



REAL

Steenstrups Allé 73, 1. th, 4300 Holbæk

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 98 |
| Kontant | 2.595.000 | Værelser | 4 |
| Ejerudgift | 4.108 | Altan | Ja |
| Byggeår | 2005 | Energimærke | C |

Sagsnr. **335RR260766**

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: Steenstrups Allé 73, 1. th, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 335RR260766
Ejerudgift/md.: kr. 4.108

Dato: 13.06.2026



Lys og indbydende 4-værelses ejerlejlighed med altan på rolig vej nær Holbæk centrum!

På en stille og hyggelig allé, tæt på både Holbæk centrum og vandet, finder du denne lyse og velindrettede ejerlejlighed på 98 m². Her får du en bolig med en god planløsning, masser af dagslys og en skøn altan, hvor du kan nyde solen. Lejlighedens hjerte er det store opholdsrum, hvor stue og køkken ligger i åben forbindelse. Rummet er lyst og indbydende med flere vinduespartier, der giver et dejligt lysindfald gennem dagen. Her er god plads til både spisebord og sofaarrangement, så rummet naturligt bliver samlingspunktet i hverdagen. Fra stuen er der direkte udgang til altanen, hvor du kan nyde eftermiddags- og aftensolen. Køkkenet ligger praktisk i forbindelse med opholdsrummet og har en funktionel indretning med god bordplads og opbevaring. Her er god plads til madlavning, samtidig med at du kan være en del af livet i stuen. Boligen rummer tre gode værelser, som kan indrettes efter behov, for eksempel som soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Soveværelset har en behagelig størrelse og gode indretningsmuligheder. Badeværelset ligger praktisk ved entréen og fremstår rummeligt med separat bruseniche samt vaskemaskine og tørretumbler. Entréen byder desuden på opbevaringsplads. Lejligheden fremstår velholdt og er lige til at flytte ind i. Og gulvene i entré, stue, køkken, og soveværelse er nyslebne og flotte. Så med en frisk omgang maling kan boligen hurtigt få et personligt præg. Ejendommen er opført i 2005 og fremstår pæn og velholdt. Til lejligheden hører en parkeringsplads, og der er også gode parkeringsmuligheder til gæster i området. Her er et roligt og velfungerende naboskab. Beliggenheden kombinerer fredelige omgivelser med kort afstand til byens liv. Du har nem adgang til vandet, grønne områder, havnen, caféer, kulturtilbud og gode indkøbsmuligheder. Stationen ligger i gåafstand, hvilket gør hverdagen nem også hvis du pendler.

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: Steenstrups Allé 73, 1. th, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 335RR260766
Ejerudgift/md.: kr. 4.108

Dato: 13.06.2026



Stue



Køkken



Soveværelse



Badeværelse

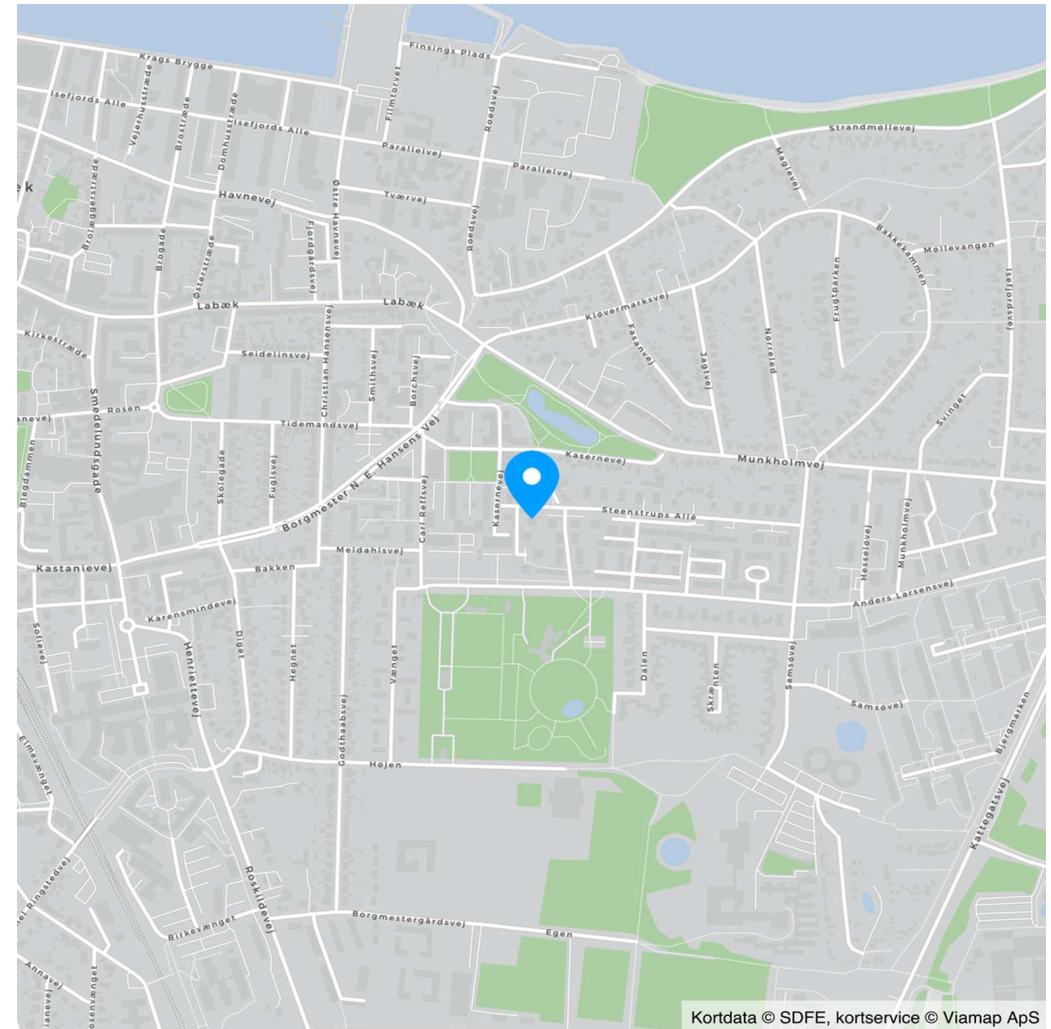
Adresse: Steenstrups Allé 73, 1. th, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 335RR260766
Ejerudgift/md.: kr. 4.108

Dato: 13.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Steenstrups Allé 73, 1. th, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 335RR260766
Ejerudgift/md.: kr. 4.108

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 447c Holbæk Bygrunde
BFE-nr.: 269724
Ejerl. Nr.: 53
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.980.000
Grundværdi: 1.658.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.584.000
Grundlag for grundskyld: 1.326.400

Arealer**

Tinglyst areal: 91 m²
Heraf tinglyst boligareal: 91 m²
BBR-boligareal: 98 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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: 18.02.1993 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 2: 16.04.2014 - VEDTÆGTER

Planer

Kommuneplan 3.B13 - Steenstrups Allé m.fl. (boligområde ved siden af den gamle kaserne)
Lokalplan 3.20 - Kasernen - område til offentlige formål, liberalt erhverv og bolig

Tilbehør:

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

Komfur (Hisense), Emhætte, Køle/fryseskab (Everglades), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Beko), Tørretumbler (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Steenstrups Allé 73, 1. th, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 335RR260766
Ejerudgift/md.: kr. 4.108

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.920 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand og varme betales kvartalsvis aconto med hhv. kr. 1.920 og kr. 1.980.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Steenstrups Allé 73, 1. th, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 335RR260766
Ejerudgift/md.: kr. 4.108

Dato: 13.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|---------------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ydelse på gæld uden for købesum | kr. | 6.451 | Kontantpris | kr. | 2.595.000 |
| Ejendomsværdiskat | kr. | 8.078 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 17.450 |
| Grundskyld | kr. | 10.744 | Ejerskiftegebyr administrator | kr. | 2.100 |
| Fællesudgift ejerforening | kr. | 24.024 | Navneskilt (beløb anslået idet bestyrelse afsøger alternative muligheder), anslået | kr. | 250 |
| | | | I alt | kr. | 2.614.800 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 49.297 | | | |

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.131 md. / 169.567 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.337 md. / 136.042 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Steenstrups Allé 73, 1. th, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 335RR260766
Ejerudgift/md.: kr. 4.108

Dato: 13.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 1.746.000
Nr. 5: hovedstol kr. 158.000

Gæld udenfor købesummen

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|--------------------------|--------|------------|
| Kassekredit ejerforening | 12.902 | 28.04.2026 |

Ejerforening

Navn: EF Artillerihusene, 4300 Holbæk
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 91 / 5290
Tinglyst: 91 / 5290
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Oplysning afventes.

Fællesfaciliteter

Oplysning afventes.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Husdyr:

Det er tilladt at holde husdyr, jf. ejerforeningens husorden punkt 7.

Udlejning:

Det er tilladt at udleje boligen, jf. ejerforeningens vedtægt § 5.

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