

REAL



Glentevej 10, Soderup Vest, 4340 Tølløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	1.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.987	Grund m ²	880
Byggeår	1970	Energimærke	E +

Sagsnr. **335RR230518**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 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: Glentevej 10, Soderup Vest, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR230518
Ejerudgift/md.: kr. 1.987

Dato: 10.04.2026



Byg nyt eller renover på en børnevenlig adresse i Tølløse.

Det er ingen hemmelighed, at denne villa på Glentevej 10 i Tølløse kræver lidt kærlighed for at være indflytningsklar, og hvis I er typerne, der kan se muligheder frem for begrænsninger, og har I mod på at renovere eller bygge nyt, er den et yderst spændende og ganske økonomisk eksemplar med en meget attraktiv beliggenhed i byen. Adressen er på mange måder exceptionel, for ejendommen ligger ikke alene i et roligt område i den østlige del af byen; den er også placeret for enden af en lukket vej, hvor I er totalt afskåret fra trafikgener. Af samme grund er det et meget trygt sted for børn at vokse op. Der er også kort cykleafstand til byens skoler, daginstitutioner og idrætsliv, mens I har omkring to kilometer til byens tre velassorterede supermarkeder. Fra Tølløse Station kan I tage toget direkte til Københavns Hovedbanegård på tre kvarter, og som kronen på værket kan I nyde nærområdets helt fantastiske natur.

Huset er funktionelt, men det har en del år på bagen, og der er ikke investeret i store og nylige forbedringer. At villaen trænger til en renovering for at være indflytningsklar er naturligvis afspejlet i prisen, og med kravet om istandsættelse følger muligheden for at skabe lige præcis den bolig, I altid har drømt om. I kan sætte jeres personlige præg på boligen både ude og inde, og har I selv lidt praktisk snilde, kan I gøre en stor del af arbejdet selv. Alternativt kan I vælge at bygge helt nyt fra bunden på denne meget eftertragtede grund og beliggenhed.

Villaen rummer tre værelser, og kan I leve med en lidt mindre stue, er der mulighed for et fjerde værelse her. Huset rummer desuden et toilet og et brusebadeværelse udover et køkken og et bryggers. Fra stuen er der udgang til en vestvendt udestue, som leder jer videre ud på den store terrasse, hvor der er mulighed for at nyde solen, lige indtil den går ned.

Grunden tæller 880 kvadratmeter og er lukket hele vejen rundt, så både hunde og små børn kan løbe frit omkring. Derudover får I en isoleret garage og et tredelt skur. Bestil en fremvisning i dag, og lad drømmen om jeres fremtidige bolig tage form.

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: Glentevej 10, Soderup Vest, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR230518
Ejerudgift/md.: kr. 1.987

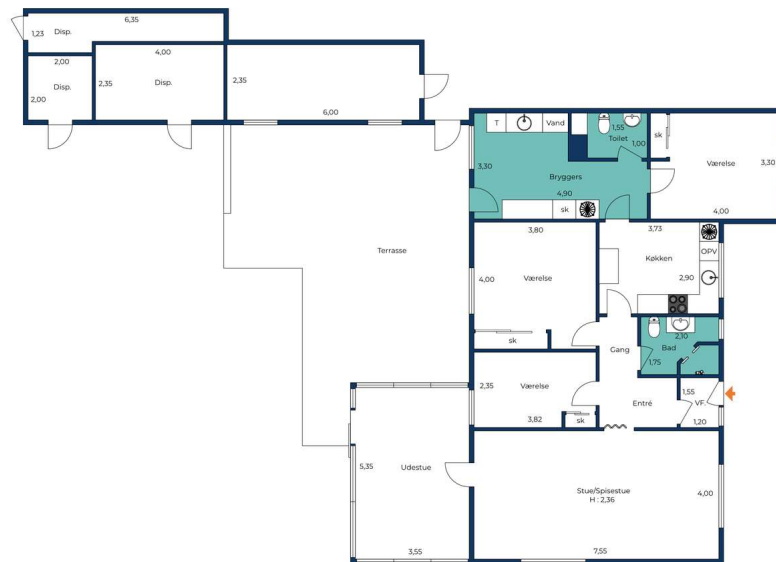
Dato: 10.04.2026



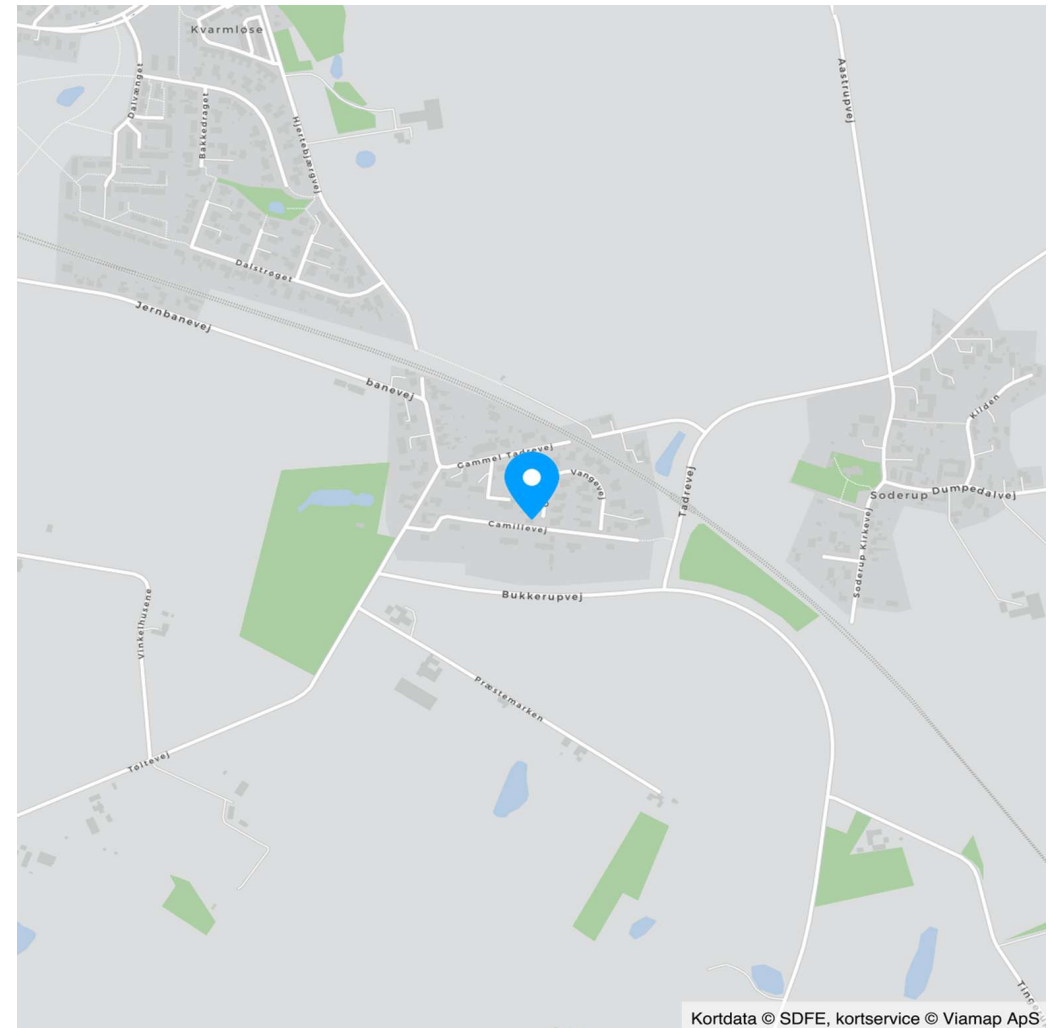
Adresse: Glentevej 10, Soderup Vest, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR230518
Ejerudgift/md.: kr. 1.987

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Glentevej 10, Soderup Vest, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR230518
Ejerudgift/md.: kr. 1.987

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	3g Soderup By, Soderup
BFE-nr.:	2403526
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.556.000
Grundværdi:	958.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.244.800
Grundlag for grundskyld:	766.400

Arealer**

Grundareal:	880 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	19 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 10.04.2026 -
- Nr. 5: 11.09.2014 - Vedtægter for Lyslav for Glentevej og Vangevej

Planer

Kommuneplan 18.L01 - Soderup Vest
Lokalplan (18) 5.1 - Landzonelokalplan for Soderup Vest
Lokalplan 18.05 - Boliger ved Camillevej, Soderup Vest.pdf
Lokalplan 18.05.1 - Landzonelokalplan for Soderup Vest.pdf

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Emhætte (Thermoturbo), Køle-/fryseskab (Atlas), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Glentevej 10, Soderup Vest, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR230518
Ejerudgift/md.: kr. 1.987

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lyslav:

Ejendommen er jf. deklaration medlem af Lyslav for Glentevej og Vangevej.

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 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 2025.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.800 Forbrug: 2.485 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Glentevej 10, Soderup Vest, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR230518
Ejerudgift/md.: kr. 1.987

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.348	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	6.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.188	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Rottebekæmpelse	kr.	106	I alt	kr.	1.513.346
Vejbelysning	kr.	420			
Husforsikring	kr.	6.568	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.	23.838			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.232 md. / 98.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.604 md. / 79.245 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Glentevej 10, Soderup Vest, 4340 Tølløse
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 335RR230518
Ejerudgift/md.: kr. 1.987

Dato: 10.04.2026

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:

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

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.

Med venlig hilsen