



REAL

Stenhusvej 13, 4300 Holbæk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	134
Kontant	4.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.517	Grund m ²	819
Byggeår	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **335RR230503**

RealMæglerne Holbæk & Odsherred

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

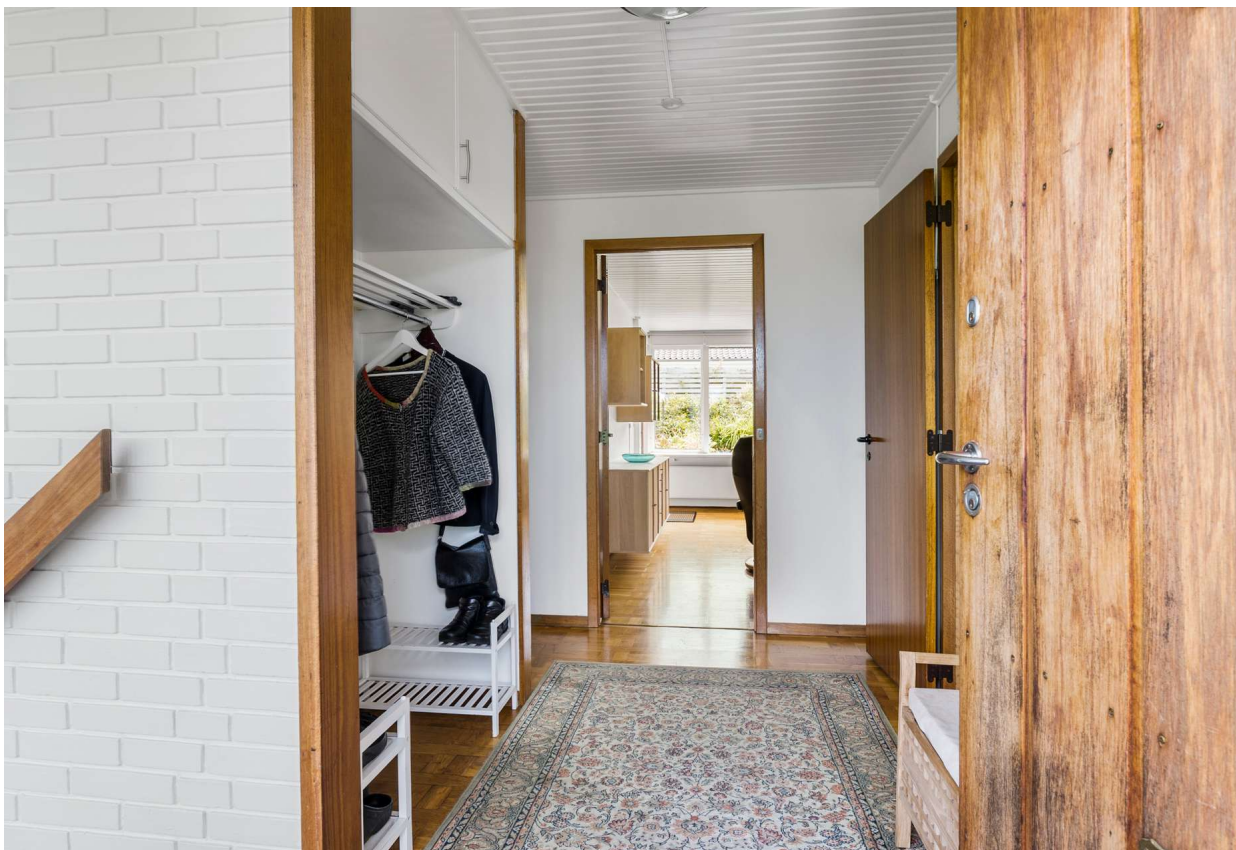
Salgsopstilling

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: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 13.08.2026



Elegant, arkitekttegnet villa med en smuk, grøn beliggenhed

På en meget attraktiv beliggenhed i Holbæk nær fjorden, flere privatskoler og et skovområde finder I denne karakterfulde villa, som er skabt af den anerkendte arkitekt Ib Schwanenflügel.

Huset er opført i pæne gule teglsten og toppet med et matchende tag af skifereternit, så det fremstår smukt og gedigent, ligesom alle øvrige materialer er af bedste kvalitet, som foreskrevet af arkitekten og sidenhen holdt i hævd af ejerne gennem tiden. Også de løbende opdateringer er præget af kvalitetsløsninger, så I eksempelvis kan se frem til at overtage et køkken af topfabrikatet Poggenpohl.

I får ikke færre end 179 kvadratmeter at boltre jer på i den geniale planløsning med indskudte etager og en i det hele taget imødekommende og spændende atmosfære, hvor der også bydes på små overraskelser som eksempelvis alkoven i stuen, som får husets hyggebarometer til at svinge helt i top.

Udover spisekøkkenet kan I glæde jer til en mægtig stor opholdsstue, der ligger ved køkkenet, så der er masser af plads, også når der kommer gæster på besøg. Der er ligeledes to gode værelser og et master bedroom på næsten tyve kvadratmeter med et tilhørende badeværelse, som jeres gæster ikke har naturlig adgang til. De kan til gengæld benytte det toilet, der ligger lige ved entréen, forstuen og opholdsstuen.

I kælderen er der også et toilet i tilknytning til det store og meget anvendelige multrum, der kan bruges til kreativt værksted, øverum til husstandens trommeslager eller træningsrum, ligesom det kan benyttes af husets teenager til hyggeafdeling. Der er desuden opsat en bruser i kælderenes vaskerum.

Grunden er på 819 kvadratmeter, og en anlægsgartner har defineret, hvordan den skal se godt ud, være udpræget nyttig og samtidig nem at passe i hverdagen. I kan derfor se frem til masser af planter og en urtehave med drivhus, så I kan dyrke egne tomater, jordbær og mange andre skønne sager. Det er også værd at notere sig, at haven er lukket helt af bagtil, så I er sikret privat ophold på de store terrasseområder, ligesom her er fine forhold for mindre børn og husdyr, der kan lege frit uden at komme på afveje. Foran huset er der anlagt en garage med værksted i 2019 og derudover flere pladser i indkørslen til trailer og campingvogn.

I får stille forhold, da huset ligger på en lukket vej blot 50 meter fra skoven, så I har kort afstand til dejlige gåture og udflygtsmuligheder, ligesom I vil få glæde af stisystemet, der fører til både centrum af Holbæk og sportsbyen. I får kort afstand til en del skoler, heraf flere privatskoler og et gymnasium.

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.

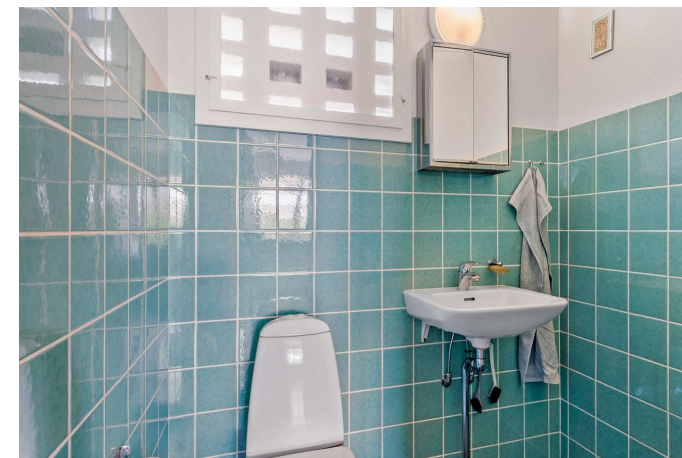
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

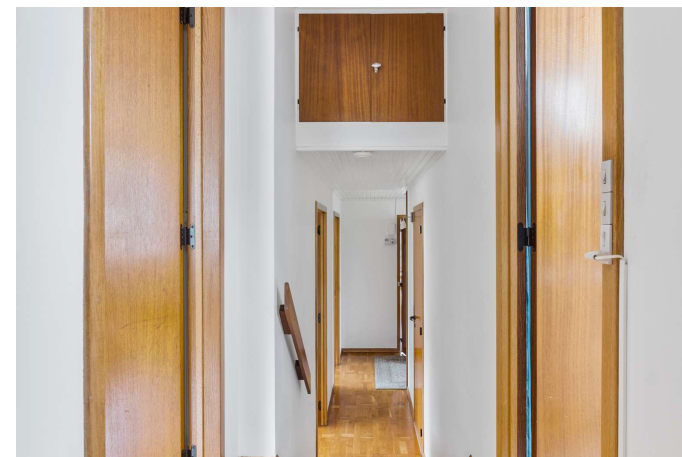
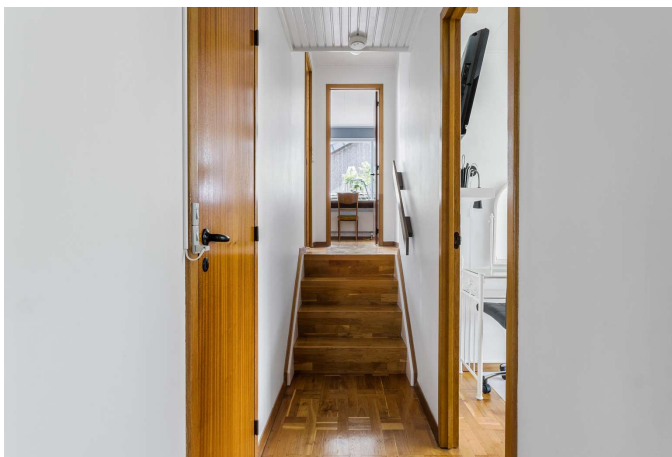
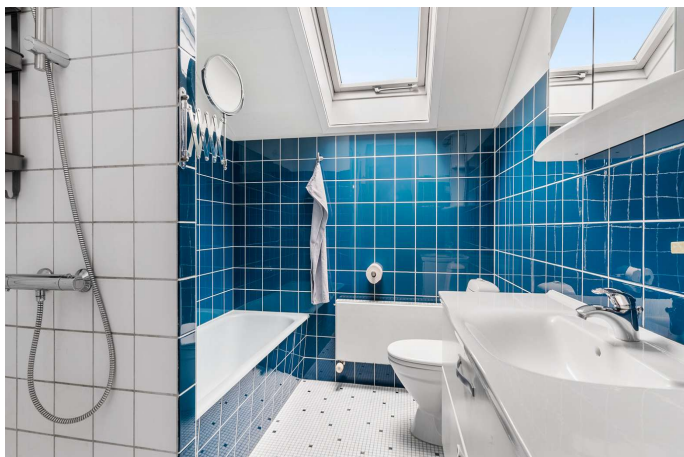
Dato: 13.08.2026



Adresse: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

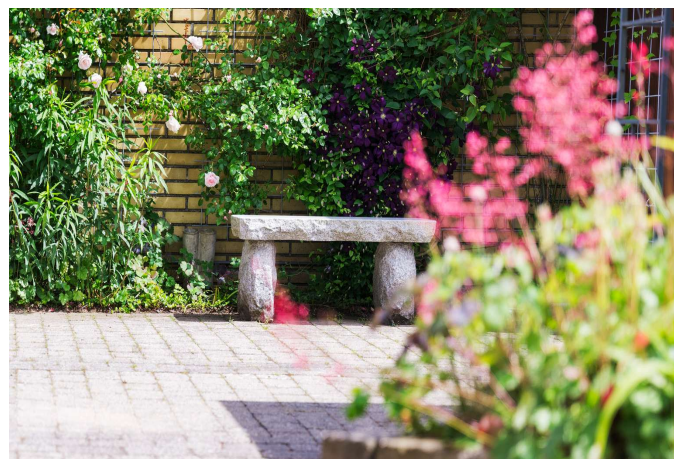
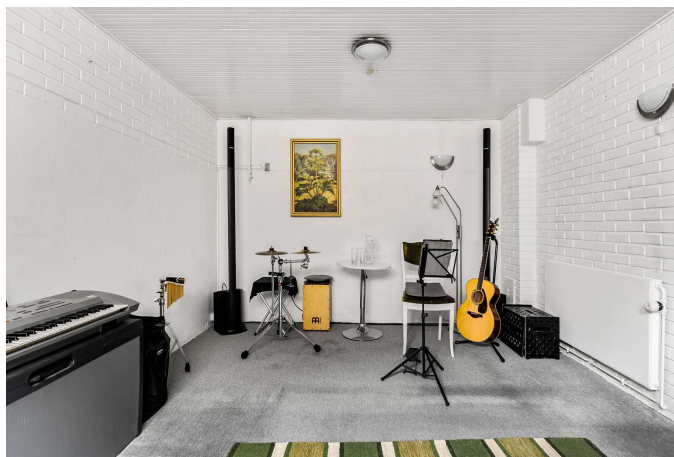
Dato: 13.08.2026



Adresse: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 13.08.2026



Adresse: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 13.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

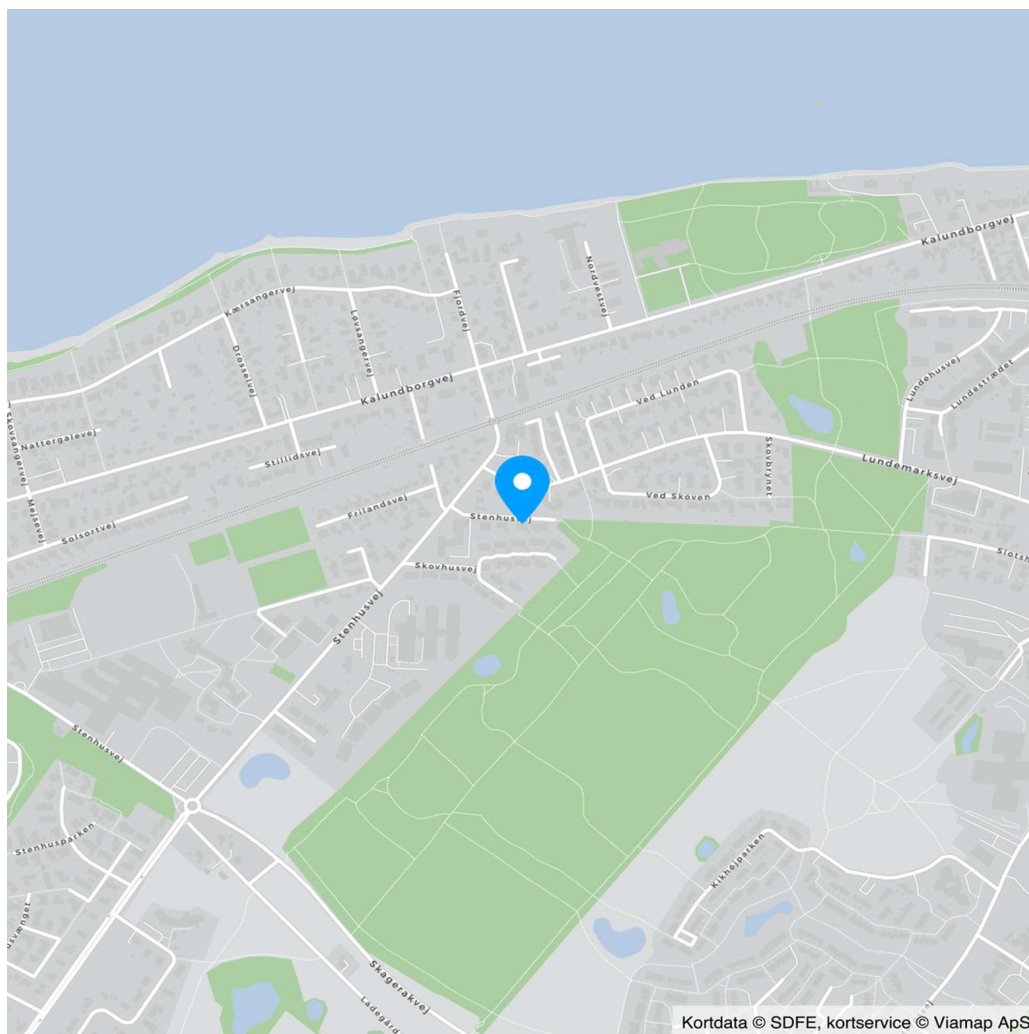


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 13.08.2026





Adresse: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 13.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 1ug Ladegården, Holbæk Jorder
BFE-nr.: 5339143
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1970

Arealer**

Grundareal: 819 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 45 m²
Garage: 37 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.: 2024
Ejendomsværdi: 2.521.000
Grundværdi: 1.390.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.016.800
Grundlag for grundskyld: 1.112.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 04.04.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 24.10.1967 - Dok om byggelinier mv, byggeriets godkendelse
- Nr. 3: 25.08.1969 - Dok om stensætning undermuring el. lign. mv. , Inde- holder økonomiske forpligtelser, se akt

Planer

Kommuneplan 2.002 - Knudskov Vest
Kommuneplan 2.B06 - Frilandsvej, Ved Lunden m.fl.

Varmeplan:

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig fjernvarmetilslutning. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed.

Tilbehør:

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

, Ovn (Miele), Kogeplade (Miele, induktion), Emhætte, Køle/fryseskab (Samsung , i køkken), Køleskab (Bosch, i kælder), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Wasco), Tørretumbler (Zanussi), Plæneklipperrobot (AL-KO)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 13.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikring - Lærerstandens brandforsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Udhus er ikke omfattet af svamp-og insektskadeforsikringen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.600 Forbrug: 2.242 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 13.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Forsikringspræmie
Renovation 2026
Skorstensfejning

kr.	10.286
kr.	9.007
kr.	6.221
kr.	4.245
kr.	440

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
I alt

kr.	4.350.000
kr.	27.950
kr.	6.000
kr.	4.383.950

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.	30.199
-----	--------

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.702 md. / 284.429 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.019 md. / 228.226 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Stenhusvej 13, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 4.350.000

Sagsnr.: 335RR230503
Ejerudgift/md.: kr. 2.517

Dato: 13.08.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 965.600

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