



REAL

Hovedgaden 103, 4420 Regstrup

Ejd. type	Villa, 2 fam.	Bolig m2	309
Kontantpris	1.645.000	Værelser	9
Ejerudgift	2.509	Grund m2	696
Byggeår/ombygget	1921/1968	Energimærke	D

Sagsnr. **335RR240565**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hovedgaden 103, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 335RR240565
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

Stor, spændende villa med muligheder i hjertet af Regstrup

Centralt i Regstrup, kun to minutters gang fra byens station, finder I denne rummelige ejendom, der med sine 309 boligkvadratmeter fordelt på to etager byder på rigeligt med aluerum og indretningsmuligheder. Fra Regstrup Station, der nærmest ligger lige rundt om hjørnet, kan I tage toget til Holbæk på kun seks minutter, og samtidig kan I gå til byens brugsforening og børnehus på under ti minutter. Skole, idrætshal og lægehus ligger blot to kilometer væk, og cykleturen dertil kan ligeledes klares på mindre end ti minutter.

Både stueplan og første sal fungerer som en selvstændig boligenhed, da begge etager har eget badeværelse og køkken. Af samme grund er villaen et glimrende valg for den store, sammenbragte børnefamilie eller tre generationer, der ønsker at bo under samme tag. Stueetagen kan eksempelvis indrettes til en bedsteforælder, der ønsker at være tæt på børnebørnene. I kan også indrette huset som et lille bofællesskab, hvis I er to familier, der ønsker at dele hverdagen. Hvis I derimod kun har behov for den ene etage, kan man overveje at udleje den anden. I stueplan er der tre gode værelser, mens førstesalen har fire, og det store værelse ved siden af køkkenet i det nedre plan bruges lige nu som krearum. Førstesalen er desuden udstyret med en sydvendt altan, mens stueplan har en udestue, der vender mod syd.

Villaen trænger til en kærlig hånd for at fremstå ajourført, så den er et glimrende valg for jer, der har drømmene og idéerne på plads. Kravet om modernisering har den fordel, at I selv kan sætte jeres eget præg på stil og indretning. Har I samtidig hænderne skruet godt på, kan I gøre en stor del af renoveringsarbejdet selv, og ellers skulle den fornuftige udbudspris give plads i budgettet til at hyre en professionel håndværker. Der er ligeledes en kælder under huset.

Udenfor venter en østvendt have, der ligger tilbagetrukket fra vejen. Haven kan I også betragtes som et blankt lærred, og I bestemmer derfor selv, om den skal holdes enkel med græs og solterasser, eller med nyttehave så I får lidt lækkert til husholdningen.

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.

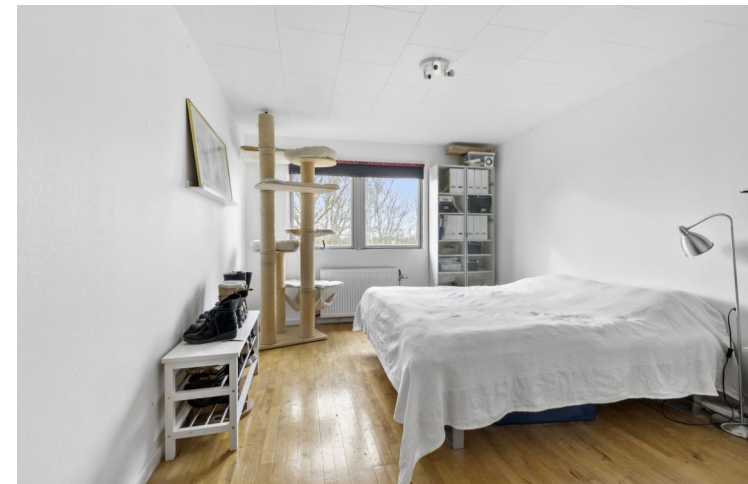
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Hovedgaden 103, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 335RR240565
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 29.09.2025



Adresse: Hovedgaden 103, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

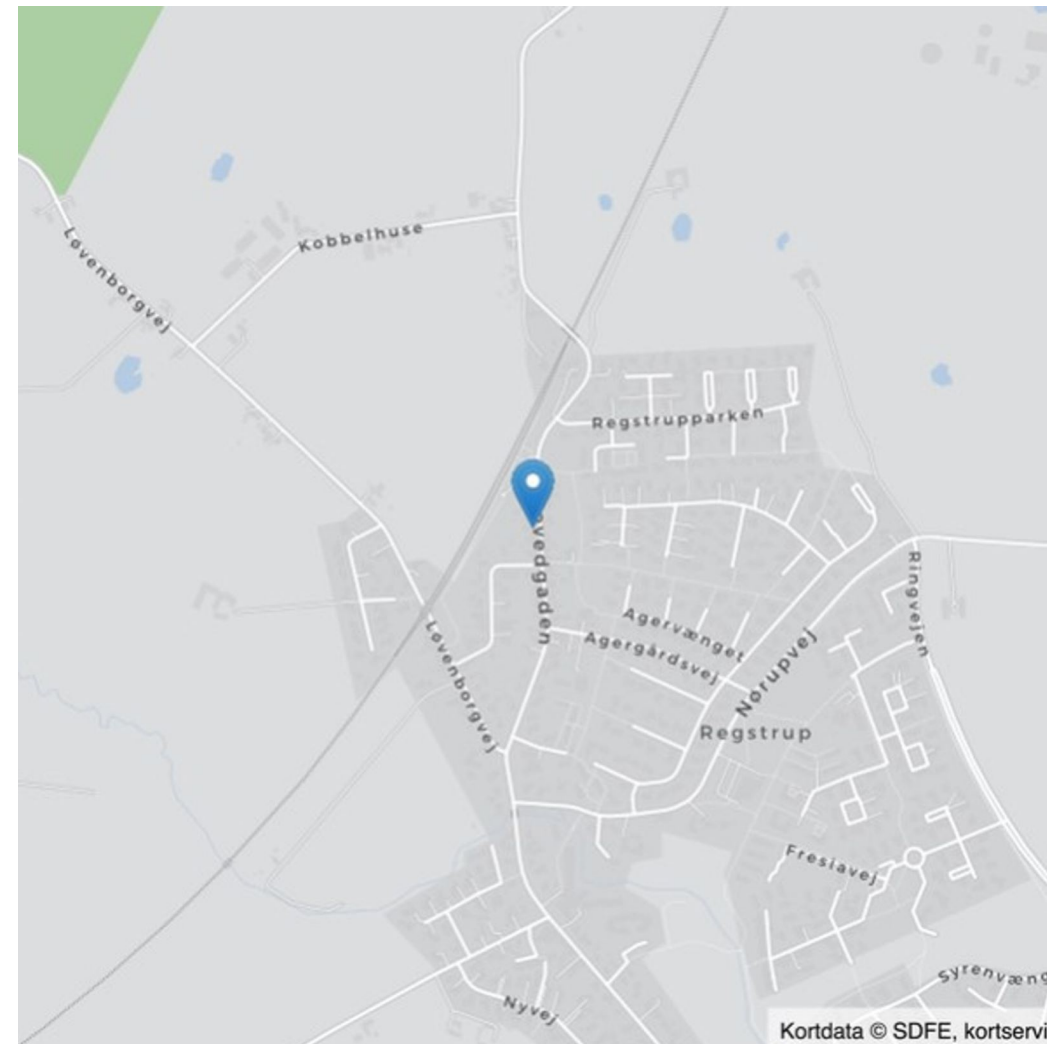
Sagsnr.: 335RR240565
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 29.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Hovedgaden 103, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 335RR240565
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 2 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	4 t Regstrup By, Nr. Jernløse
BFE-nr.:	2401645
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentligt
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1921/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.117.000 kr.
Grundværdi:	513.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.493.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	410.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	696 m ²
Boligareal i alt:	309 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	140 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	73 m ²
Garage:	35 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Holbæk Kommuneplan 2024

Spildevandsplan for området: Separatkloakering (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeplan: Strategisk Varmeplan 2022-2030. Pt. ikke planlagt fjernvarmeudvidelse i området.

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.06.1947 lbnr. 1281-21 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 5D
Filnavn: 21_D_447
Nr. 2 lyst d. 05.07.1960 lbnr. 4171-21 Tillægstekst Dok om fjernelse/evt fjernelse mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn mrk. Gram. Ovn mrk. Ikea. Kogeplade mrk. Ikea. Emhætte mrk. Ikea. Køle-/fryseskab mrk Ikea. Opvaskemaskine mrk. Ikea.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hovedgaden 103, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 335RR240565
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 40.700 Forbrug: 3.454,50 m3 naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

jf. energimærkeberegning:

Naturgas: 3.454,5 m3 - kr. 37.800,-

El til opvarmning: 1.282 kWh - kr. 2.900,-

Ialt kr. 40.700,-

Sælgers seneste årsforbrug jf. opgørelser for 2023; 2.299,74 m3 á 14.906,66,- (ekskl. abonnement)

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenet jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindstekriterium.

Drikkevandsinteresser:

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

Foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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 i 2025.



Adresse: Hovedgaden 103, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 335RR240565
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.717	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.645.000
Grundskyld	kr.	3.324	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	21.723
Husforsikring	kr.	9.644	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.750
Renovation	kr.	4.335	I alt	kr.	1.678.473
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	90			

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

30.110

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.898 md./ 106.776 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.134 md./ 85.604 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Hovedgaden 103, 4420 Regstrup
Kontantpris: kr. 1.645.000

Sagsnr.: 335RR240565
Ejerudgift/md.: kr. 2.509

Dato: 29.09.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nykredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	952.924	987.811	979.536	DKK	0,09	77.514	13,50	2,36	7.482		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.