

REAL



Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	69
Købspris	347.590	Værelser	2
Boligyldelse	5.604	Byggeår	1962
Forbrugsafh. udgift	372	Energimærke	C

Sagsnr. **335RR260784**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

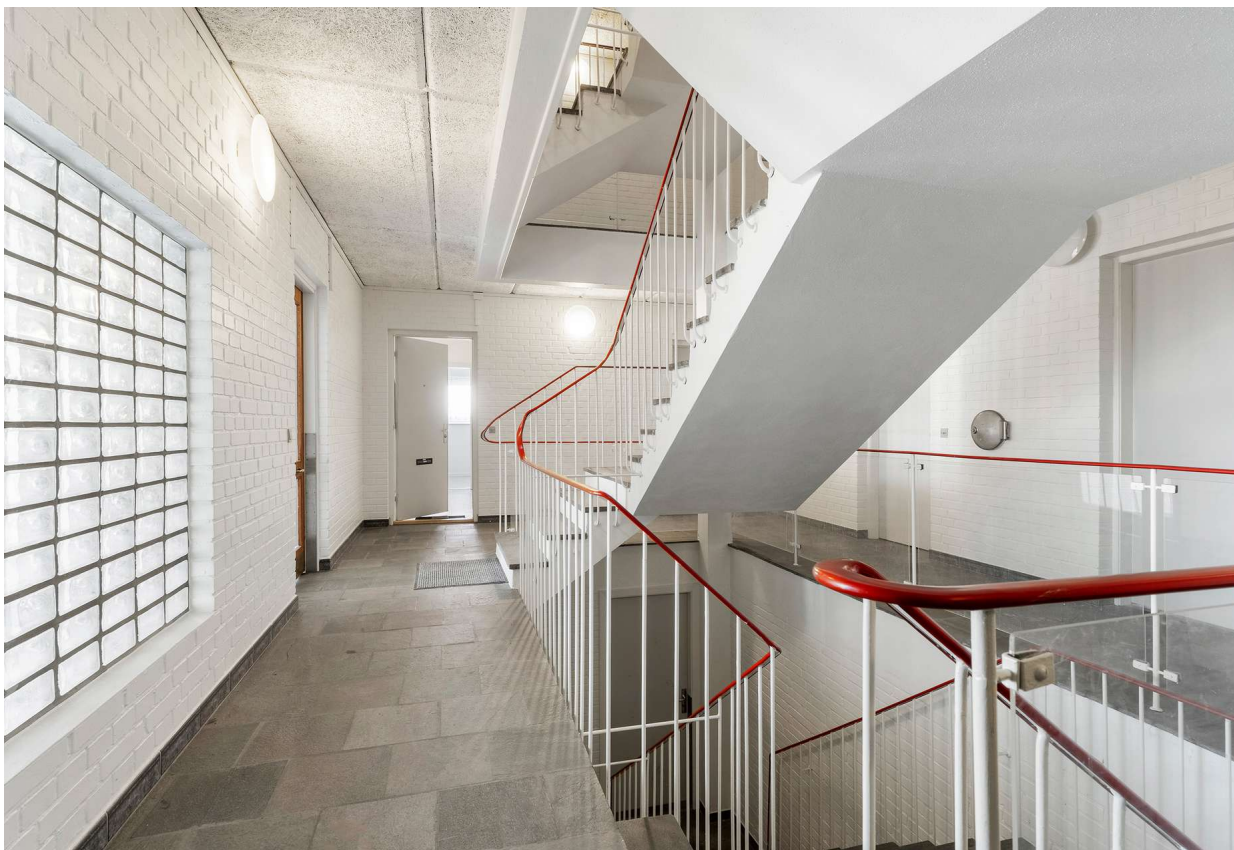
Salgsopstilling

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: Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk
Købspris: kr. 347.590

Sagsnr.: 335RR260784
Boligydelse/md.: kr. 5.604

Dato: 01.05.2026



Velindrettet 2-værelses i stueplan – attraktiv beliggenhed i veldrevet andelsforening

På en rolig, lukket vej i en velfungerende andelsboligforening finder du den velindrettede og indflytningsklare bolig på 69 m². Foreningen fremstår særdeles velholdt med professionel administrator og tilknyttet vicevært, en tryk og stabil ramme om hverdagen.

Ejendommen er opført i klassiske gule mursten med rødt tegltag og har et pænt og tidløst udtryk, der passer godt ind i området.

Boligen ligger i stueplan, hvilket giver nem adgang og en behagelig hverdag uden trapper. Planløsningen er både funktionel og rummelig med entré, separat køkken med god skabsplads, badeværelse samt en stor, lys stue med gode indretningsmuligheder. Derudover får du et regulært soveværelse, som gør boligen ideel til både singlen, parret eller som delevnlig løsning.

Beliggenheden er yderst attraktiv – for enden af vejen finder du både lokal slagter og kiosk, og på blot få minutter på cykel når du Holbæk centrum med et rigt udvalg af specialbutikker, caféer, biograf og det hyggelige havnemiljø ved Orøfærgen.

Til boligen hører eget kælderrum, og der er adgang til fælles faciliteter som vaskekælder, tørrerum og cykelkælder. Opgangen fremstår pæn med dørtelefon og postkasseanlæg.

En rigtig god mulighed for dig, der ønsker en velbeliggende bolig med en stærk forening i ryggen.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk
Købspris: kr. 347.590

Sagsnr.: 335RR260784
Boligydelse/md.: kr. 5.604

Dato: 01.05.2026



Værelse



Badeværelse



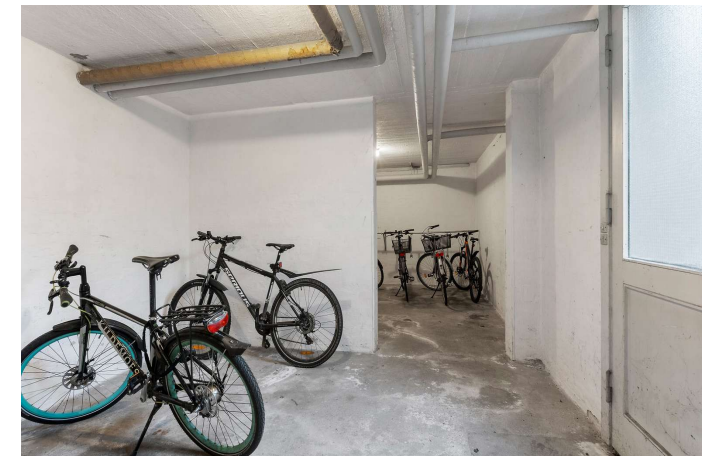
Køkken



Værelse



Værelse

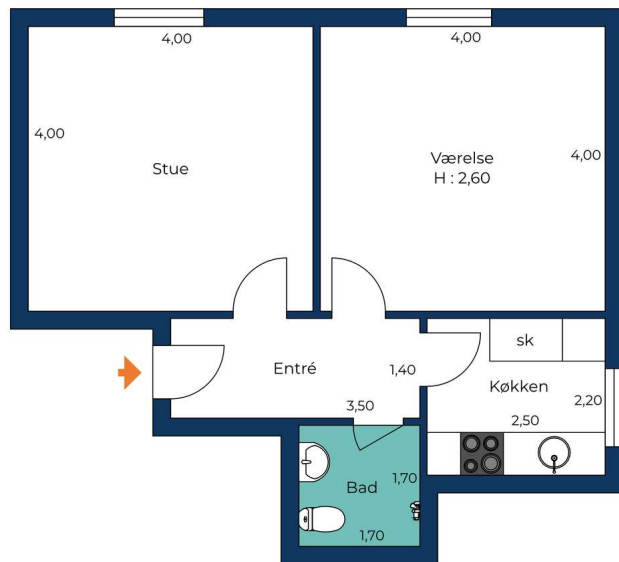


Område

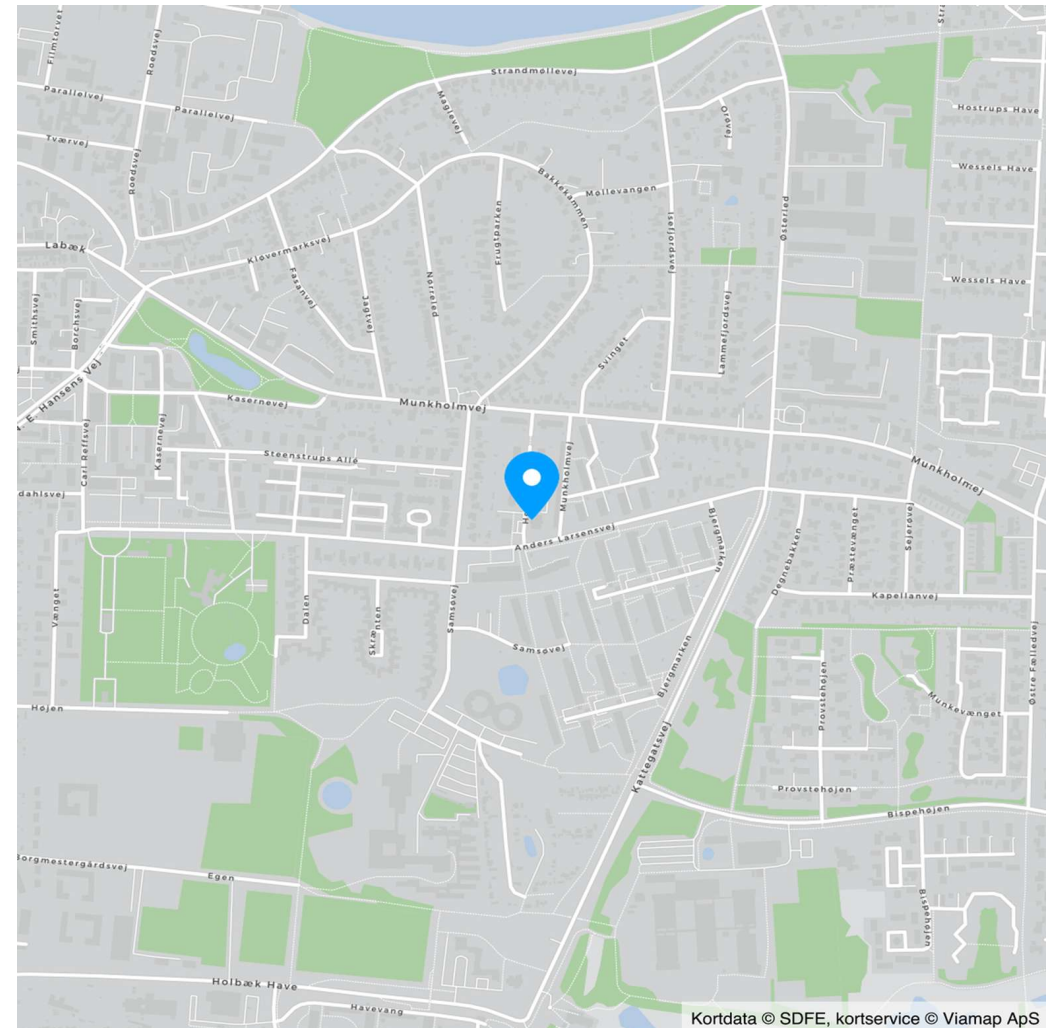
Adresse: Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk
Købspris: kr. 347.590

Sagsnr.: 335RR260784
Boligydelse/md.: kr. 5.604

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk
Købspris: kr. 347.590

Sagsnr.: 335RR260784
Boligyldelse/md.: kr. 5.604

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 14ax Holbæk Markjorder
BFE-nr.: 5336758
Opført/ombygget år: 1962
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 30.06.2020
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 60.300.000
Energimærkning: C

Arealer: **

Boligareal i alt: 69 m²

Øvrige arealer:

** 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Andelsboligen:

Må benyttes til:
Andelnr.: 62
Fordelingstal vedr. formuen: 69000/4086000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 69/4086

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Servitut nr. 2 - Dok om byggelinier mv, Vedr 50A, 50 BF,
Servitut nr. 3 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
Servitut nr. 4 - anm byrder, anm hæftelser Dok om byggerettigt skel
21_P_519

Planer

Kommuneplan 3.B07 - Anders Larsensvej, Samsøvej m.fl.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
De i lejligheden værende hårde hvidevarer medfølger u/b.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk
Købspris: kr. 347.590

Sagsnr.: 335RR260784
Boligyldelse/md.: kr. 5.604

Dato: 01.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.469 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 750 pr. måned i aconto varme.

Vand: Alment 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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Oplysning om andelsboligforeningens forsikringsforhold er endnu ikke modtaget.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



Adresse: Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk
 Købspris: kr. 347.590

Sagsnr.: 335RR260784
 Boligyldelse/md.: kr. 5.604

Dato: 01.05.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligyldelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	387.440	Boligafgift	kr.	67.248	Købspris/udbetaling	kr.	347.590
Forbedringer	kr.	0				Ejerskiftegebyr administrator	kr.	13.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	0				Halvt honorar for vurderingsrapport	kr.	2.165
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	39.850				Pr. adkomsterklæring	kr.	500
- Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	347.590						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.							
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	347.590						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligyldelse i alt pr. år	kr.	67.248			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	347.590	Boligyldelse i alt pr. md.	kr.	5.604			
						I alt	kr.	363.255
						Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle, etc.		

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	347.590
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	635.745
Teknisk pris	kr.	983.335

Adresse: Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk
Købspris: kr. 347.590

Sagsnr.: 335RR260784
Boligydelse/md.: kr. 5.604

Dato: 01.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Ingen jf. administrator.
Fremleje: Tilladt med begrænsninger jf. vedtægt §12.
Husdyr: Ikke tilladt.

Der er forbud mod installation af vaskemaskine og udskiftning heraf i lejlighederne.

Fællesfaciliteter
Vaskeri.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja ___X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkredit Danmark	Obligationslån		20.749.516	2049	Nej	Ikke oplyst	Lån med afdrag, fastforrentet 1%
Realkredit Danmark	Andet		22.977.000	2015	Ja	Ikke oplyst	Lån med variabel rente, afdragsfri-

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Bestyrelsen er på ordinær generalforsamling den 03.12.2025 bemyndiget til at omlægge et af foreningens realkreditlån (22.977.000) til et nyt rentetilpasningslån (F5) med 30 års afdragsfrihed og størst mulig restgæld ved udløb.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Hesseløvej 7, st. 21, 4300 Holbæk
Købspris: kr. 347.590

Sagsnr.: 335RR260784
Boligydelse/md.: kr. 5.604

Dato: 01.05.2026

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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