

# Løvenborgvej 18, 4420 Regstrup

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **461** |
| Kontant | **4.250.000** | Værelser | **10** |
| Ejerudgift | **5.758** | Grund m$^2$ | **21.277** |
| Byggeår/ombygget | **1869/1976** | Energimærke | **C - D** |

Sagsnr. **335RR260791**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk / Tlf. +45 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbæk

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

# 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: Løvenborgvej 18, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 335RR260791
Ejerudgift/md.: kr. 5.758

Dato: 22.11.2026



**Tidligere skovriderbolig med to huse og alverdens muligheder**

Majaslund er en skovriderbolig fra 1869, der ligger i naturskønne omgivelser og byder på alt, hvad man kan ønske sig af arkitektonisk karakter, historie og sjæl. Ejendommen er beliggende i fredelige omgivelser i Regstrup med kort afstand til natur, byliv og offentlig transport, ligesom I har kort afstand til rute 23.

I kan se frem til en boligoplevelse ud over det sædvanlige med plads til at leve det gode liv, uanset om I drømmer om at bo sammen som en større sammenbragt familie, flere generationer eller flere familier. I får også mulighed for at indrette jer med et liberalt erhverv eller en klinik med egen indgang.

I får to selvstændige boligenheder med masser af plads og muligheder, da ejendommen består af et forhus og et baghus med mange rum og utallige anvendelsesmuligheder. I det store forhus, som er indrettet i en herskabelig stil, er der klassiske detaljer som et stort køkken med brændeovn og flere smukke stuer, der ligger en suite, og hvor I kan indrette jer med spisestue, opholdsstue og bibliotek. Desuden får I en tv-stue, et kontor og et stort soveværelse med indbyggede skabe, ligesom her er badeværelse og gæstetoilet.

På første sal er der en selvstændig boligafdeling med køkken, badeværelse, to værelser, spisestue og en stor, lys vinkelstue med brændeovn og udgang til en balkon med udsigt til frugthaven og jeres egen mark.

Baghuset er ideelt til en selvstændig bolig eller en ungdomsafdeling. Det har sin egen stil, og på første sal er der køkken, badeværelse, to værelser og en stor stue med et fantastisk lysindfald, en hyggelig brændeovn og udgang til en balkon. I stueplan er der to store værelser, hvoraf det ene har egen indgang. Her er også vaskerum, værksted og fyrrum.

Velkommen til en ejendom i sin egen liga.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Løvenborgvej 18, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 335RR260791
Ejerudgift/md.: kr. 5.758

Dato: 22.11.2026







Stue





Køkken



Toilet

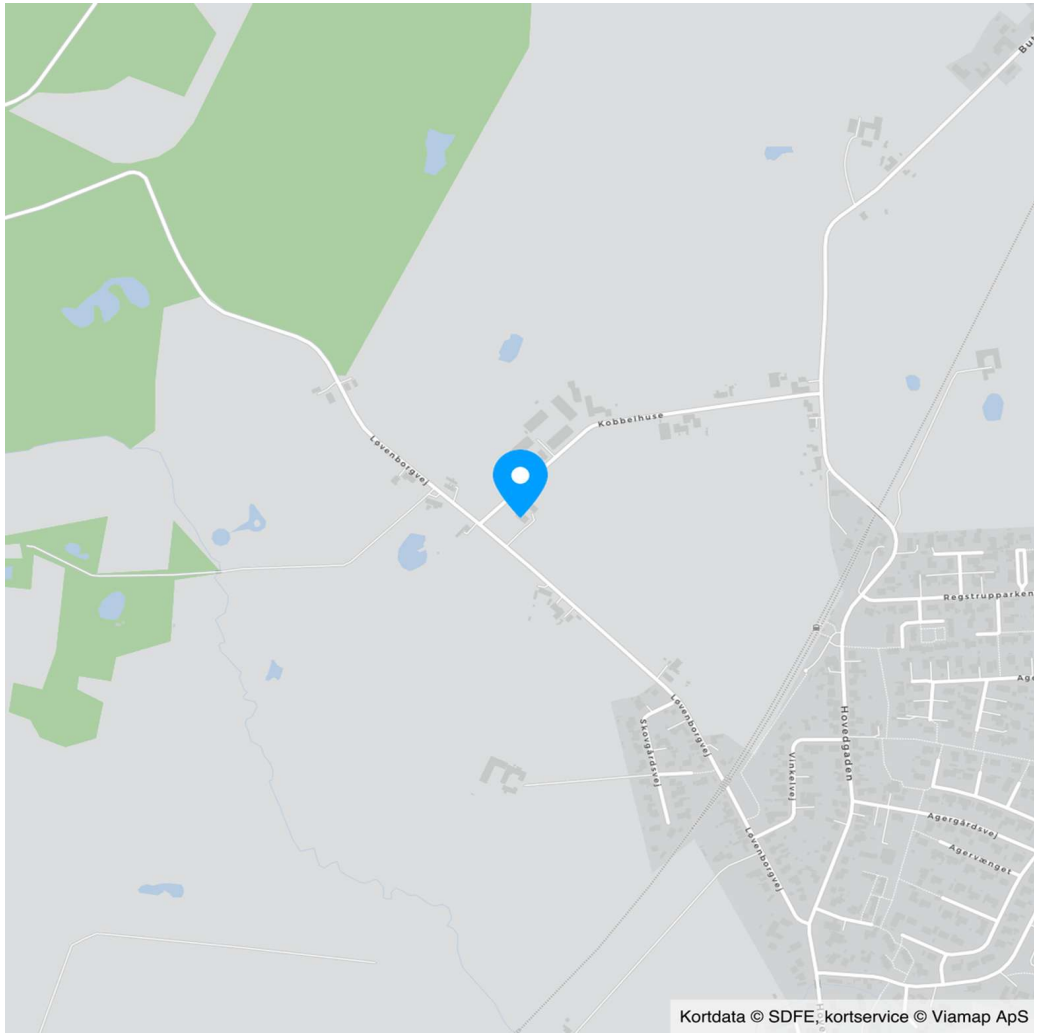

**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Løvenborgvej 18, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 335RR260791
Ejerudgift/md.: kr. 5.758

Dato: 22.11.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Løvenborgvej 18, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 335RR260791
Ejerudgift/md.: kr. 5.758

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | beboelse |
| Kommune: | Holbæk |
| Matr.nr.: | 18 Regstrup By, Nr. Jernløse |
| BFE-nr.: | 2402047 |
| Zonestatus: | Landzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1869/1976 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2025 |
| Ejendomsværdi: | 5.636.000 |
| Grundværdi: | 3.327.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 4.508.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.661.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 21.277 m² |
| Boligareal i alt: | 461 m² |
| - heraf Fritliggende enfamiliehus | 330 m² |
| - heraf Fritliggende enfamilie-hus | 131 m² |

Øvrige arealer:

| | |
|---|---|
| Indbygget udhus: | 100 m² |
| Indbygget garage: | 45 m² |
| Tiloversbleven landbrugsbyg-ning: | 41 m² |
| Udhus: | 15 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: 16.06.1947 - Dok om byggelinier mv, Vedr 16B, 17A
- Nr. 2: 16.06.1947 - Dok om byggelinier mv, Vedr 16B
- Nr. 3: 16.06.1947 - Dok om byggelinier mv, Vedr 16B
- Nr. 4: 01.06.1962 - Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt 21_A_198

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

Opvaskemaskine, Fryser, Vaskemaskine, Tørretumbler, Køleskab, Emhætte, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Løvenborgvej 18, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 335RR260791
Ejerudgift/md.: kr. 5.758

Dato: 22.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 86.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der er tale om to separate boliger og dermed to energimærker.

Vand: Privat 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 salgsopstillingens 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 stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C - D

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Lettere forurening**
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

Adresse: Løvenborgvej 18, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 335RR260791
Ejerudgift/md.: kr. 5.758

Dato: 22.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 22.995 |
| Grundskyld | kr. | 21.559 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 410 |
| Skorstensfejer | kr. | 1.819 |
| Renovation, anslået | kr. | 4.500 |
| Husforsikring jf. police | kr. | 17.815 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 69.098 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 4.250.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 27.350 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 25.917 |
| I alt | kr. | 4.303.267 |

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.826 md. / 285.909 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.122 md. / 229.466 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Holbæk & Odsherred
CVR-nr. 46114604
Munkholmvej 32 / 4300 Holbæk
Tlf. +4571924300 / 4300@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/holbæk

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Løvenborgvej 18, 4420 Regstrup<br>Kontantpris: kr. 4.250.000 | Sagsnr.: 335RR260791<br>Ejerudgift/md.: kr. 5.758 | Dato: 22.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 5: hovedstol kr. 1.500.000<br>Nr. 7: hovedstol kr. 786.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**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

Eksperter 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 tryg og professionel salgsproces, hvor vi varetager alt det praktiske