

## Salgsopstilling

Adresse: Kvarmløsevej 41, 4340 Tølløse  
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0017-0583  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 31.08.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Kvarmløsevej 41, en indbydende villa på 156 m<sup>2</sup>, der udstråler hjemlig varme og moderne komfort. Denne ejendom er ideel for familien, der værdsætter nærhed til uddannelsesinstitutioner, da både Tølløse privat og efterskole samt Sejergaardsskolen privatskole er placeret tæt på hjemmet.

Huset har gennemgået en fornyelse i 2020, hvor underetagens gulve blev udskiftet, køkkenet er hjertet i hjemmet, hvor familien kan samles om måltiderne og hverdagens aktiviteter. Badeværelset og toiletet fremstår ligeledes moderne og indbydende.

Udvendigt har ejendommen også fået en kærlig hånd, hvor murene er blevet renoveret, fliser lagt omhyggeligt, og husets facade har fået en frisk maling. Døre og vinduer i hovedhuset er udskiftet, hvilket bidrager til en øget energieffektivitet. Hoveddøren har bevaret sin oprindelige charme og byder gæster velkommen med stil.

Et særligt highlight ved denne bolig er det moderne solcelleanlæg med batteri, som sikrer en miljøvenlig og økonomisk fordelagtig energiforsyning. Med denne grønne løsning kan den nye ejer nyde godt af reducerede energitudgifter og et bæredygtigt fodaftryk.

Der er i øjeblikket igangsat renovering af garagens tagkonstruktion igennem sælgers forsikringselskab.

Kvarmløsevej 41 er mere end et hus; det er et hjem, hvor fremtiden kan tage form i trygge og smukke rammer. Her kan du og din familie skabe jeres eget lille paradis, tæt på skole og med alle moderne bekvemmeligheder. Lad dette hus være rammen om jeres næste kapitel.

### 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.

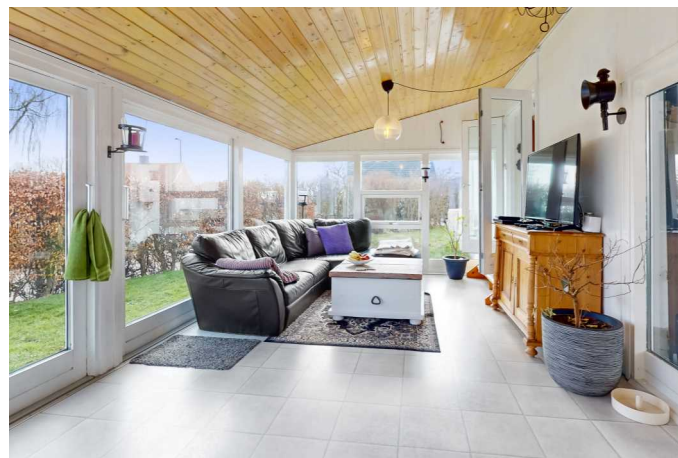
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Kvarmløsevej 41, 4340 Tølløse  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0017-0583  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 31.08.2024



Adresse: Kvarmløsevej 41, 4340 Tølløse  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0017-0583  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

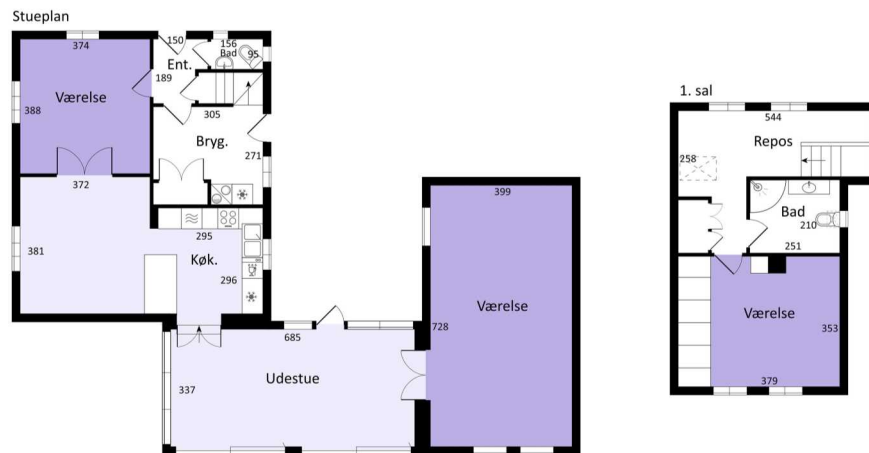
Dato: 31.08.2024



Adresse: Kvarmløsevej 41, 4340 Tølløse  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: EK-0017-0583  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 31.08.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kvarmløsevej 41, 4340 Tølløse  
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0017-0583  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 31.08.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	3 cb Kvarmløse By, Tølløse
BFE-nr.:	2408619
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1938/2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.115.000 kr.
Grundværdi:	1.065.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.692.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	852.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.089 m <sup>2</sup>
- heraf vej	363 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	126 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	30 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	156 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	48 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	15 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	25 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**Kommuneplan 2021  
Kvarmløse**Servitutter:**Nr. 1 lyst d. 23.01.1967 lbnr. 765-21 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:  
21\_Y\_110Nr. 2 lyst d. 24.12.1969 lbnr. 16961-21 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn:  
21\_H\_578Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** NejTilbehør:Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kvarmløsevej 41, 4340 Tølløse  
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0017-0583  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 31.08.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Coop Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: For at være kunne tegne forsikring hos Coop skal du være medlem af Coop.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.621 Forbrug: 11.638,00 kWh elektricitet  
Udgiften er beregnet i år: 2019  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er anmærkninger med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er anmærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Kvarmløsevej 41, 4340 Tølløse  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

 Sagsnr.: EK-0017-0583  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.629	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	6.901	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Husforsikring	kr.	4.735	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, Dansk boligforsikring	kr.	8.890
Røttbekæmpelse, 2023	kr.	109		kr.	
Renovation	kr.	2.161	I alt		2.822.540

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

22.535

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/nettoydelelse 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.745 md./ 188.936 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.566 md./ 150.787 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: 31.08.2024  
 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Kvarmløsevej 41, 4340 Tølløse  
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: EK-0017-0583  
Ejerudgift/md.: kr. 1.878

Dato: 31.08.2024

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbrev) blive omdannet til afgiftspantebrev 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

**Tilbehør:**

LG - Amerikanerkøleskab  
Baukecht - Ovn  
Witt - Induktionskogeplade  
Electrolux - Opvaskemaskine  
Bosch - Vaskemaskine  
Siemens - Tørretumbler

**Medfølgende skabe:**

Garderobeskab i soveværelse, gang ovenpå samt bryggersskabe

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af

boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

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