

Præstemarken 22, 4340 Tølløse

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**253**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.908**	Grund m^2	**2.205**
Byggeår/ombygget	**1905/1977**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **335RR260780**

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbæk

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

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: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 22.11.2026



Idyllisk ejendom med masser af albuerum og tæt på Tølløse

Huset er placeret diskret for enden af en privat vej, og der er flere hundrede meter til de nærmeste naboer, så forholdene er vidunderligt rolige. Ejendommen er således et eldorado for jer, der ønsker privatliv, og samtidig er der ikke mere end to kilometer til Tølløse, hvor I kan købe jeres dagligvarer, gå i skole og få passet børn. Byen byder også på adskillige sportsfaciliteter og en togstation, som gør det nemt og hurtigt at komme til Holbæk, Roskilde, Slagelse og København – ligesom jeres gæster kan komme på besøg uden besvær med offentlig transport.
Huset består af to dele, som begge er opført i 1905. Den ene del var oprindeligt en stald, mens den anden del var landbofamiliens bolig. Nu er det hele én stor, skøn bolig på 253 kvadratmeter, som er perfekt til en familie med stort pladsbehov. Huset har fået skiftet jordvarmeanlægget i september 2026 og solceller på tegltaget, som er forsynet med et godt undertag. Og så er det nymalet i 2026.
I får gode muligheder for at skabe verdens mest attraktive ungeafdeling i den ene del af huset, ligesom der ovenpå den ene bygningskrop er gjort klar til at indrette en selvstændig sektion med flere værelser i det nuværende store rum som supplement til de i forvejen mange gode rum. På første sal i den anden bygning er der soveværelse og et ekstra værelse, mens der i stueplan er værelse, stue og badeværelse i det ene hus og stue, køkken og badeværelse i det andet hus.
Køkkenet er dejligt rummeligt og holdt i en rustik stil med diverse moduler af forskellig oprindelse, som med sin helt egen æstetik, inspireret af en bæredygtig tankegang, fungerer som et statement om, at man kan sætte ting sammen på forskellige måder og skabe en personlig og original stil. Fra køkkenet er der desuden døre ud til terrassen, som vender mod syd og vest, så I får glæde af solen både dag og aften. Ydermere ligger terrassen godt i læ op ad tre husmure og er i det hele taget et sted, hvor det er oplagt at opholde sig så meget som muligt.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 22.11.2026



Værelse



Køkken



Spisekøkken



Soveværelse



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	1n Soderup By, Soderup
BFE-nr.:	2403506
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1905/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.948.000
Grundværdi:	1.220.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.358.400
Grundlag for grundskyld:	976.000

Arealer**

Grundareal:	2.205 m²
- heraf vej	247 m²
Boligareal i alt:	253 m²
Øvrige arealer:	
Carport:	36 m²
Udhus:	42 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. : Invalid date -
- Nr. 1: 05.10.1905 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 26.01.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1H

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

Kogeplade (Siemens), Ovn (IKEA), Emhætte (uden garanti), Fryser (Bosch), Fryser (Vestfrost, Kummefryser, uden garanti), Køleskab (LG), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens, uden garanti)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 22.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 29.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Jordvarme - Jordvarme
Supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 salgsopstillingens 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 C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.028
Grundskyld	kr.	7.906
Rottebekæmpelse	kr.	333
Skorstensfejer	kr.	1.141
Husforsikring	kr.	9.244
Renovation, anslået	kr.	4.245
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.897

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
I alt	kr.	3.533.234

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.621 md. / 235.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.747 md. / 188.962 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.908

Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 2.160.000
Nr. 4: hovedstol kr. 355.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Lettere forurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Spildevandsplan
Køber gøres særligt opmærksom på, at sælger har modtaget påbud om forbedret spildevandsrensning.
Fristen for påbuddet er 16.11.2028.

Kommuneplan
Yderligere oplysninger om kommuneplann kan læses her:
https://kommuneplan2024.holbaek.dk/

Abonnementer
Sælger opsiger de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Oplysning om Bukkerup Solcellepark
Køber gøres opmærksom på, at der pågår planlægning af Bukkerup Solcellepark i området. Projektet er endnu ikke endeligt vedtaget, og dets endelige udformning og afgrænsning er således ikke fastlagt.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Eksperter i Boligsalg i Holbæk og Odsherred.
Vi er specialister i salg, køb og vurdering af boliger i Holbæk og Odsherred kommune. Med et stærkt kendskab til det lokale boligmarked sikrer vi, at du får den mest præcise vurdering og den bedste strategi for et hurtigt og fordelagtigt boligsalg.

Når du vælger os som din ejendomsmægler i Holbæk eller Odsherred, får du:
✔️ En gratis og uforpligtende salgsvurdering af din bolig
✔️ En dedikeret mægler, der følger dig hele vejen fra start til salg
✔️ Maksimal synlighed gennem målrettet digital markedsføring
✔️ En tryg og professionel salgsproces, hvor vi varetager alt det praktiske