



REAL

Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	62
Kontantpris	795.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.699	Grund m2	1.313
Byggear	1966		

Sagsnr. **335RR240553**

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: Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 335RR240553
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

Fritidshus på god grund med vandudsigt ved Kisserup Strand

Drømmer I om at tilbringe jeres fremtidige ferier og fridage i fredelige, naturskønne rammer – kun en lille gåtur fra en lækker badestrand med sandbund og badebro? Så er dette fritidshus på Tokkerengen 18 ved Kisserup Strand helt sikkert noget. Fritidshuset, der blandt andet rummer to regulære soveværelser, er placeret på en 1.313 kvadratmeter grund kun små to hundrede meter fra Lammefjordens smukke kystlinje.

Fritidshuset ligger som en af de sidste huse på den lukkede vej tættest på fjorden, og fra både stuen og grunden kan I nyde udsigten til vandet. Den store grund er anlagt enkelt med græs, så den er legevenlig og let at holde. Der er også to gamle frugttræer, og samtidig er der terrasse på begge sider af huset, hvilket betyder at I kan finde sol både morgen og aften. På terrassen mod vest kan I endda opleve de fineste solnedgange ud over vandet.

Områdets enestående natur er perfekt for jer, der sætter pris på gåture i det fri. Der er også gode muligheder for friske dukkerter ved strandstykket tættest på sommerhusadressen, selvom her er sten, og ellers er der ikke mange hundrede meter til områdets gode sandstrand og en 175 meter lang badebro. Her finder I desuden et stort græsareal med borde og bænke, hvor I kan gøre ophold og nyde en medbragt picnicurv. Når der skal handles ind, behøver I bare at hoppe på cyklen til købmanden i Udby, der har åbent næsten alle årets dage. Alternativt kan I tage den korte køretur til Holbæk med de mange spændende faciliteter og en hyggelig havnestemning.

Huset er fra 1966, og det rummer 62 kvadratmeter, som ud over de to soveværelser er udnyttet med et badeværelse og et dejligt stuemiljø, som ligger i åben forbindelse med køkkenet. Dertil kommer en sydvendt udestue med akustikvenlige plader i loftet. Huset opvarmes nemt med en Morsø-brændeovn, og ellers kan I overveje at installere en varmepumpe.

Her får I med andre ord et enkelt og meget hyggeligt fritidshus, der er et oplagt valg for jer, som prioriterer ro, samvær og hygge tæt på natur, strand og bymidte.

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: Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 335RR240553
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

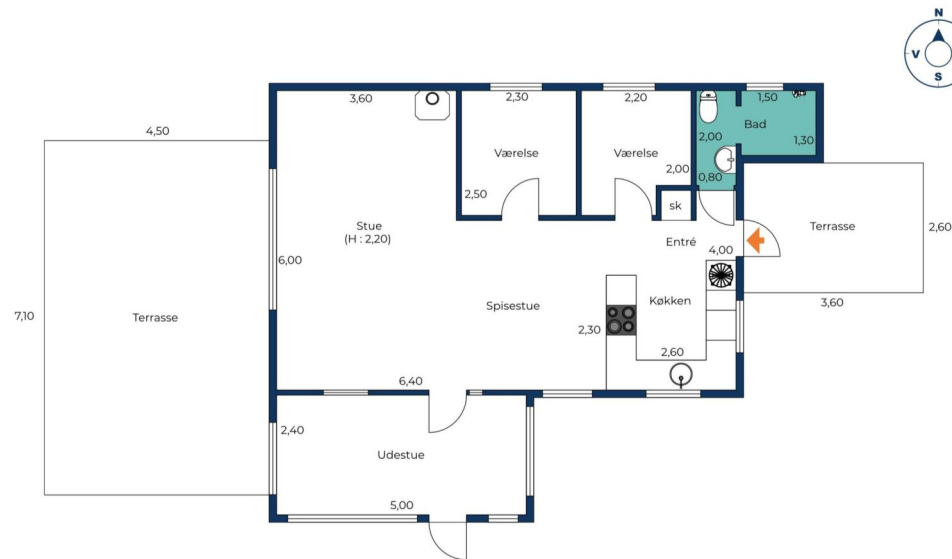
Dato: 29.09.2025



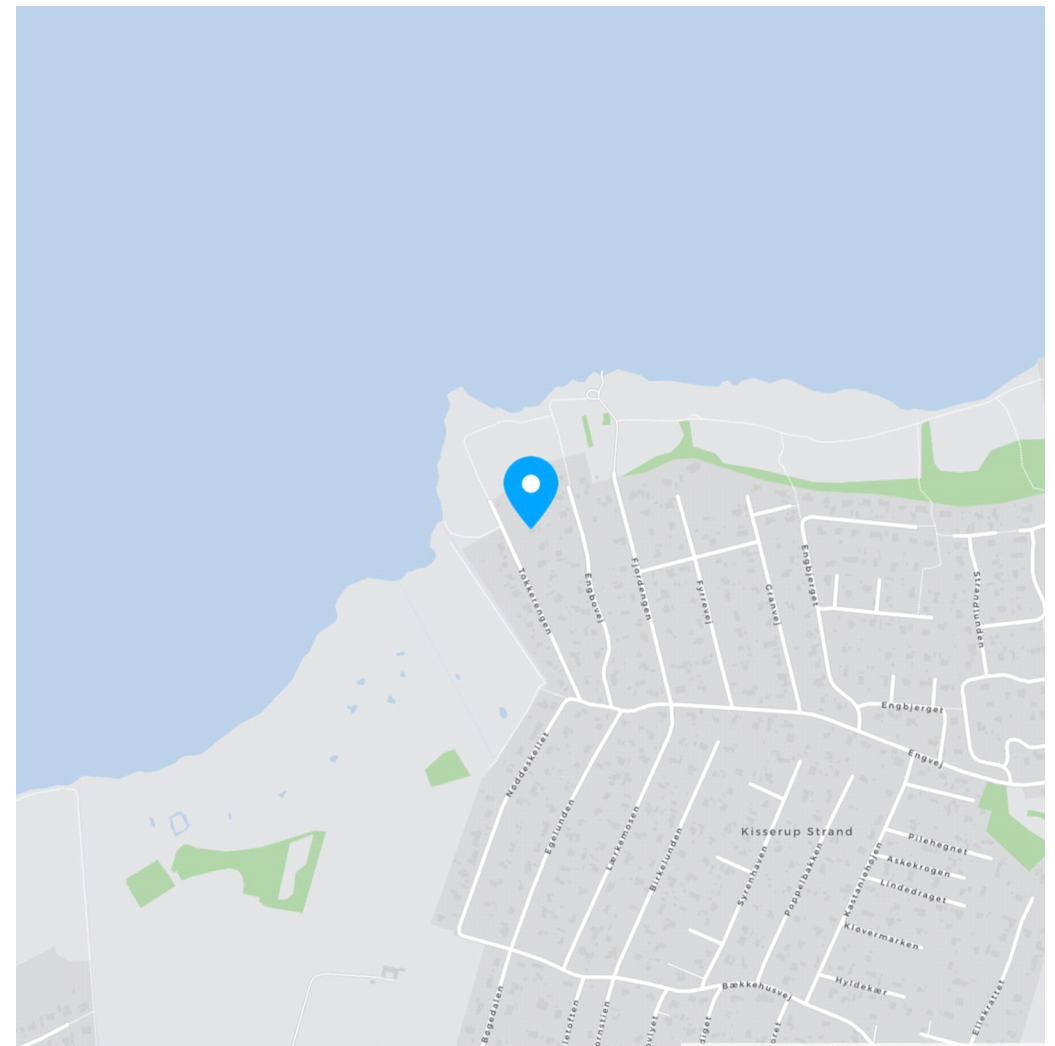
Adresse: Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 335RR240553
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.09.2025



REAL





Adresse: Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 335RR240553
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	9 f Kisserup By, Udby
BFE-nr.:	2394739
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1966

Arealer

Grundareal udgør:	1.313 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	75 m ²
- heraf Udestue	13 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	62 m ²
Andre bygninger:	6 m ²
- heraf Udhus	6 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.087.000 kr.
Grundværdi:	554.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	869.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	443.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2024

Spildevandsplan: Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1919 lbnr. 913133-21 Tillægstekst Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige
Nr. 2 lyst d. 16.01.1965 lbnr. 11123-21 Tillægstekst Dok om vandværk mv Filnavn: 21_C_682
Nr. 3 lyst d. 16.01.1965 lbnr. 11169-21 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv, færdselsret mv Filnavn: 21_C_682

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur. Køle-/fryseskab. Opvaskemaskine. Mikroovn.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 335RR240553
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.09.2025

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 335RR240553
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 4.435	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr. 3.590	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr. 6.667	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Grundejerforening	kr. 600	Kisserup Vandværk - ejerskiftegebyr	kr.	625
Skorstensfejning	kr. 730	I alt	kr.	808.877
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 70			
Renovation helårs standardløsning	kr. 4.293			

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 20.384

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 4.326 md./ 51.910 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.490 md./ 41.879 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: 29.09.2025
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: Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 335RR240553
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.09.2025

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	400.804	403.687	404.705	DKK	2,49	26.195	21,50	2,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Tokkerengen v/Dorthe Piper

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbige ejendomsskatter:

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

Mulig solcellepark i området

Der gøres opmærksom på at der jf. kommunens hjemmeside fremgår interesseområde for mulig solcellepark nær ejendommen. Området er kategoriseret som "Orange" område - med forhold, der skal belyses yderligere. For alle områderne gælder det, at der forud for opstilling af anlæg skal foretages en vurdering af det konkrete område og udarbejdes lokalplanlægning. Der henvises endvidere til kommunens hjemmeside

<https://holbaek.dk/borger/teknik-og-miljoe/baeredygtig-omstilling/groen-el-og-varme/se-de-udpegede-omraade/r/>

Muligt kystsikringsprojekt:

Holbæk kommune oplyst at der politisk er taget beslutning om at fremme fælleskommunalt kystbeskyttelsesprojekt i sommerhusområdet Kisserup. Det betyder, at kommunen igangsætter udarbejdelsen af et forslag til et kystbeskyttelsesprojekt, og forslag til hvordan det kan finansieres. Såfremt kystsikringsprojektet bliver en realitet, kan grundejere blive pålagt at bidrage økonomisk til anlæg og vedligeholdelse af kystbeskyttelsen. Køber må derfor kunne tåle en evt. kommende udgift hertil. Der henvises til kommunens hjemmeside <https://deltag.holbaek.dk/da-DK/projects/kystbeskyttelse-kisserup>

Brændeovn:

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 fristen.



Adresse: Tokkerengen 18, Kisserup, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 335RR240553
Ejerudgift/md.: kr. 1.699

Dato: 29.09.2025

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.