

## Salgsopstilling

Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-6039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Trænger I til et tilflugtssted, hvor hverdagen kan sættes på pause, og familienæværet kan dyrkes for fuld skrue? I det herlige sommerhusområde Kaldred venter jer her på Pilemosevej 18 en drøm af et lækkert sommerhus fra 2020 - her får I rene linjer og kvalitetssikre valg. Velkommen til!

I bydes indenfor i entréen med vaskemaskine, hvor I kommer af med overtøjet. Det flotte flisegulv følger med jer videre ind i det lækre, rummelige køkken-alrum, der med lyse rammer og vinduer til skøn natur inviterer de grønne omgivelser indenfor. Madlavningen klares i det yderst indbydende køkken, hvor store som små kan hjælpe til, og når måltiderne skal nydes, rykker I om sommeren ud på den sydvendte terrasse ved terrassebordet. Alrummet, som har loft til kip, indbyder til hyggelige stunder i sofahjørnet og langs spisebordet med plads til hele familien.

De 4 (sove)værelser giver jer flot plads til sovepladser til hele favoritselskabet, når fridagene skal nydes i Kaldred - og som om det ikke var nok, er der over køkkenet også en rummelig hems med endnu mere plads. Hertil er der 2 store badeværelser, hvor det ene er udstyret med spabad til ekstra luksus på feriedagene.

Udenfor venter en nem og hyggelig have med både nedgravet trampolin, børnehus, klatrevæg, sandkasse og gynger til børnene og jacuzzi til de voksne, ligesom her også er et skur til opbevaring.

Skal I ikke selv nyde herligheden året rundt, er der også mulighed for at udleje det med en god lejeindtægt - dette har nuværende ejer gode erfaringer med og deler gerne gode råd om.

Det skønne sommerhusområde, Kaldred, er udstyret med stisystemer og skønne fællesarealer. I Eskebjerg kan der handles ind til fridagene, og tager I til Kalundborg og Holbæk venter hyggeligt byliv med butikker og spisesteder.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

Se flere billeder af sommerhuset: <https://www.airbnb.com/rooms/10313286>

### 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.

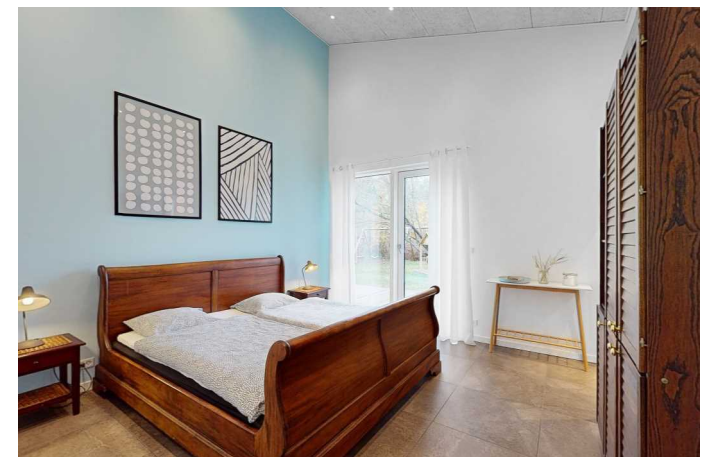
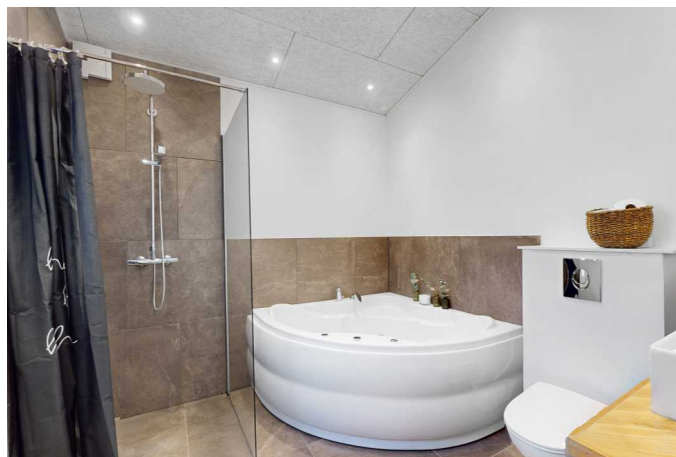
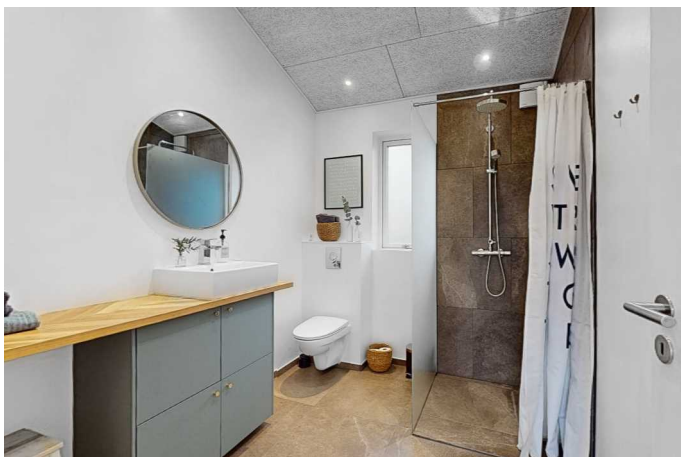
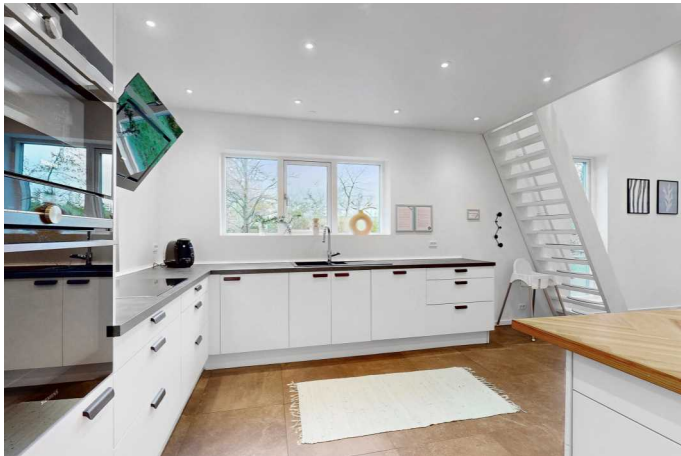
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-6039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 31.08.2024

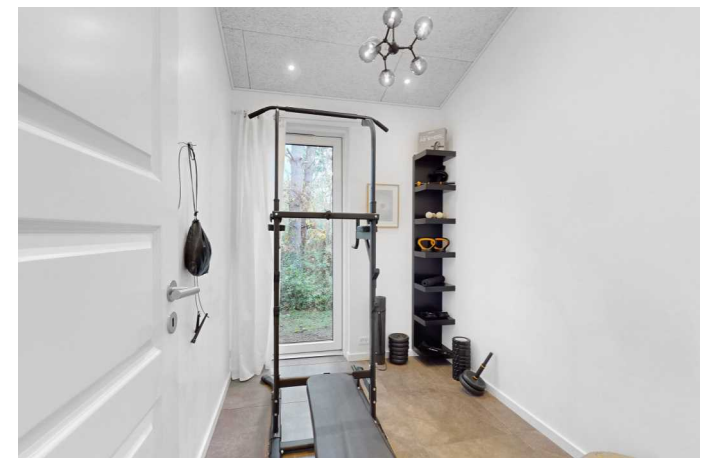
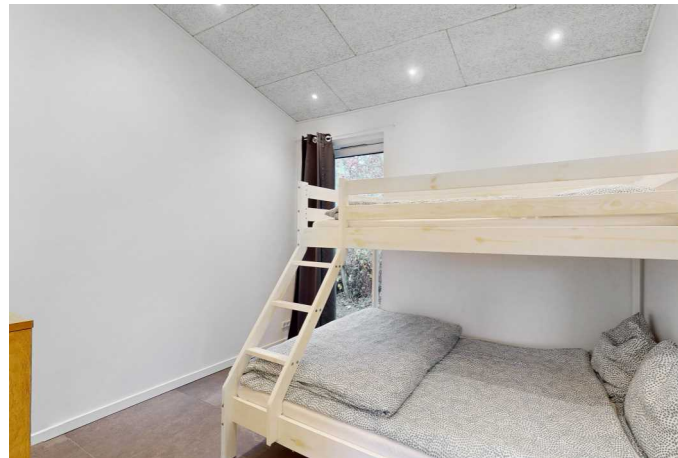
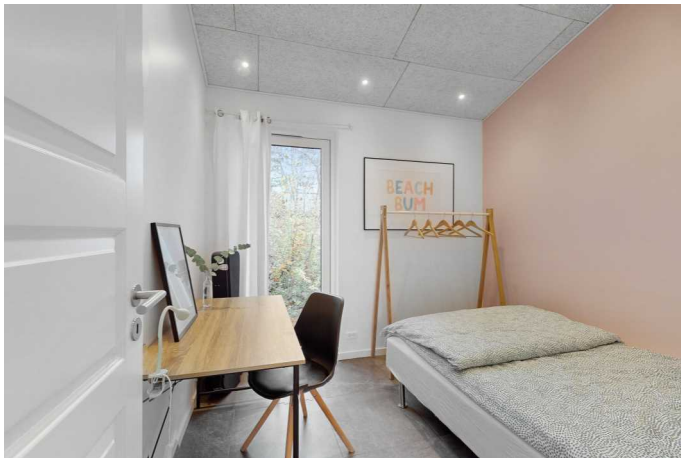




Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-6039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

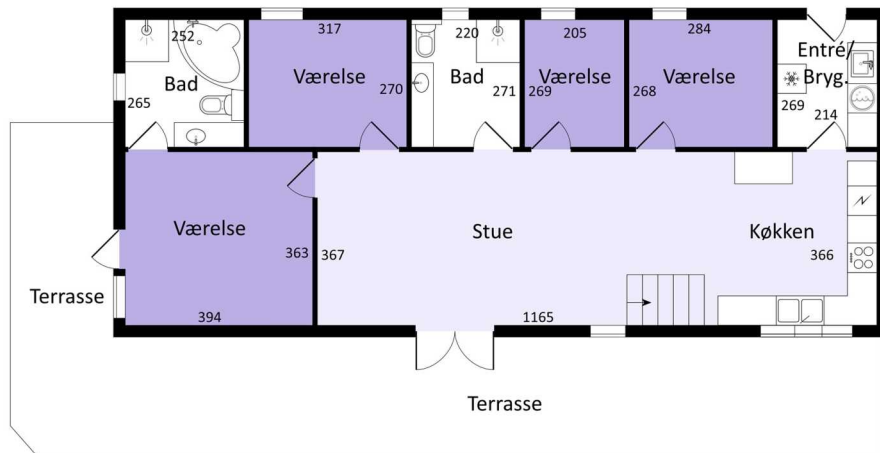
Dato: 31.08.2024



Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-6039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-6039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Kalundborg
Matr.nr.:	8 fi Kaldred By, Bregninge
BFE-nr.:	2452114
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til samletank
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2020

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.707.000 kr.
Grundværdi:	237.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.365.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	189.600 kr.

**Arealer**

Grundareal udgør:	1.162 m <sup>2</sup>
Grundareal ifølge:	Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal:	112 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	112 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	3 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	3 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Grundejerforening:** JaNavn: Grundejerforeningen Birkely  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej.  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej**Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 12.02.1975 lbnr. 1507-22 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, fællesarealer mv, Vedr 8A Filnavn: 22\_B\_494

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

**Kommuneplaner:**Kalundborg Kommuneplan 2021-2032  
Sommerhusområde Kaldred feriebyTilbehør:

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

Vaskemaskine: Siemens

Ovn: Siemens

Dampovn: Siemens

Opvaskemaskine: Bosch

Emhætte: Siemens

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-6039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 31.08.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

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

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpeanlæg

Da der er tale om et fritidshus foreligger der ikke energimærke eller øvrige oplysninger vedr. varmemforbrug/varmeudgift.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Hjemmeside til grundejerforening:**

<https://gf-birkely.dk/>

**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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

**Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:**

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg · 71 96 08 08 · info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: SU-0016-6039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 31.08.2024

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: SU-0016-6039  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 31.08.2024

**Ejerudgift 1. år:**
 Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Husforsikring  
 Renovation  
 Grundejerforening  
 Rottebekæmpelse  
 Tømningsordning

 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.  
 kr.

 Pr. år  
 6.965  
 3.147  
 4.171  
 2.651  
 800  
 12  
 1.150
**Kontantbehov ved køb**
 Kontantpris/udbetaling  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET  
 I alt

 kr. 2.195.000  
 kr. 15.050  
 kr. 6.500  
 kr. 2.216.550

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., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

18.896

**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/nettoydelser 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.643 md./ 151.711 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.153 md./ 121.834 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 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: 31.08.2024  
 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Pilemosevej 18, Kaldred, 4593 Eskebjerg  
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: SU-0016-6039  
Ejerudgift/md.: kr. 1.575

Dato: 31.08.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	1.387.933	1.387.933	1.357.474	DKK	3,5	88.990	28,75	4,50			Nej	