



REAL

Ivar Bentsens Vej 14, 4300 Holbæk

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	264
Kontantpris	5.495.000	Værelser	9
Ejerudgift	4.273	Grund m2	1.543
Byggear	2001	Energimærke	C

Sagsnr. **335RR230456**

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: Ivar Bentsens Vej 14, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 335RR230456
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Stort hus på lukket vej i attraktivt Holbæk-kvarter.

Det er et dejligt rummeligt og særdeles velindrettet hus med mange forskellige anvendelsesmuligheder, som vi nu udbyder med en børnevenlig og rar atmosfære for enden ad en aflukket vej og med kort afstand til nærmeste daginstitution. Ejendommen er med sine mange værelser og en stor, skøn grund – en af de største i kvarteret – et oplagt valg for en børnefamilie med mange individer, ligesom den også kan danne rammen om tre generationer under samme tag. I kan se frem til to badeværelser i stueplan og et ekstra toilet på den flotte førstesal, hvor der er stue og to sammenhængende værelser. De sidste kan benyttes som bedsteforældreafdeling eller den ældste teenagers fantastiske domæne med eller uden kæreste. Her vil også være fine forhold for jer, der arbejder hjemmefra eller til udfoldelse af pladskrævende hobbyaktiviteter.

I stueplan er der både en børne- eller ungdomssekction med tre værelser og badeværelse og i den anden side af huset en forældreafdeling med soveværelse og bad. Midt i boligen ligger den rummelige opholdsafdeling med køkkenalrum og stue, der er forbundet af skydedøre, så I enten kan have det helt åbent, når der er mange gæster, eller lukket mere af, når der skal foregå forskellige aktiviteter. I begge opholdsrum er der store vinduespartier, der vender mod syd, så lysindfaldet i løbet af dagen er massivt, hvilket yderligere understøttes af karnapper i begge rum. I kan også glæde jer til udelivet på den store grund, hvor der er flere skønne opholdssteder, som endda er af forskellig karakter. Fra både stuen og køkkenalrummet er der udgang til en superlækker og tophyggelig sydvendt gårdhave, og fra stuen fører dobbeltdøren ud til en østvendt terrasse, hvor I er garanteret helt ugeneret ophold og plads til lidt af hvert. Der er også en carport med et udhus i forlængelse, og over hele herligheden er der etableret loft, så I der er masser af god opbevaringsplads til bilens tagboks, skiene til vinterferien og adskillige andre effekter. Boligen er placeret i det attraktive "Beverly Hills kvarter" i Holbæk, hvor forholdene er fredelige og afstanden overkommelig til meget af det, man har behov for i hverdagen såsom daginstitution, indkøb og skole. Og derudover er det hurtigt at komme hen i skoven eller tage en tur på golfbanen, ligesom I er ved fjorden på blot et par minutter.

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.

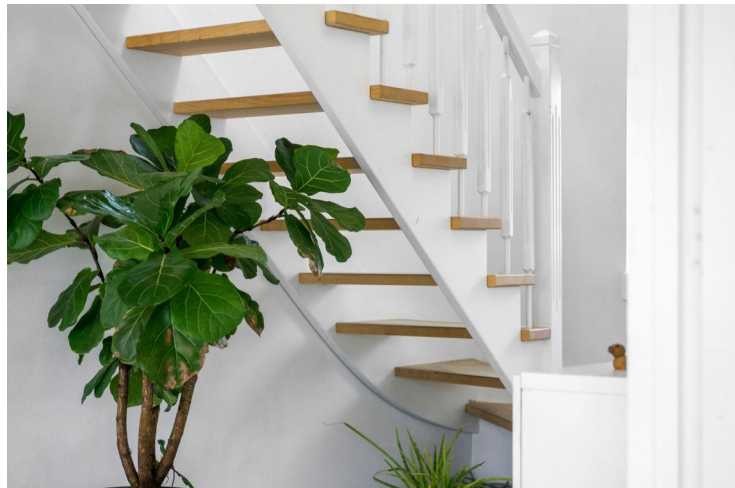
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Ivar Bentsens Vej 14, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 335RR230456
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 06.12.2025





Adresse: Ivar Bentsens Vej 14, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 335RR230456
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Holbæk
Matr.nr.:	50 k Holbæk Markjorder
BFE-nr.:	8361705
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.847.000 kr.
Grundværdi:	2.287.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.677.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.829.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.543 m ²
Boligareal i alt:	264 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	105 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	50 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 2021

Lokalplan: 3.19 Nye boligområder ved Skelbækvej

Spildevandsplan: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

Varmeplan: Strategisk Varmeplan 2022-2030

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.11.1999 lbnr. 31637-21 Tillægstekst Dekl. ang. kabler og kabelskabe

Filnavn: 21_A_401

Nr. 2 lyst d. 07.08.2001 lbnr. 17219-21 Tillægstekst Dekl. ang. kloakanlæg m.v.

Filnavn: 21_A_401

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (Gram), Fryser (Bosch), Emhætte (Thermex), Kogeplader (Bosch), Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch),
Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Haka).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ivar Bentsens Vej 14, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 335RR230456
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 06.12.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.600 Forbrug: 1.877,30 m3 naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.



Adresse: Ivar Bentsens Vej 14, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 335RR230456
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.856	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	14.820	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.798
Husforsikring	kr.	6.173	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Grundejerforening	kr.	2.000	I alt	kr.	5.545.648
Renovation, anslået	kr.	4.293	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	kr.	134			

Ejerudgift i alt 1 år

51.275

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.919 md./ 347.027 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.454 md./ 281.448 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: 06.12.2025
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: Ivar Bentsens Vej 14, 4300 Holbæk
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 335RR230456
Ejerudgift/md.: kr. 4.273

Dato: 06.12.2025

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
Nordea kredit/2,9% Obligationslån	Obligationslån	3.033.000	3.033.000	3.053.643	DKK	2,92	122.727	22,00	3,72			Nej	
Nordea kredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	124.916	124.916	126.193	DKK	2,68	9.168	23,00	4,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Ivar Bentsens Vej og Marius Pedersens Vej v/Bo Juel Verland

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.