

REAL



Kærvej 2, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse

| | | | |
|------------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type | Villa | Bolig m ² | 220 |
| Kontant | 4.795.000 | Værelser | 7 |
| Ejerudgift | 3.400 | Grund m ² | 1.099 |
| Byggeår/ombygget | 1870/1974 | Energimærke | A2010 |

Sagsnr. **335RR260775**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kærvej 2, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 335RR260775
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 22.05.2026



Charmerende og totalistsatsat villa i Gl. Tølløse

Intet er overladt til tilfældighederne i denne idylliske og flot renoverede ejendom, der ligger meget fredeligt og naturskønt i Gammel Tølløse – og med sikker vej til skolen. Allerede når I betragter ejendommen udefra, er det tydeligt, at her er tale om en bolig af en særlig karakter, og indenfor mærker I med det samme den rare stemning og energi, som automatisk får skuldrene til at sænke sig.

Villaens historie går tilbage til 1870, og alle opdateringer er foretaget med respekt og omtanke for husets alder og udtryk. Den blev renoveret første gang omkring 1974, af den lokale arkitekt, Leif Bahn, og hans hustru, så alle de spidsfindige detaljer kan blandt andet tilskrives arkitektens skarpe sans for detaljer og æstetik.

Den seneste store renovering er foretaget inden for de seneste tre år, og resultatet heraf er et harmonisk hjem, der kombinerer rustik charme med moderne komfort. Udvendigt er der netop lagt nyt stråtag, ligesom mange vinduer og døre er skiftet, og indenfor er der lavet nyt køkken, bryggers og badeværelse, ligesom der er monteret en ny brændeovn, pejseindsats og luft-til-vand-varmepumpe.

Boligen råder over 220 boligkvadratmeter fordelt på et stueplan og en første sal, og mens det nedre niveau har rustikke loftsbjælker, er der hanebånd under kippen på første sal. Heroppe venter et godt værelse med morgensol fra øst, en repos med skabsplads og en stor, lys stue med glas-døre i gavlen mod vest, som kan åbnes ud mod den hyggelige og helt lukkede have.

I stueplan er I også i kontakt med udemiljøet, da begge værelser og opholdsrum har terrassedøre. Værelserne er med skabsplads, og gæstetoiletet og badeværelset med nedsænket bruseniche har gulvvarme. I det store bryggers er der vaskemaskine og tørretumbler, ligesom fryseskab, der er gemt diskret bag låge, og bordpladen i Kvik-køkkenet er mere end seks meter lang, mens hvidevarepakken er komplet med blandt andet to ovne, induktionskogeplade, opvaskemaskine og vinkøleskab.

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: Kærvej 2, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 335RR260775
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

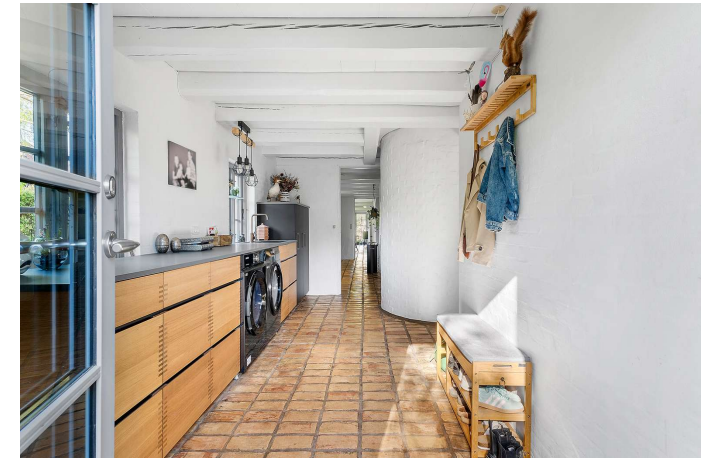
Dato: 22.05.2026



Spisekøkken



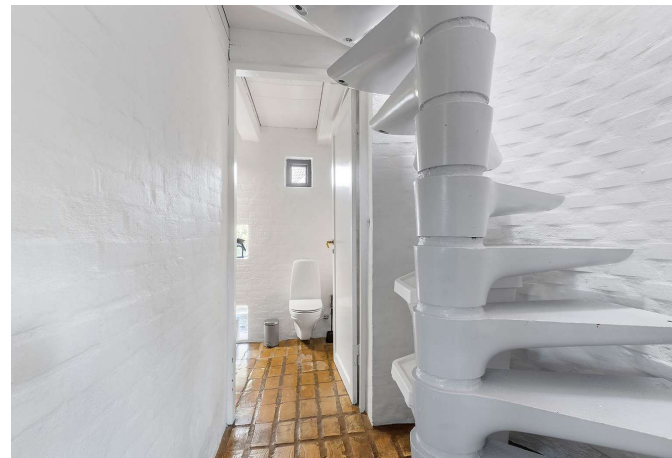
Køkken



Køkken



Køkken



Værelse



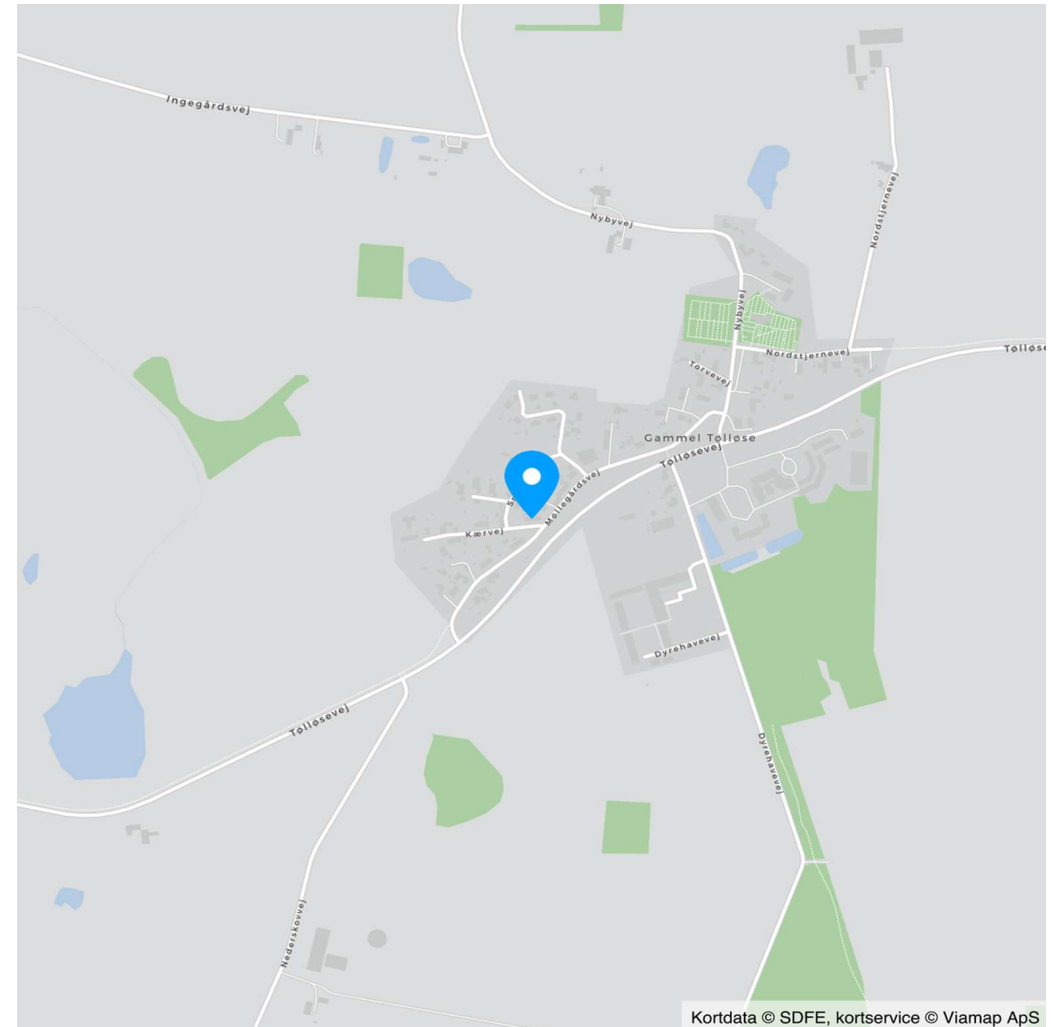
Badeværelse



Adresse: Kærvej 2, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 335RR260775
 Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 22.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Kærvej 2, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 335RR260775
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 34a Tølløse By, Tølløse
BFE-nr.: 2410067
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1870/1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.321.000
Grundværdi: 1.143.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.856.800
Grundlag for grundskyld: 914.400

Arealer**

Grundareal: 1.099 m²
Boligareal i alt: 220 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 10 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: 19.08.1926 - Dokument overfor Nordvestsjælland Elektricitetsværk, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 2: 24.12.1969 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 3: 05.09.2014 - Vedtægter for Kærvej Vejbelysningslaug

Planer

Kommuneplan 19.L01 - Gl. Tølløse
Lokalplan 1.5 - Gl. Tølløse Landsby

Tilbehør:

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

Ovn (AEG), Kogeplade (AEG. Induktion.), Emhætte (AEG. Er indbygget i kogepladen.), Mikrobølgeovn (AEG), Køleskab (frigor), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Vinkøleskab (Witt), Kummefryser i værksted medfølger ikke, Ladestander til elbil

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kærvej 2, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 335RR260775
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 5.510 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Energimærke A2010



Adresse: Kærvej 2, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 335RR260775
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 22.05.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 9.470 | Kontantpris | kr. | 4.795.000 |
| Grundskyld | kr. | 7.407 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 30.650 |
| Renovation | kr. | 4.245 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 13.932 |
| Forsikring | kr. | 16.698 | I alt | kr. | 4.839.582 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 234 | | | |
| Vejbelysning, anslået | kr. | 500 | | | |
| Skorstensfejning | kr. | 2.246 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 40.799 | | | |

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.303 md. / 315.633 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.106 md. / 253.274 år v/26,26 %

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: Kærvej 2, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 335RR260775
Ejerudgift/md.: kr. 3.400

Dato: 22.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.515.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Forening/laug

Navn: Kærvej Vejbelystingslav
Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Ejendommen er ændret siden seneste ejendomsvurdering

Ejendommen er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da ejendommen er gennemgribende renoveret.

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet som følge heraf. De i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres.

Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkomende vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter – uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning – er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdatarapport.

Berigtigelse

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til udstedelse af skøde samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

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 ejendoms-mægler 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.

Med venlig hilsen