



REAL

Syvendeskovvej 14, Undløse, 4340 Tølløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	749.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.572	Grund m2	693
Byggear	1900	Energimærke	E

Sagsnr. **335RR240598**

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: Syvendeskovvej 14, Undløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 335RR240598
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse:

Ærligt håndværkertilbud med udviklingsmuligheder - Prissat efter stand, kun seriøse henvendelser!

Har du hænderne skruet rigtigt på? Så har du her muligheden for at sætte dit eget præg på denne charmerende, ældre villa på Syvendeskovvej 14 i Undløse!

Velkommen til Syvendeskovvej 14, en charmerende ejendom fra år 1900, som smukt kombinerer ældre tiders charme med nutidens bekvemmeligheder. Dette rummelige hjem på 169 kvm fordelt over to etager, byder på en harmonisk balance mellem hyggelige opholdsrum og funktionelle områder.

Når I træder ind i huset, mødes I af en indbydende entre, hvor en trappe fører jer op til første sal. Stueetagen åbner sig op i en stor, lys vinkelstue, der ligger i åben forbindelse med køkkenet. Dette sammenhængende område er perfekt til både afslapning og underholdning. Fra stuen er der direkte udgang til en dejlig, stor overdækket træterrasse, hvor I kan nyde sommerens lange aftener og have udsigt til den hyggelige have.

Stueetagen rummer også et praktisk bryggers, et gæstetoilet samt et soveværelse og et rummeligt badeværelse, hvilket gør dagligdagen yderst bekvem.

På første sal finder I en stor repos, som nemt kan omdannes til et ekstra værelse, hvis behovet skulle opstå. Der er også et depotrum samt et stort værelse, som tilbyder masser af plads og fleksibilitet.

Haven er en sand oase med masser af plads til både leg og afslapning.

Undløse er en levende landsby med cirka 1900 indbyggere, der værdsætter den skønne natur og aktivt bidrager til at udvikle lokalsamfundet. Her finder du alt, hvad du behøver, fra daginstitutioner og skole til SFO, kirke, Brugsen og andre lokale virksomheder, der skaber en velfungerende og tryk atmosfære. Med en beliggenhed knap 20 km syd for Holbæk by har du bekvem adgang til yderligere faciliteter og aktiviteter, mens du stadig kan nyde roen og charmen i Undløse.

Syvendeskovvej 14 er det ideelle hjem for dem, der søger en bolig med sjæl og

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: Syvendeskovvej 14, Undløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 335RR240598
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 14.11.2025

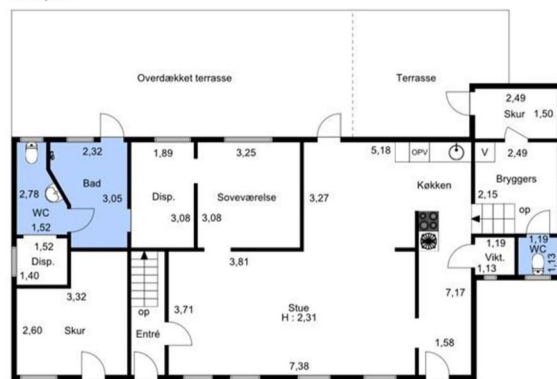


Adresse: Syvendeskovvej 14, Undløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 335RR240598
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

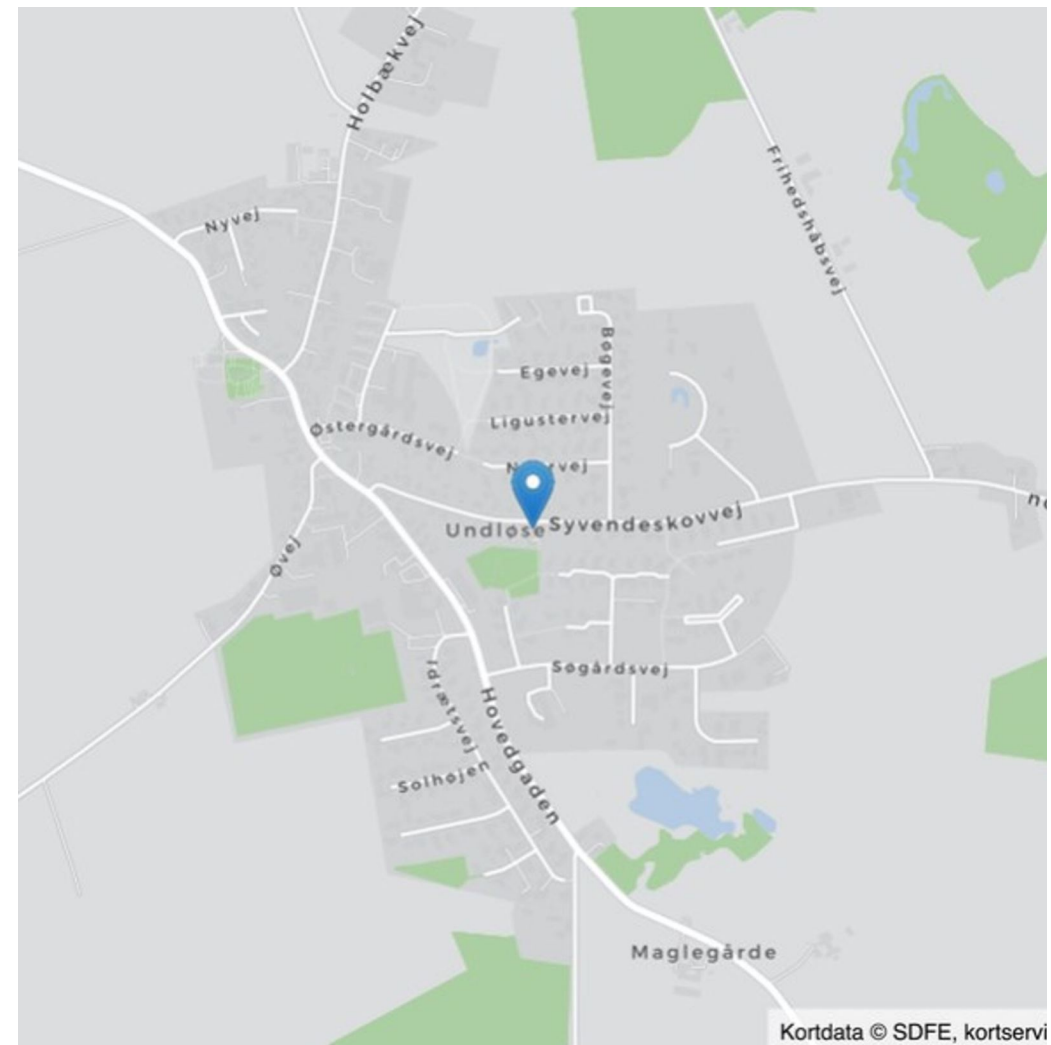
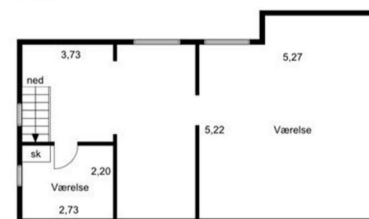
Dato: 14.11.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Syvendeskovvej 14, Undløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 335RR240598
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	9 c Undløse By, Undløse
BFE-nr.:	2402466
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.275.000 kr.
Grundværdi:	454.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.020.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	363.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	693 m ²
- heraf vej	50 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	52 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	16 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2024

Varmeplan: Strategisk Varmeplan 2022-2030 - der er ikke planlagt fjernvarme i området

Spildevandsplan i området: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.02.1906 lbnr. 914142-21 Tillægstekst Dok om vandværk mv
Nr. 2 lyst d. 16.05.1918 lbnr. 914143-21 Tillægstekst Dok om vandværk mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Ikea. Kogeplade mrk. Ikea. Mikroovn mr. Hugin. Køleskab mrk. Gorenje. Fryser mrk. Scancool. Opvaskemaskine mrk. Gram. Vaskemaskine mrk. Scandomestic.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Syvendeskovvej 14, Undløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 335RR240598
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 14.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 46.100 Forbrug: 2.809,10 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug 2023-2024; 1980m3 kr. 13.751,21,- (alene forbrug) - dvs ekskl. distributør
tariffer/gebyrer.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Drikkevandsinteresser:

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

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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.



Adresse: Syvendeskovvej 14, Undløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 335RR240598
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.202	Kontantpris/udbetaling	kr.	749.000
Grundskyld	kr.	2.942	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	6.325	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Røttebekæmpelse, anslået	kr.	100	Vandværk - ejerskiftegebyr, anslået	kr.	300
Renovation, standardløsning	kr.	4.293	I alt	kr.	765.070
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		18.861			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.974 md./ 47.694 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.221 md./ 38.658 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: 07.11.2025
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: Syvendeskovvej 14, Undløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 749.000

Sagsnr.: 335RR240598
Ejerudgift/md.: kr. 1.572

Dato: 14.11.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	542.468	555.374	546.582	DKK	2,32	50.514	14,25	3,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.