



Sandbakkevej 6B, Kongstrup, 4390 Vipperød

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	199
Kontant	4.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	2.481	Grund m ²	1.227
Byggeår	1978	Energimærke	C

Sagsnr. **335RR250723**

RealMæglerne Holbæk & Odsherred

Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

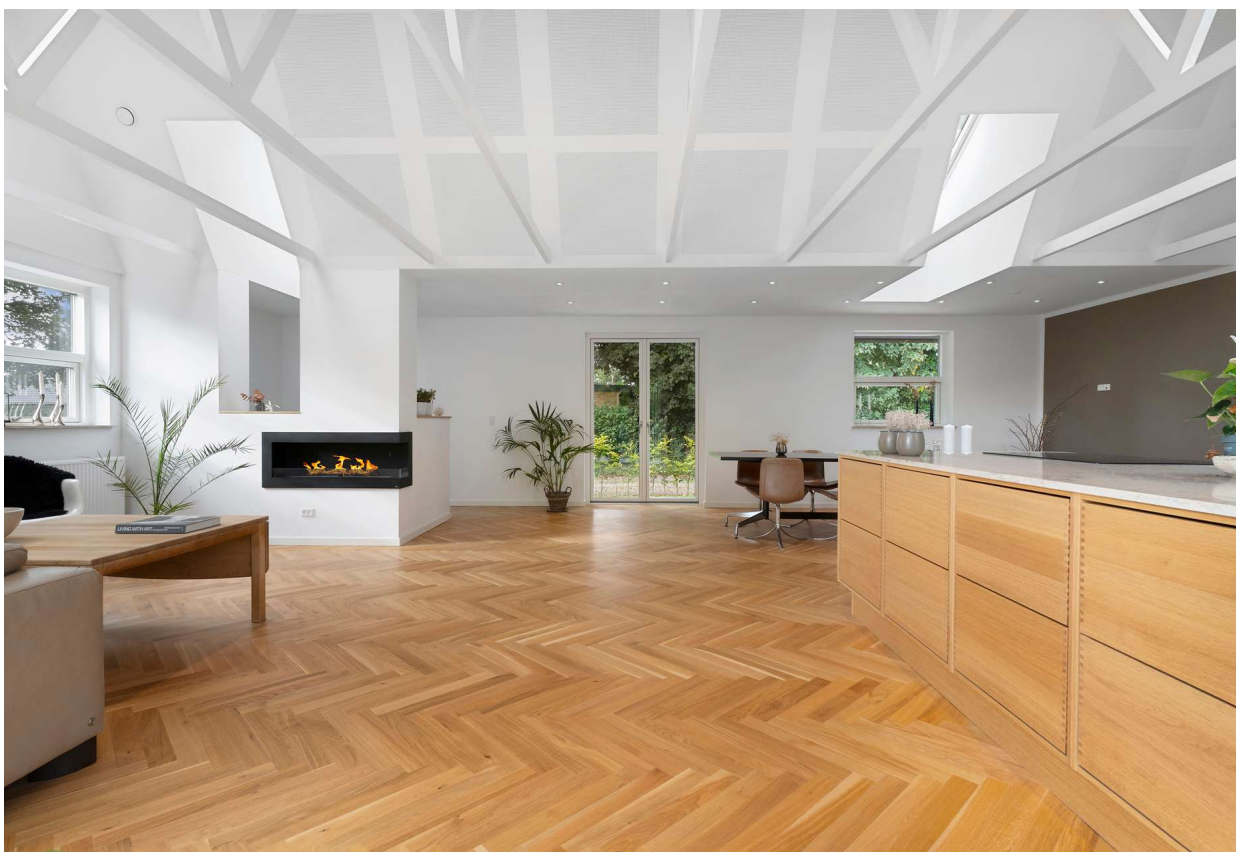
Salgsopstilling

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: Sandbakkevej 6B, Kongstrup, 4390 Vipperød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 335RR250723
Ejerudgift/md.: kr. 2.481

Dato: 20.09.2026



Totalrenoveret villa med flot have på stille vej i Vipperød

Det er tydeligt, at der er kælet for detaljerne og materialerne i denne ejendom, der ligger meget fredeligt på en lille, lukket vej i Vipperød – fire kilometer syd for Holbæk og med kort afstand til alt det, som en børnefamilie har brug for. Siden 2023 er villaen blevet gennemrenoveret fra kælder til kvist, og samtidig kan den fremvise et meget funktionelt og familievenligt layout, der strækker sig over to niveauer, som blandt andet giver jer et imponerende opholdsmiljø og et separat afsnit til både forældre og børn.

Villaen står med pudset facade, sort tag og trelagsvinduer fra Rationel. Indenfor får I hele 250 etagemeter at indrette jer på, og heraf er de 199 kvadratmeter godkendt til beboelse. Det gælder også de tre store børneværelser i underetagen, der alle vender mod øst og er i niveau med haven. Det største værelse, der også vil være et glimrende kontor, har endda egen udgang til haven, og derudover har etagen badeværelse, bryggers, et fint disponibelt rum og et godt multirum.

I stueplan ligger det andet badeværelse sammen med forældresoveværelset, der har walk-in-closet. Husets mest imponerede rum er det store, åbne opholdsmiljø, hvor stuen og køkkenet er forbundet. Her er der åbnet op til kip, så rumfølelsen er fantastisk, og her er akustiklofter, ovenlysvinduer og flotte saksespær, der giver rummet endnu mere karakter.

De smukke sildebensgulve i eg skaber et flot, sammenhængende udtryk i boligen, og det samme gør det pæne inventar fra Tvis, som I finder i køkkenet, i begge vådrum og i entréen. På begge badeværelser er der i øvrigt lagt travertin på gulve og i bruse-afsnittet, mens køkkenet har vinkøleskab og Bosch-hvidevarer.

Fra både forældresoveværelset og opholdsmiljøet kan I træde direkte ud på den havede træterrasse, der har front mod baghaven. Grunden skåner en smule, og baghaven er flot skærmet af store hægebirk og pil, så det er næsten som at sidde oppe i trækrone, når I opholder jer på terrassen. På den 1.227 kvadratmeter store grund er der også en carport og et skur.

Der er kun to naboer på den lukkede vej, hvor rammerne er dejligt trygge for børn. Fra adressen har I 300 meter til en stor Netto, og på otte minutter kan I gå til byens station

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.

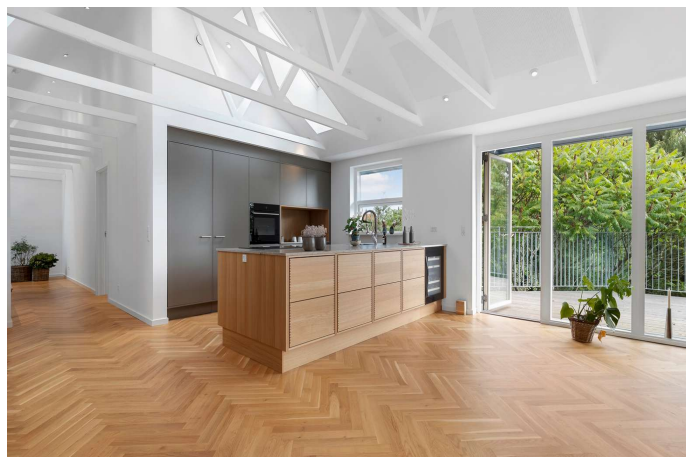
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Sandbakkevej 6B, Kongstrup, 4390 Vipperød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 335RR250723
Ejerudgift/md.: kr. 2.481

Dato: 20.09.2026



Køkken



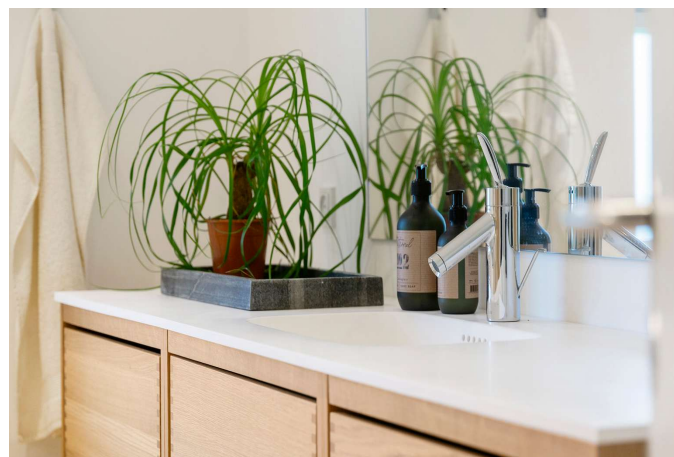
Ejendommen



Entré



Soveværelse



Badeværelse

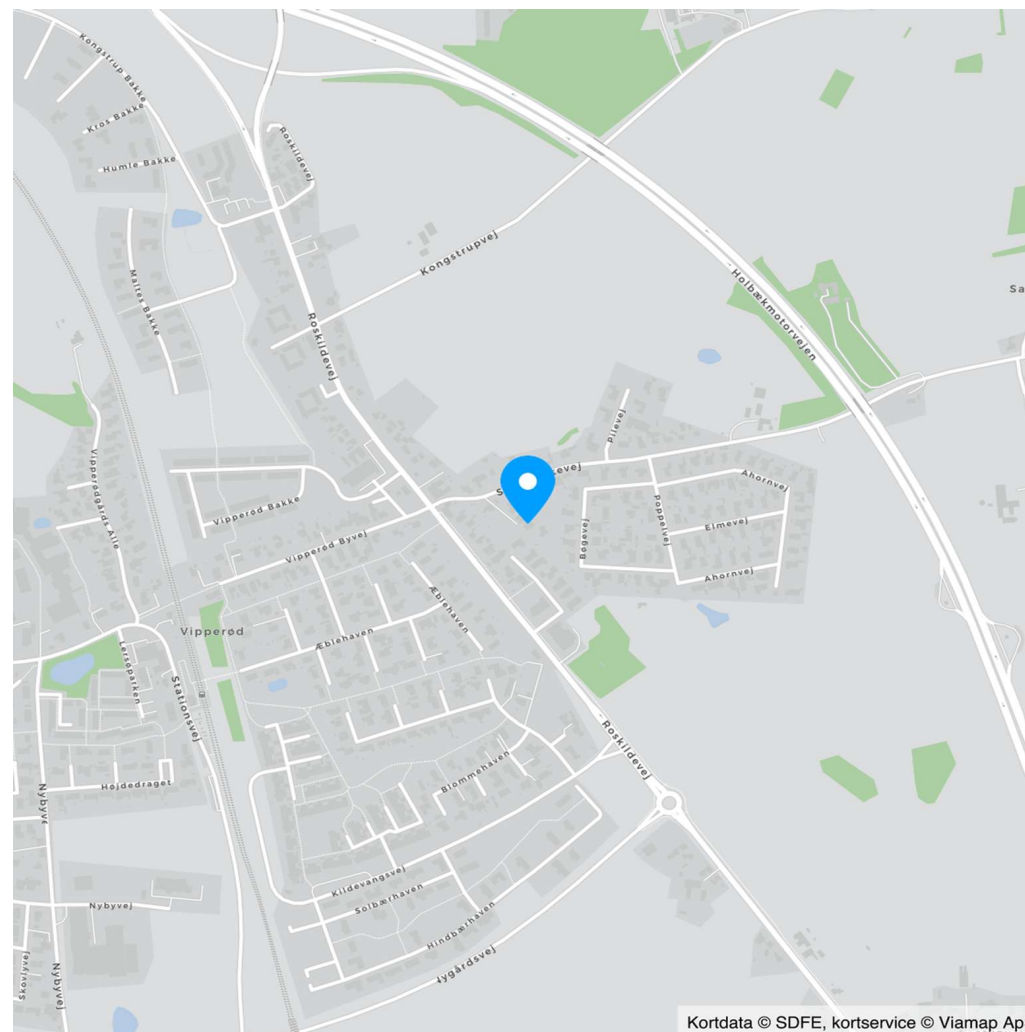


Køkken

Adresse: Sandbakkevej 6B, Kongstrup, 4390 Vipperød
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 335RR250723
 Ejerudgift/md.: kr. 2.481

Dato: 20.09.2026





Adresse: Sandbakkevej 6B, Kongstrup, 4390 Vipperød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 335RR250723
Ejerudgift/md.: kr. 2.481

Dato: 20.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 3p Kongstrup By, Ågerup
BFE-nr.: 2397953
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1978

Arealer**

Grundareal: 1.227 m²
Boligareal i alt: 199 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 125 m²
Udhus: 14 m²
Carport: 21 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 2.763.000
Grundværdi: 1.063.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.210.400
Grundlag for grundskyld: 850.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.08.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 17.02.1976 - Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og ud-kørsel mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 3P
- Nr. 3: 01.03.1976 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3P

Planer

Kommuneplan 20.B01 - Flænsgården m.v.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

, Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Vinkøleskab, Kogeplade (Siemens), Køleskab (Bosch), Fryser (Bosch), Ovn (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sandbakkevej 6B, Kongstrup, 4390 Vipperød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 335RR250723
Ejerudgift/md.: kr. 2.481

Dato: 20.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Se policen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

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. 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 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.

Abonnementer

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Sandbakkevej 6B, Kongstrup, 4390 Vipperød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 335RR250723
Ejerudgift/md.: kr. 2.481

Dato: 20.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	11.273	Kontantpris	kr. 4.995.000
Grundskyld	kr.	6.888	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 31.850
Rottebekæmpelse	kr.	238	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Renovation, anslået	kr.	4.245	I alt	kr. 5.033.850
Husforsikring, jf. sælger	kr.	7.132	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		kr. 29.776		

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.494 md. / 329.927 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.063 md. / 264.754 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: 28.08.2026

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 **Forbehold:** Kreditforeningslånet vil blive reduceret i forhold til evt. sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Sandbakkevej 6B, Kongstrup, 4390 Vipperød
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 335RR250723
Ejerudgift/md.: kr. 2.481

Dato: 20.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de 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. 4: hovedstol kr. 1.376.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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