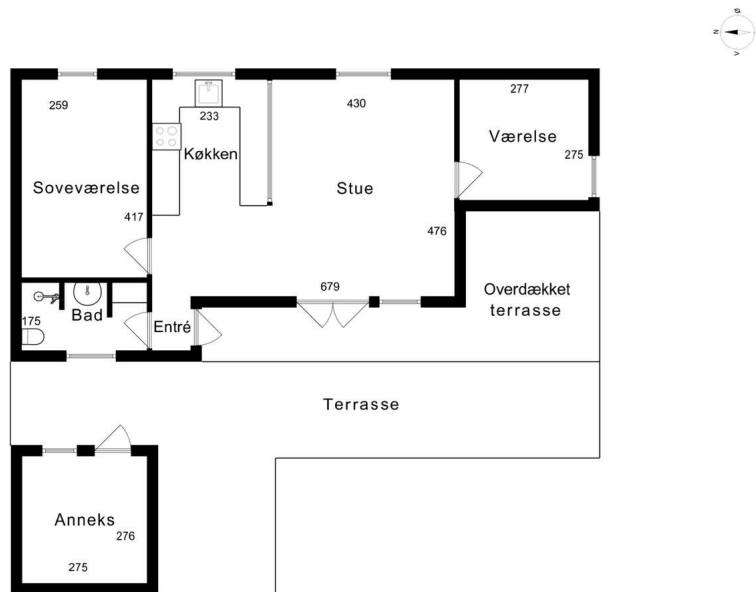
Dato: 17.03.2026



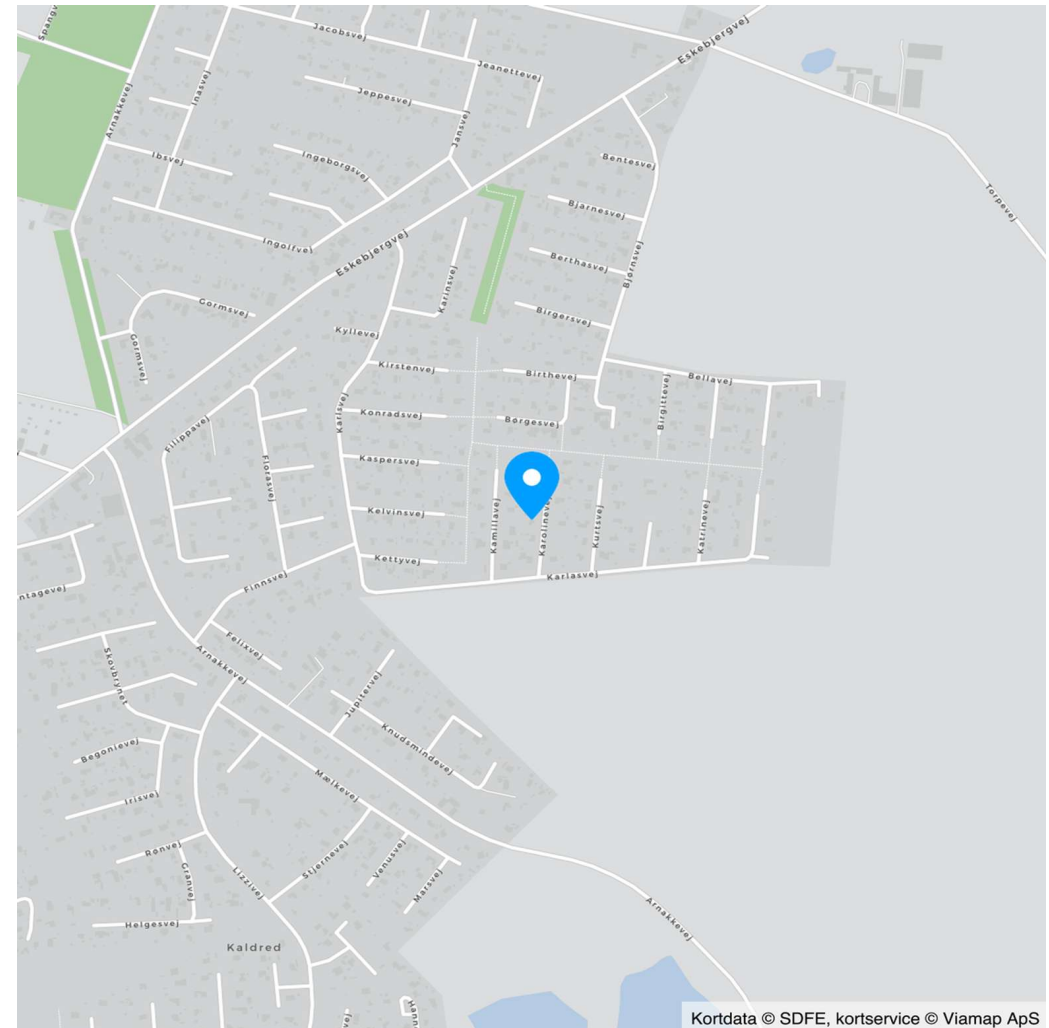
Adresse: Karolinevej 5, Kaldred, 4593 Eskebjerg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 956

Dato: 17.03.2026



EFXIT
Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



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

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 956

Dato: 17.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 615.000
Grundværdi: 155.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 492.000
Grundlag for grundskyld: 124.000

Arealer**

Grundareal: 1.002 m²
Boligareal i alt: 65 m²
Øvrige arealer:
Carport: 17 m²
Udhus: 9 m²
Udhus: 9 m²

** 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: 06.07.1907 - Dok om vandstandsregulering
- Nr. 2: 04.03.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 08.06.1967 - Dok om færdselsret mv -

Planer

Kommuneplan S6.S11 - Sommerhusområde Kaldred ferieby
Kommuneplan S6.S11 - Sommerhusområde Kaldred ferieby

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 ___X Nej.

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. 956

Dato: 17.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 956

Dato: 17.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Grundejerforening
Rottebekæmpelse
Husforsikring

kr. 2.509
kr. 2.058
kr. 2.742
kr. 900
kr. 148
kr. 3.120

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Omkostninger til berigtigelse, anslået
Indskud grundejerforening
I alt

kr. 1.145.000
kr. 8.750
kr. 7.218
kr. 9.500
kr. 500
kr. 1.170.968

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. 11.478

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 6.215 md. / 74.579 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.064 md. / 60.769 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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

Sagsnr.: 370-6328
Ejerudgift/md.: kr. 956

Dato: 17.03.2026

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 afgiftspantebreve 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

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Kaldred af 1967

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: 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 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.