

REAL



Syrengården 18, 4300 Holbæk

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	118
Kontant	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.842	Grund m ²	309
Byggeår	2016	Energimærke	A2010

Sagsnr. **335RR260779**

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: Syrengården 18, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR260779
Ejerudgift/md.: kr. 2.842

Dato: 11.04.2026



Attraktivt enderækkehus med søudsigt og solrige terrasser hele dagen

På rolige Syrengården i den sydlige del af Holbæk finder I dette indbydende og moderne enderækkehus fra 2016. Her går lys, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed op i en højere enhed – med grønne omgivelser og kig til søen lige i nærheden.

Boligen byder på 118 veludnyttede kvadratmeter, hvor planløsningen er gennemtænkt og indretningen både lys og imødekommende. Husets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken/alrum og stue, hvor loft til kip og store vinduespartier skaber en markant rumfornemmelse og et fantastisk lysindfald. Her er plads til både hverdag og gæster – og en stemning, man straks føler sig hjemme i.

Fra køkkenet er der direkte udgang til en sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Udelivet bliver en naturlig forlængelse af boligen, og rammerne er perfekte til både afslapning og hyggelige stunder.

Boligen rummer et rummeligt soveværelse med stor skabsvæg, et ekstra værelse velegnet til kontor eller gæsteværelse samt et lyst og moderne badeværelse med bruseniche. Dertil kommer et stort og praktisk bryggers med god opbevaringsplads og vaskefaciliteter – en løsning, der gør hverdagen nem og funktionel.

Udendørs får I glæde af flere skønne opholdszoner. Mod øst kan morgensolen nydes på terrassen foran huset. I gavlen mod syd ligger endnu en dejlig terrasse i direkte forbindelse med køkkenet, mens haven fortsætter mod vest, hvor en overdækket terrasse skaber perfekte rammer for lange sommeraftener – uanset vejret. Fra haven er der samtidig et smukt kig til søen og de grønne fællesarealer, som understreger den rolige og naturskønne beliggenhed.

Til boligen hører egen carport med tilhørende udhus samt et ekstra skur, så der er god plads til både opbevaring og fritidsinteresser.

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: Syrengården 18, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR260779
Ejerudgift/md.: kr. 2.842

Dato: 11.04.2026

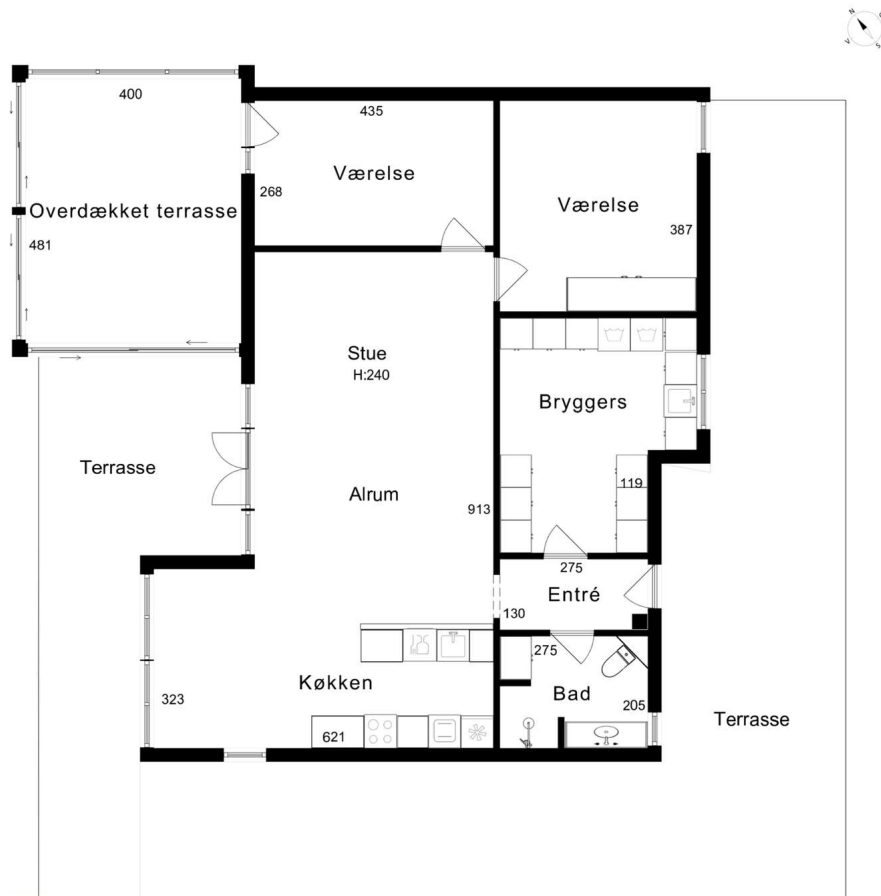




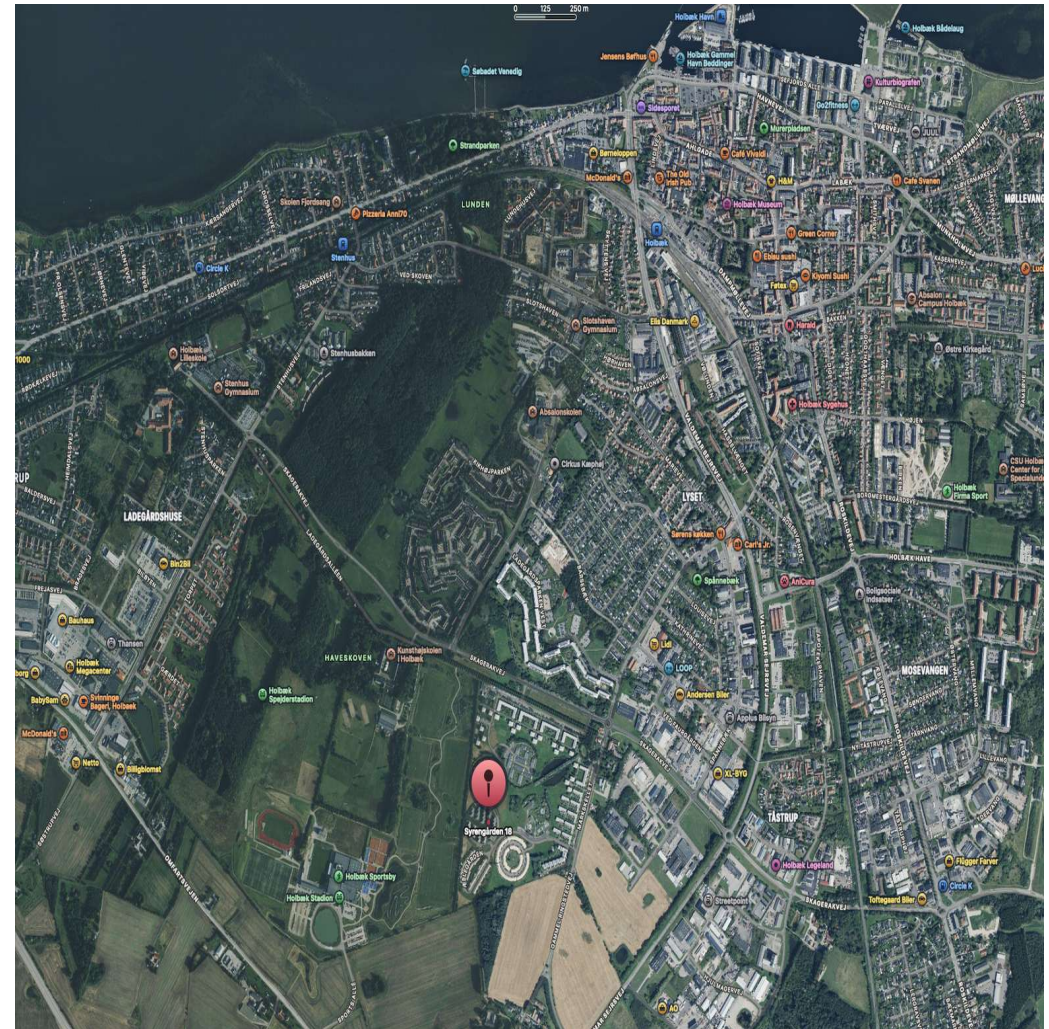
Adresse: Syrengården 18, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR260779
Ejerudgift/md.: kr. 2.842

Dato: 11.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Syrengården 18, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR260779
Ejerudgift/md.: kr. 2.842

Dato: 11.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus
Må benyttes til:
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 1anm Ladegården, Holbæk Jorder
BFE-nr.: 10148873
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.246.000
Grundværdi: 1.283.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.596.800
Grundlag for grundskyld: 1.026.400

Arealer**

Grundareal: 309 m²
Boligareal i alt: 118 m²
Øvrige arealer:
Fritliggende overdækning: 20 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.10.2005 - Vedtægter for grundejerforeningen Bernts Have m.v
- Nr. 2: 11.10.2007 - Vedtægter for grundejerforeningen Syrengården

Planer

Kommuneplan 2.B22 - Bernts Have
Lokalplan 2.24 - Ladegaardsgrunden

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 (Siemens), Kogeplade (Siemens, induktion), Emhætte (Falmec), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Syrengården 18, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR260779
Ejerudgift/md.: kr. 2.842

Dato: 11.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.868 Forbrug: 564 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2020

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 brand"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Syrengården 18, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR260779
Ejerudgift/md.: kr. 2.842

Dato: 11.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.244	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	8.314	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.245	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.431
Rottebekæmpelse	kr.	235	I alt	kr.	4.028.281
Grundejerforening	kr.	5.500			
Husforsikring	kr.	2.564			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.102			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.853 md. / 262.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.535 md. / 210.418 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: Syrengården 18, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 335RR260779
Ejerudgift/md.: kr. 2.842

Dato: 11.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: GF Syrengården
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring pr. 01.06.2016. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Foreløbige ejendomsskatter

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

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af

Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere 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 have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvilket betyder, at der kan være særlige regler for anvendelse af kemikalier, håndtering af spildevand og fremtidige byggeprojekter for at beskytte grundvandet.

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