



REAL

Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.156	Grund m ²	1.556
Byggeår	1920	Energimærke	E

Sagsnr. **335RR260793**

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: Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026



Renoveringsklar villa på god, stor grund i Lille Grandløse

Er I typerne, der kan se muligheder frem for begrænsninger, og kan I se fordelene i en meget stor grund? Så er denne ejendom på Åvangsvej 5 i Lille Grandløse lige i udkanten af Holbæk helt sikkert noget. Ejendommen ligger på en privat fællesvej i et familievenligt område, der er under stor udvikling – kun 2,9 kilometer sydøst for Holbæk Station.

Med sine 1.568 kvadratmeter får I, hvad der svarer til to almindelige parcelhusgrunde, og her er derfor mulighed for lidt af hvert. En mulighed er at udstykke en del af grunden til salg eller bebyggelse. Alternativt kan I udnytte hele grunden til at bygge nyt, bygge til eller lade have være have, så der er plads til, at børnene kan udfolde sig frit med kreativ leg. I kan lave hyggelige hjørner, bålplads, køkkenhave og flere skønne terrasser med sol og skygge – eller alt det andet, som I drømmer om at kunne med en god, stor grund.

Inde i huset er der også mange muligheder, specielt hvis I har hænderne skruet rigtigt på. Der er nemlig tale om en ældre villa fra 1920, som trænger til en kærlig hånd, men har I mod på selv at renovere eller hyre professionel hjælp, har den bestemt potentiale. Dette betyder også, at I vil kunne præge husets stil og layout efter egne ønsker.

Beboelsen rummer 141 kvadratmeter fordelt på stueplan og første sal, der lige nu rummer to store værelser og en repos. I stueplan er der både et badeværelse og et toilet, udover en rummelig stue og mulighed for et stort, åbent køkkenalrum. Der er også en mindre udestue i forlængelse af stuen, og udenfor er der en ældre garage med god udhusplads.

Fra adressen har I fem minutters gang til Kalvemosens flotte natur, cirka ti minutters gang til den integrerede daginstitution Skovhuset, og på små to minutter kan I tilbagelægge de 250 meter til den lokale Rema1000. Der er to kilometer til arbejdspladserne på Holbæk Sygehus, Bjergmarksskolen og et stort udvalg af idrætsfaciliteter. Der er også en smule længevej ind til by.

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: Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026

Renoveringsklar villa på god, stor grund i Lille Grandløse

Er I typerne, der kan se muligheder frem for begrænsninger, og kan I se fordelene i en meget stor grund? Så er denne ejendom på Åvangsvej 5 i Lille Grandløse lige i udkanten af Holbæk helt sikkert noget. Ejendommen ligger på en privat fællesvej i et familievenligt område, der er under stor udvikling – kun 2,9 kilometer sydøst for Holbæk Station.

Med sine 1.556 kvadratmeter får I, hvad der svarer til to almindelige parcelhusgrunde, og her er derfor mulighed for lidt af hvert. En mulighed er at udstykke en del af grunden til salg eller bebyggelse. Alternativt kan I udnytte hele grunden til at bygge nyt, bygge til eller lade have være have, så der er plads til, at børnene kan udfolde sig frit med kreativ leg. I kan lave hyggelige hjørner, bålplads, køkkenhave og flere skønne terrasser med sol og skygge – eller alt det andet, som I drømmer om at kunne med en god, stor grund.

Inde i huset er der også mange muligheder, specielt hvis I har hænderne skruet rigtigt på. Der er nemlig tale om en ældre villa fra 1920, som trænger til en kærlig hånd, men har I mod på selv at renovere eller hyre professionel hjælp, har den bestemt potentiale. Dette betyder også, at I vil kunne præge husets stil og layout efter egne ønsker.

Beboelsen rummer 141 kvadratmeter fordelt på stueplan og første sal, der lige nu rummer to store værelser og en repos. I stueplan er der både et badeværelse og et toilet, udover en rummelig stue og mulighed for et stort, åbent køkkenalrum. Der er også en mindre udestue i forlængelse af stuen, og udenfor er der en ældre garage med god udhusplads.

Fra adressen har I fem minutters gang til Kalvemosens flotte natur, cirka ti minutters gang til den integrerede daginstitution Skovhuset, og på små to minutter kan I tilbagelægge de 250 meter til den lokale Rema1000. Der er to kilometer til arbejdspladserne på Holbæk Sygehus, Bjergmarkskolen og et godt udvalg af idrætsfaciliteter. Der er kun en smule længere ind til bykernen med det spændende handelsliv og tog direkte til København. Der er knap tre kilometer til Holbækmotorvejen, hvis I hellere vil tage turen i bil.

Adresse: Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026



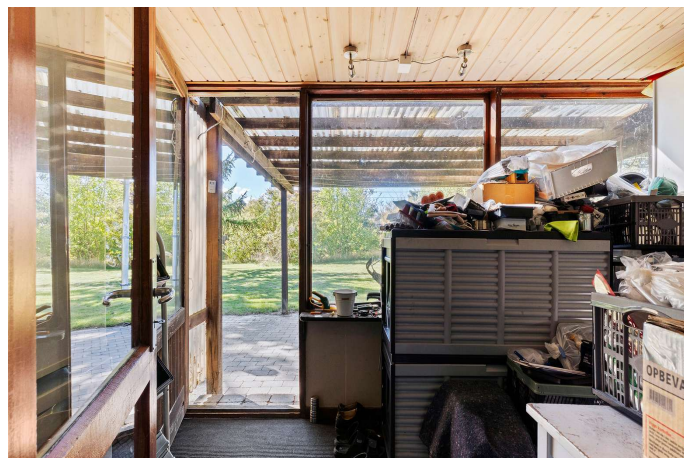
Ejendommen



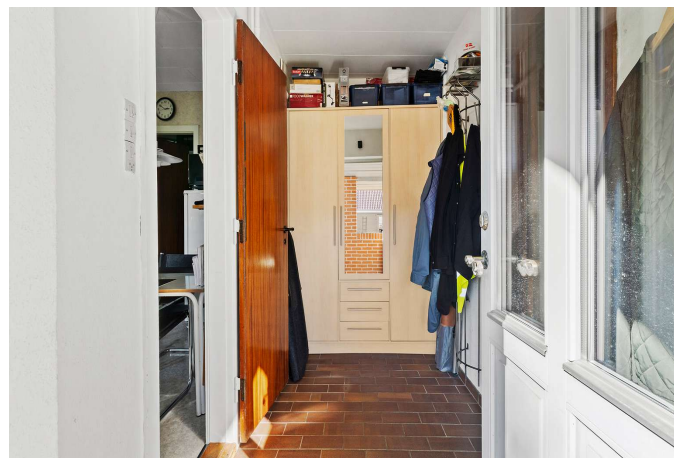
Ejendommen



Ejendommen



Entré



Entré

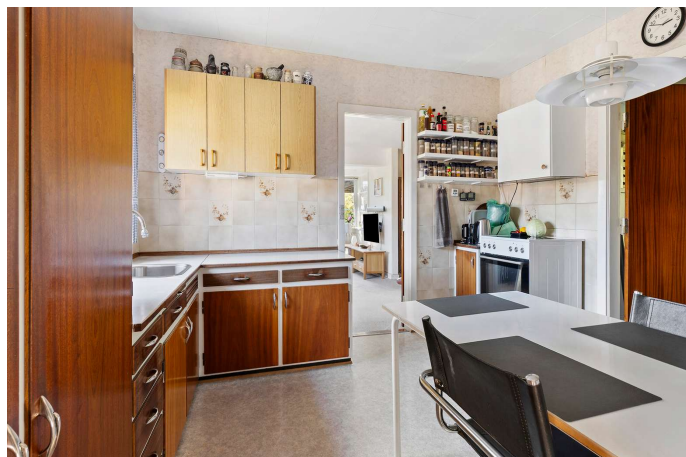


Køkken

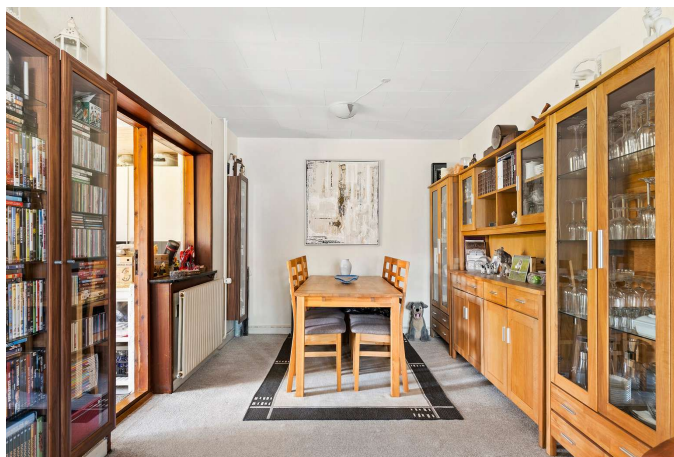
Adresse: Åvangsvej 5, 1. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026



Køkken



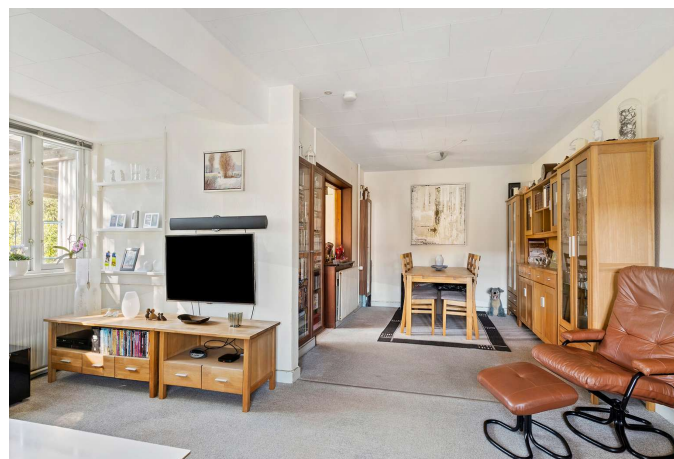
Spisestue



Stue



Stue



Stue

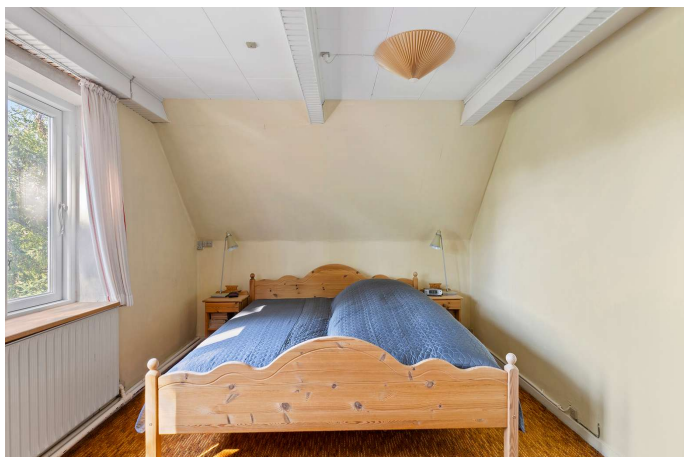


Soveværelse

Adresse: Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

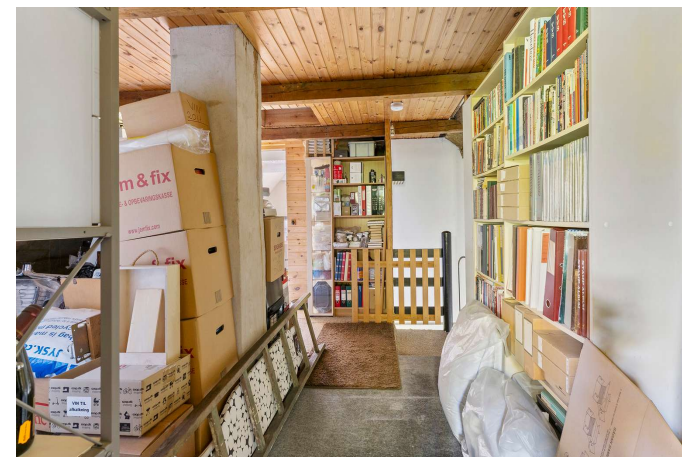
Dato: 08.10.2026



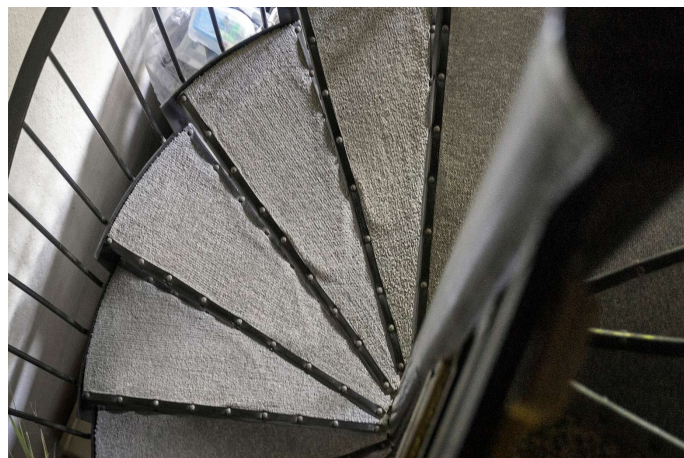
Soveværelse



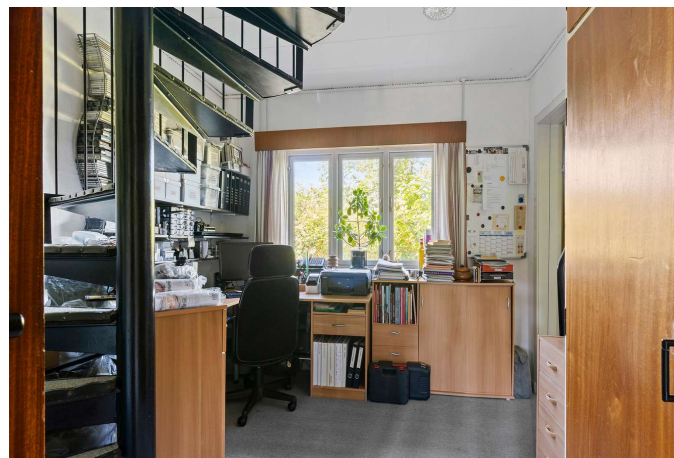
Værelse



Værelse



Værelse



Kontor



Badeværelse

Adresse: Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 5cz Ll. Grandløse By, Grandløse
BFE-nr.: 2398845
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.923.000
Grundværdi: 2.428.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.538.400
Grundlag for grundskyld: 1.942.400

Arealer**

Grundareal: 1.556 m²
Bolgareal i alt: 141 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 8 m²
Udhus: 41 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: 08.03.2013 - Vedtægter for vejlavet Åvangsvej

Planer

Kommuneplan 3.B12 - Åvangsvej, øst for Roskildevej
Lokalplan Par. 18 - Byplanvedtægt - Vedr. en del af Ll. Grandløse by, Grandløse

Varmeplan:

Ifølge kommunens oplysninger er området underlagt plan om fremtidig fjernvarmetilslutning. Køber må forvente omkostninger forbundet hermed. Området har pt. naturgasforsyning. Ejendommen opvarmes med oliefyr og er ikke tilsluttet gasnettet.

Tilbehør:

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

Komfur (Asko), Emhætte, Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Åvangsvej 5, LI. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 66.800 Forbrug: 3.482 liter fyringsgasolie
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmekonsum jf. energimærkningen fordeler sig som følger:
Fyringsgasolie kr. 65.700
El til opvarmning kr. 1.100

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Drikkevandsinteresser

Der gøres opmærksom på, at ejendommen er placeret indenfor drikkevandsinteresseområder jf. ejendomsdata rapport.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk
 Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
 Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.846	Kontantpris	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	15.733	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	4.245	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse	kr.	250	I alt	kr.	2.218.117
Vejbelysning, anslået	kr.	800			
Skorstensfejer	kr.	441			
Forsikring	kr.	8.563			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 37.878			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.920 md. / 155.042 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.187 md. / 122.244 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Åvangsvej 5, Ll. Grandløse, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 335RR260793
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 08.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 607.000
Nr. 3: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Vejlavet for Åvangsvej
Pligt til medlemskab: Ja

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