



REAL

Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	485
Kontantpris	495.000		
Udbetaling	25.000		
Ejerudgift	302		

Sagsnr. **335RR230449**

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: Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 335RR230449
Ejerudgift/md.: kr. 302

Dato: 21.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bygge nyt, så har du muligheden her!

Vi præsenterer en unik mulighed for at erhverve en byggegrund, der er ideel til at realisere dine drømme om et skræddersyet hjem. Beliggende i et attraktivt område, tilbyder denne byggegrund en fantastisk beliggenhed med nem adgang til faciliteter. Byggegrunden er omgivet af naturskønne omgivelser som fjorden og hønsehals Skoven. Du vil nyde fred og ro samt en følelse af privatlivets fred, mens du stadig kun er ca. 15 min fra byens bekvemmeligheder.

Med alle nødvendige forsyningsfaciliteter i nærheden, herunder vand, elektricitet og kloak, er denne byggegrund klar til at blive udviklet. Der er også nem adgang til veje og transportforbindelser, hvilket gør det nemt at komme til og fra ejendommen.

Tøv ikke med at kontakte os for at få yderligere oplysninger om denne spændende byggegrund. Vi ser frem til at hjælpe dig med at opfylde dine boligdrømme og skabe et hjem.

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: Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 335RR230449
Ejerudgift/md.: kr. 302

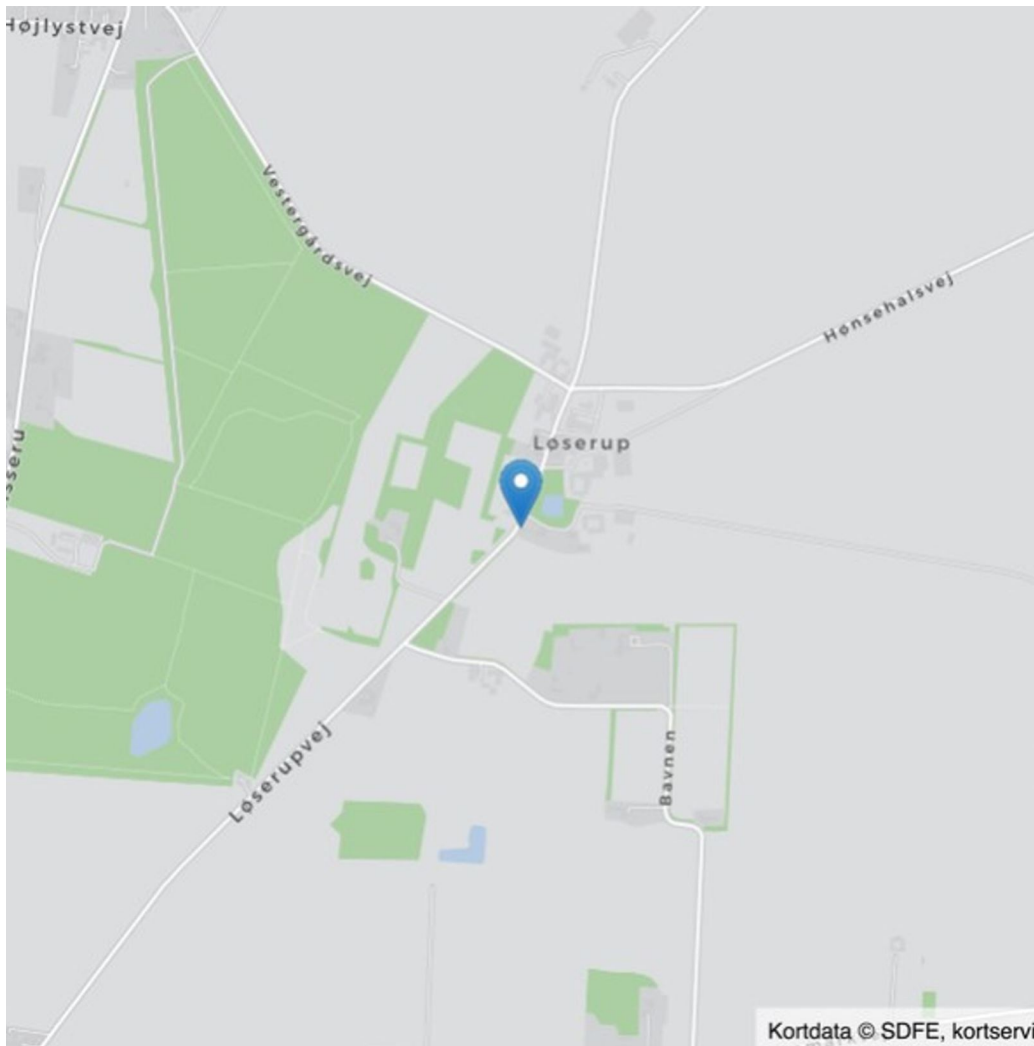
Dato: 21.11.2025



Adresse: Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 335RR230449
Ejerudgift/md.: kr. 302

Dato: 21.11.2025





Adresse: Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 335RR230449
Ejerudgift/md.: kr. 302

Dato: 21.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Holbæk
Kommune: 23 Løserup By, Udby
Matr.nr.: 2395339
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Grundværdi: 495.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 396.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 485 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Holbæk Kommuneplan 2021

Spildevandsplan: Nuværende for området: Fælleskloakeret. Fremtidig: Separatkloakeret fra 2030

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



Adresse: Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 335RR230449
Ejerudgift/md.: kr. 302

Dato: 21.11.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

El: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Ja

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 335RR230449
Ejerudgift/md.: kr. 302

Dato: 21.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	3.208	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	30	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Skorstensfejergebyr, anslået	kr.	390	I alt	kr.	499.850
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		3.628			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.937 md./ 35.240 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.320 md./ 27.844 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 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: 21.11.2025
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: Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 335RR230449
Ejerudgift/md.: kr. 302

Dato: 21.11.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Salg til nedrivning:

Der gøres særligt opmærksom på, at de på grunden værende bygninger ikke repræsenterer nogen selvstændig værdi, og at handelsprisen svarer til grundens værdi. Det forudsættes, at køber nedriver de på ejendommen værende bygninger, da ejendommen sælges som en nedrivningsejendom.

Der vil ikke i forbindelse med salg blive udarbejdet tilstands- og elinstallationsrapport.

Ejendommen sælges derfor som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. I det omfang det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.

Omkostninger til nedrivning af de på grunden værende bygninger er sælger uvedkommende.

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

Om efterregulering af ejendomsskatter:

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene gendudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt.



Adresse: Løserupvej 16, Tuse Næs, 4300 Holbæk
Kontantpris inkl. delvis tilslutningsafgifter kr. 495.000

Sagsnr.: 335RR230449
Ejerudgift/md.: kr. 302

Dato: 21.11.2025

efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

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.