



REAL

Præstemarken 22, 4340 Tølløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	253
Kontant	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.554	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/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: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 03.10.2026



Idyllisk ejendom med masser af albuerum og tæt på Tølløse

Kun to kilometer uden for Tølløse finder I denne perle af en ejendom omgivet af marklandskab, hvor I har det hele for jer selv. Her er fred og ro med mulighed for at dyrke grøntsager, plukke friske frugter og bær fra egne buske og træer og genopfinde hønsehuset, så I hver morgen kan nyde friske æg.

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 forskellige materialer, som med sin belysning og møbler, indrettes af en

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: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 03.10.2026



Værelse



Køkken



Spisekøkken



Soveværelse



Stue



Stue

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

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 03.10.2026

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

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. 1: 05.10.1905 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 26.01.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1H

Planer

Ingen

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.



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

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 03.10.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Jordvarme

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens 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 salgsoptstillingens 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



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

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 03.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.028	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.906	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse	kr.	333	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.384
Skorstensfejrer	kr.	1.141	I alt	kr.	3.533.234
Husforsikring	kr.	9.244			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	30.652		

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 19.735 md. / 236.818 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.839 md. / 190.067 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Præstemarken 22, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 335RR260780
Ejerudgift/md.: kr. 2.554

Dato: 03.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.160.000
Nr. 4: hovedstol kr. 355.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Yderligere kan læses her: <https://planer.holbaek.dk/spildevandsplan-2020/>

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

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

Kommuneplan

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

Abonnementer

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

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

Ekspert 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 tryk og professionel salgsproces, hvor vi varetager alt det praktiske