

REAL



Syrenhaven 49, Kisserup, 4300 Holbæk

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	100
Kontantpris	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.373	Grund m2	1.204
Byggear/ombygget	1974/2011		

Sagsnr. **335RR250734**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

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: Syrenhaven 49, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR250734
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 16.01.2026



Beskrivelse:

Idyllisk fristed på Tuse Næs en times kørsel fra København
I det idylliske Kisserup Strand kun en times kørsel fra København finder I dette skønne fritidshus, der blandt andet kan fremvise tre regulære soveværelser og en stor, dejlig grund med plads til bare at være jer selv. Kisserup Strand er et fredeligt sommerhusområde, som ligger nord for Holbæk og lige ud til Lammefjorden, hvor der er mulighed for at komme helt ned i gear med daglige dukkerter og rolige spadsereture i det fri.
Det charmerende blå træhus ligger på en 1.204 kvadratmeter hjørnegrund med en stor græsplæne, enkel beplantning og en pænt opvokset hæk hele vejen rundt. Derudover får I en dejlig fliseterrasse og en lækker træterrasse, hvor der er rig mulighed for at få fyldt D-vitaminerne op, mens I nyder områdets særlige ro og udsigten til de smukke, grønne omgivelser.
På vejen er der flere fastboere, og folk er meget imødekommende, så det bliver nemt at falde til. Samtidig tager det jer kun et lille kvarter at gå ned til vandet ved den fine naturstrand, hvor der blandt andet er en 175 meter lang badebro.
Siden nuværende ejer overtog huset for 26 år siden, er det vedligeholdt og udvidet ad flere omgange, så det i dag rummer 100 kvadratmeter. Udover de tre regulære soveværelser, hvoraf det ene har integreret walk-in-closet, får I et stort brusebadeværelse og et centralt placeret opholdsmiljø med stue og køkkenalrum i åben forbindelse. Herfra er der udgang til en rummelig udestue, der får lyset ind fra syd og vest, og til den anden side har I et kombineret værksted og bryggers. Udestuen er ideel til grøntidsdagene og de sene sommeraftener, når duggen falder tungt, og da den samtidig er dejligt stor, er her rigeligt med plads til at kunne invitere venner og familie forbi til skønne middage og hyggelige weekendstunder.
Selv i de køligere måneder kan I nyde de pragtfulde rammer, for fritidsboligen er udstyret med el-radiatorer, varmepumpe og pilleovn, som hurtigt varmer hele huset op. Når aftenmørket falder på, er det også rart at sidde foran den knitrende ild med et uldent tæppe, et brætspil og hjemmebakke lækkerier.
På grunden er der i øvrigt flere skure og en carport, så bilen kan holde tørt, samtidig med at der er plads til havemøbler, grill, græsslåmaskine og meget andet. Velkommen til.

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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Syrenhaven 49, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR250734
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 16.01.2026



Dato: 16.01.2026





Adresse: Syrenhaven 49, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR250734
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 16.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	5 ac Kisserup By, Udby
BFE-nr.:	2394563
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1974/2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.356.000 kr.
Grundværdi:	339.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.084.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	271.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.204 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	137 m ²
- heraf Udhus	16 m ²
- heraf Udestue	21 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
- heraf Carport	26 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan:

Holbæk Kommuneplan 2024

Spildevandsplan:

Spildevandskloakeret

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.05.1973 lbnr. 9610-21 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 21_P_367
Nr. 2 lyst d. 21.05.1973 lbnr. 9611-21 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Filnavn: 21_AA_645
Nr. 3 lyst d. 28.11.1980 lbnr. 31822-21 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 21_AB_221

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab, emhætte, komfur, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler.

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: Syrenhaven 49, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR250734
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 16.01.2026

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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplyses ikke, idet der er tale om et fritidshus.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Syrenhaven 49, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR250734
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 16.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.532	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.971	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.281
Husforsikring	kr.	4.702	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	2.373	Indskud grundejerforening	kr.	1.000
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	1.516.131
Skorstensfejning	kr.	639	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	263			
Ejerudgift i alt 1 år		16.481			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.040 md./ 96.475 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.595 md./ 79.138 år v/24,60%
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% 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:

12.01.2026

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: Syrenhaven 49, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR250734
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 16.01.2026

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
Totalkredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	342.612	342.612	344.801	DKK	2,12	33.976	13,25	3,12			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Kisserupvang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2025.

Mulig solcellepark i området

Der gøres opmærksom på at der jf. kommunens hjemmeside fremgår interesseområde for mulig solcellepark nær ejendommen. Området er kategoriseret som "Orange" område - med forhold, der skal belyses yderligere. For alle områderne gælder det, at der forud for opstilling af anlæg skal foretages en vurdering af det konkrete område og udarbejdes lokalplanlægning. Der henvises endvidere til kommunens hjemmeside

<https://holbaek.dk/borger/teknik-og-miljoe/baeredygtig-omstilling/groen-el-og-varme/se-de-udpegede-omraade/r/>

Muligt kystsikringsprojekt:

Holbæk kommune oplyst at der politisk er taget beslutning om at fremme fælleskommunalt kystbeskyttelsesprojekt i sommerhusområdet Kisserup. Det betyder, at kommunen igangsætter udarbejdelsen af et forslag til et kystbeskyttelsesprojekt, og forslag til hvordan det kan finansieres. Såfremt kystsikringsprojektet bliver en realitet, kan grundejere blive pålagt at bidrage økonomisk til anlæg og vedligeholdelse af kystbeskyttelsen. Køber må derfor kunne tåle en evt. kommende udgift hertil. Der henvises til kommunens hjemmeside

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.



Adresse: Syrenhaven 49, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR250734
Ejerudgift/md.: kr. 1.373

Dato: 16.01.2026

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

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

Velkommen til RealMæglerne Holbæk – din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser.

Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.