



REAL

Møllegårdsvej 8, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.321	Grund m2	1.808
Byggear	1827	Energimærke	E

Sagsnr. **335RR230414**

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: Møllegårdsvej 8, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 335RR230414
Ejerudgift/md.: kr. 3.321

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

En drøm af et romantisk hjem med Danmarks måske skønneste have – Kom og oplev magien på Møllegårdsvej 8

Velkommen til Møllegårdsvej 8, et ægte stykke dansk historie og romantik, idyllisk placeret i det maleriske landskab små 2 kilometer udenfor Tølløse by med udsigt til Tølløse slot. Dette smukke ældre hus, der oprindeligt blev opført i 1827, udstråler en uforlignelig charme med sit klassiske bindingsværk og idylliske stråtag, der sammen inviterer til liv i harmoni med naturen og historiens vingesus.

Med sine 174 kvadratmeter fordelt på to etager byder hjemmet på en indbydende overdækket indgang, der fører ind i husets hjerte. I stueetagen finder man en rummelig entre, der elegant forener funktionalitet med velkomst – her er et praktisk bryggers og et gæstetoilet. Livets mange stunder kan nydes i den store vinkelstue, hvor et smukt trappeforløb fører op til førstesalen, og dobbeltdøre åbner op til den fortryllende have, der omfavner huset. Køkkenet er en drøm for enhver kulinarisk entusiast, med rigelig plads og direkte adgang til haven, der lader madlavning og natur smelte sammen i en smuk symfoni.

På førstesalen finder man en stor repos, der med sin rummelighed og fleksibilitet indbyder til at blive omdannet til yderligere værelser, hvis hjertet begærer det. Heroppe opleves en særlig rumfornemmelse med loft til kip, der sammen med det højloftede præg skaber en luftig og eksklusiv atmosfære. Et depotrum tilbyder praktisk opbevaring, mens det store soveværelse, med udgang til en charmerende balkon, tilbyder en fredfyldt retræte. Et stort og lyst badeværelse fuldender denne etage, hvor funktionalitet møder æstetik.

Haven er intet mindre end et mesterværk, en hyldest til den danske sommer med sine stier og terrasser, pavilloner, små søer, og et rigt udvalg af planter. Dette grønne paradis har med rette vundet prisen for regionens skønneste have 2016, et levende bevis på kærlighed til naturen og gartnerkunsten.

Til ejendommen hører også et annekс på 55 kvadratmeter, der med sit værksted og brændeskur tilbyder rig mulighed for kreativ udfoldelse og praktisk opbevaring.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Møllegårdsvej 8, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 335RR230414
Ejerudgift/md.: kr. 3.321

Dato: 28.01.2026





Adresse: Møllegårdsvej 8, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 335RR230414
Ejerudgift/md.: kr. 3.321

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	39 a Tølløse By, Tølløse
BFE-nr.:	2410072
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1827

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.120.000 kr.
Grundværdi:	1.860.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.696.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.488.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.808 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	1 m ²
Udhus:	21 m ²
Drivhus:	29 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Holbæk Kommuneplan 2021

Lokalplan: Lokalplan - Gl. Tølløse Landsby

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

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.12.1969 lbnr. 16971-21 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 21_K_604

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade mrk. Siemens. Emhætte mrk. Siemens. Køleskab mrk. Electrolux. Opvaskemaskine mrk. Siemens. Vaskemaskine mrk. Electrolux.

Der gøres særligt opmærksom på, at følgende hårde hvidevarer ikke medfølger; 2 køleskabe i anneks, 2 ovne og microovn i køkken, 1 ovn og 1 fryser i værelse.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Møllegårdsvej 8, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 335RR230414
Ejerudgift/md.: kr. 3.321

Dato: 28.01.2026

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: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.900 Forbrug: 17.185,00 kWh elektricitet
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
jf. energimærke;
Brænde: 0,3 Kløvet rummeter brænde - kr. 500,-
Elektricitet: 17.185 kWh elektricitet - kr. 28.400,-
i alt kr. 28.900,-

Sælgers seneste forbrug jf. Årsopgørelse 2023 inkl. husholdningsforbrug; 10.764 kWh á kr. 28.538,74,-
inkl. abonnement, gebyrer, transport og afgift.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Møllegårdsvej 8, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 335RR230414
Ejerudgift/md.: kr. 3.321

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.650	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	12.053	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	13.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Skorstensfejning	kr.	1.094	I alt	kr.	3.222.050
Rottebekæmpelse	kr.	105			
Renovation, standardløsning	kr.	3.998	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 39.850

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.188 md./ 206.261 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.010 md./ 168.116 år v/24,60%
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: 28.01.2026
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: 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: Møllegårdsvej 8, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 335RR230414
Ejerudgift/md.: kr. 3.321

Dato: 28.01.2026

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.

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.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser:

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

Kirkebyggelinjer:

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor kirkebyggelinjer jf. ejendomsdatarapport. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Linjen skal sikre, at der ikke opføresbebyggelse over 8,5 m.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat 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 i 2024 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 i 2024.

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

Vedr. Bevaringsværdige bygninger:

Der gøres opmærksom på at ejendommen(bygning 1) er registreret opført 1827, men at ejendommen jf. www.kulturarv.dk ikke er registreret som bevaringsværdig. Det er Kommunen eller Slots- og Kulturstyrelsen der kan udpege bevaringsværdige bygninger.



Adresse: Møllegårdsvej 8, Gl. Tølløse, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 335RR230414
Ejerudgift/md.: kr. 3.321

Dato: 28.01.2026

Hvis en ejendom er bevaringsværdig kan det medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Der findes brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Særligt vedr. have:

Der gøres særligt opmærksom på, at nogle effekter i haven herunder haveudsmykning, lamper og nogle planter/blomster ikke medfølger og dette fjernes af sælger forinden overtagelse. Liste over hvilke ting der fjernes, kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Forsikringsforhold:

Forsikringspolice er endnu ikke modtaget, der tages derfor forbehold for dækningen.
Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

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.