

REAL



Kathrinevej 11, 4300 Holbæk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	114
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.458	Grund m2	775
Byggeår/ombygget	1921/1981	Energimærke	E

Sagsnr. **335RR250725**

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: Kathrinevej 11, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 335RR250725
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Karakteristisk villa med dejlig have på stille vej i Holbæk.

Den helt lukkede have med en stor, overdækket terrasse og gode udfoldelsesmuligheder for børnene tilføjer denne villa på Kathrinevej 11 i Holbæk en høj attraktionsværdi. Selve huset er istandsat ad flere omgange, og restaureringen er meget original, så man får fornemmelsen af den oprindelige charme i en fin kombination med et ellers meget strømlinet udtryk. I får adresse på en stille vej med meget lidt trafik, mens der er indkøbsmuligheder, skoler og pasningsmuligheder lige rundt om hjørnet. Gennem hyggelige villakvarter kan I gå til bykernen, fjorden og havnen på omkring 20 minutter, og hvis tager I cyklen, kan I nå til Holbæk Station på cirka fem-ti minutter. Også nærheden til den dejlige natur i Knudskov vil I med sikkerhed sætte pris på. Villaaen har en skøn loftshøjde og en fleksibel planløsning, som I selv kan justere efter behov. Boligens 114 kvadratmeter er fordelt på et stueplan og en førstesal, hvor den øvre etage rummer tre af boligens i alt fire værelser. Her kan de to værelser mod øst nemt lægges sammen, så I får et stort multirum, en hyggelig stue eller et lækkert master bedroom med plads til det hele. Værelset i stueplan får et dejligt lysindfald fra både syd og vest, og i samme plan venter et brusebadeværelse og et dejligt opholdsmiljø med stue og køkkenalrum, som til sammen udgør et dynamisk samlingspunkt for hele familien. Under huset er der vaskekælder med egen indgang. Fra spisesektionen kan I træde direkte ud på den overdækkede terrasse med støbt bund. Her kan I nærmest bo om sommeren – også selvom vejrguderne ikke er med jer. Havens shelter er et andet hyggeligt uderum, som forlænger sommerperioden og nyder godt af solen fra formiddag til aften. Har I hund og små børn, kan de trygt løbe frit omkring, for haven er sikret med hegn hele vejen rundt – og med sandkassen og god plads til legeredskaber er det samtidig nemt at have det sjovt. Vigtigt at nævne er også annekset med strøm, som har flere anvendelsesmuligheder. I kan eksempelvis indrette jer med en hjemmearbejdsplads, et hobbyrum eller lave et separat afsnit til teenageren, hvis I ikke vælger at bruge det til opbevaring. På grunden findes også et skur og en stor indkørsel med plads til flere parkerede biler.

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.

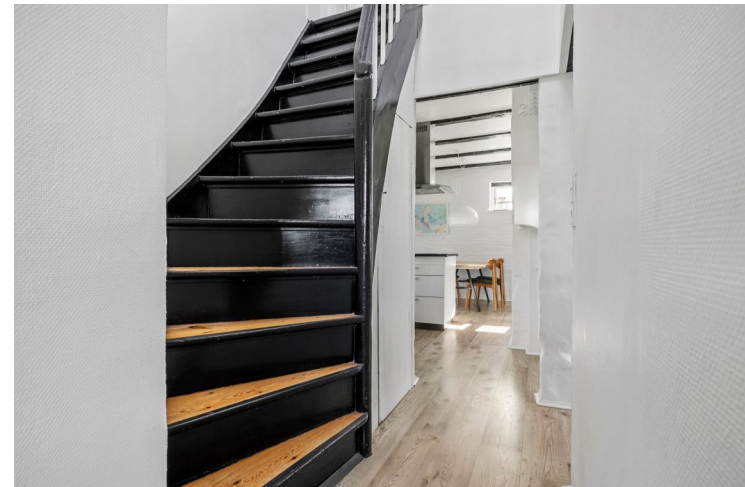
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Kathrinevej 11, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 335RR250725
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.01.2026



Adresse: Kathrinevej 11, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 335RR250725
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.01.2026

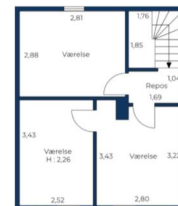
Stueplan



Kælder



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Kathrinevej 11, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 335RR250725
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	3 ap Tåstrup, Holbæk Jorder
BFE-nr.:	5340427
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (oliefyr)
Opført/ombygget år:	1921/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.818.000 kr.
Grundværdi:	1.608.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.454.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.286.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	775 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	18 m ²
Udhus:	15 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

Varmeplan:

Strategisk Varmeplan 2022-2030.

Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme: 2035.

Kulturstyrelsen:

Bevaringsværdi 5.

Tinglyste servitutter:

Ingen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (Samsung), Emhætte (Gorenje, uden aftræk), Kogeplade (Gorenje induktion), Ovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kathrinevej 11, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 335RR250725
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For oplysning om dækningsomfang, forbehold mv. henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.770 Forbrug: 2.481,00 ltr
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (oliefyr)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

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: Kathrinevej 11, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 335RR250725
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.417	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	10.420	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	6.732	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	4.292	I alt	kr.	2.724.237
Skorstensfejning	kr.	441	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.		
Rottebekæmpelse 2026	kr.	193			

Ejerudgift i alt 1 år

29.495

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.474 md./ 173.687 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.796 md./ 141.557 år v/24,60%
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: 21.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Kathrinevej 11, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 335RR250725
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 21.01.2026

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:

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.104.586	1.156.100	1.140.228	DKK	3,42	70.210	27,00	3,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Kreditforeningslånet vil blive reduceret i forhold til evt. sikkerhed til grundejerforeningen.

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.