



REAL

Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	66
Købspris	872.891	Værelser	2
Boligydelse	5.159	Byggeår	2004
Forbrugsafh. udgift	700	Energimærke	C

Sagsnr. **335RR250755**

RealMæglerne Holbæk ApS

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 71924300 / www.realmaeglerne.dk/holbaek

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk
Købspris: kr. 872.891

Sagsnr.: 335RR250755
Boligyldelse/md.: kr. 5.159

Dato: 18.12.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Lys andelsbolig med have på rolig vej nær Holbæk centrum. På en stille allé tæt på både centrum og vandet ligger denne lyse toværelses andelslejlighed. De 66 kvadratmeter er godt udnyttet og føles rummelige for både et par og en single, der ønsker lidt ekstra plads.

Lejligheden har et soveværelse i god størrelse og et opholdsrum med stue og køkken i halv åben forbindelse. Rummet kan nemt indrettes med både spisebord og sofa. Her er to vinduer og en dør mod eftermiddags- og aftensolen samt et vindue mod syd. Fra opholdsrummet er der adgang til en flisebelagt have, hvor man kan sidde uforstyrret og nyde lys og sol det meste af dagen.

Badeværelset ligger praktisk ved entréen og tæt på både soveværelse og stue. Lejligheden er lige til at gå til og kræver blot slibning af gulvene og en frisk maling, før den er klar til indflytning.

Ejendommen er fra 2004 og består af seksten lejligheder i en veldrevet og økonomisk solid forening. Der hører en parkeringsplads til, og gæster kan også parkere i området. Bebyggelsen er velholdt, og man møder et venligt naboskab.

Området er roligt og samtidig tæt på det meste. Der er kort afstand til vandet, grønne områder, havnen, caféer, kulturtilbud og flere indkøbsmuligheder. Stationen ligger i gåafstand, hvilket gør det nemt at komme rundt, og mange vil kunne bo her uden bil.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk
Købspris: kr. 872.891

Sagsnr.: 335RR250755
Boligydelse/md.: kr. 5.159

Dato: 18.12.2025



Værelse



Køkken



Køkken



Køkken



Værelse

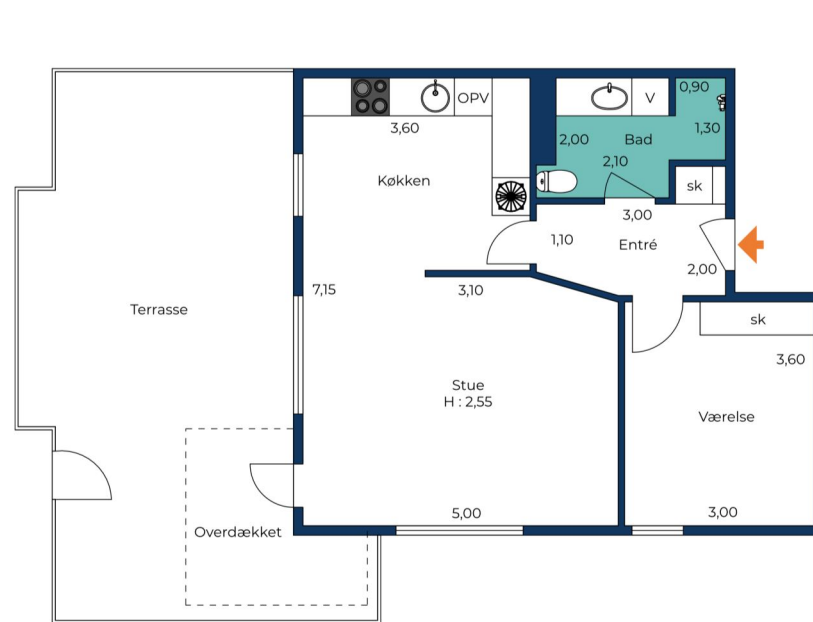


Værelse

Adresse: Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk
Købspris: kr. 872.891

Sagsnr.: 335RR250755
Boligydelse/md.: kr. 5.159

Dato: 18.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk
Købspris: kr. 872.891

Sagsnr.: 335RR250755
Boligydelse/md.: kr. 5.159

Dato: 18.12.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Holbæk
Matr.nr.: 117 Holbæk Markjorder
BFE-nr.:
Opført/ombygget år: 2004
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 17.03.2023
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 23.500.000
Energimærkning: Energimærke C.

Arealer: *

Boligareal i alt: 66 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 11
Fordelingstal vedr. formuen: 219000/3344000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 219000/3344000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

3.20 - Kasernen - område til offentlige formål, liberalt erhverv og bolig

Kommuneplan:

Holbæk Kommuneplan 2024

Varmeplan:

Strategisk Varmeplan 2022-2030

Servitutter:

Servitut 1 28.09.2004-27890-21 - Deklaration vedr. byggeretligt skel mv.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk
Købspris: kr. 872.891

Sagsnr.: 335RR250755
Boligydelse/md.: kr. 5.159

Dato: 18.12.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vand og varme betales månedsvis aconto, pt. med kr. 300 (vand) og 700 (varme).

Oplysning om tidligere andelshavers faktiske forbrug foreligger ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Købstædernes forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Nordea kr. 294.000



Adresse: Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk
 Købspris: kr. 872.891

Sagsnr.: 335RR250755
 Boligydelse/md.: kr. 5.159

Dato: 18.12.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	892.091
Forbedringer	kr.	11.200
Særligt tilpasset inventar	kr.	
Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	30.400
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	872.891
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 872.891

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 872.891

Maksimalprisen er anslået, eftersom ejendomsmægleren ikke er i besiddelse af oplysningerne herom. Købsprisen må ikke overstige den endelige maksimalpris.

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen kr. 61.910

Boligydelse i alt pr. år kr. 61.910
Boligydelse i alt pr. md. kr. 5.159

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	872.891
Forudbetaling af boligafgift/depositum	kr.	5.898
AB - Samtykkeerklæring jf. persondataforordningen, kr. 125,00,- pr. køber (inkl. moms)	kr.	125
AB - Honorar for udfærdigelse af boligaftale (inkl. moms)	kr.	7.000

I alt kr. 885.914

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	872.891
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	635.655
Teknisk pris	kr.	1.508.546



Adresse: Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk
Købspris: kr. 872.891

Sagsnr.: 335RR250755
Boligydelse/md.: kr. 5.159

Dato: 18.12.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: nej
Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Der kan ske fremleje jf. vedtægternes § 11
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej Det er tilladt at holde 1 mindre hund eller 1 kat, dog kræver anskaffelse af hund bestyrelsens samtykke. Husdyr må ikke være til gene for andre andelshavere.

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum.
Hver andelshaver har sit eget skur men de ejes af andelsboligforeningen.

Hver lejlighed har sin private parkeringsplads. Derudover er der en fælles gæsteparkering.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Kontantlån		9.777.653	10.050.496		2053	Nej	Ej oplyst	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Steenstrups Allé 1, st. 3., 4300 Holbæk
Købspris: kr. 872.891

Sagsnr.: 335RR250755
Boligyldelse/md.: kr. 5.159

Dato: 18.12.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenede

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

Husdyr:

Det er tilladt at holde 1 hund eller 1 kat, dog kræver anskaffelse af hund bestyrelsens samtykke. Kontakt i begge tilfælde bestyrelsen.

Hunde skal være under opsyn/holdes i snor på foreningens arealer og må ikke være til gene for andre andelshavere. Fællesarealerne må ikke anvendes som hundetoilet.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

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.