



REAL

Lokesvej 21, 3600 Frederikssund

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
4.795.000
3.664
1970

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

183
6
889
C

Sagsnr. **330S0028**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

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: Lokesvej 21, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0028
Ejerudgift/md.: kr. 3.664

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

På et fredeligt, lukket vænge i Frederikssund finder du denne indflytningsklare 1-plans villa på hele 183 m² – ovenikøbet med en højloftet og tør kælder på 55 m², som giver masser af ekstra muligheder.

Allerede fra entréen mærker man, at her er plads til livet. En lys og rummelig velkomst med god plads til både sko og overtøj leder dig videre ind i husets gennemtænkte planløsning.

Børneafdelingen byder på to skønne værelser samt et ekstra frirum, der kan bruges til leg, lektier, kontor eller multirum – her kan familien indrette sig præcis efter behov. Hertil kommer et badeværelse i klassisk stil med separat brus.

Forældreafdelingen ligger for sig selv og har både et stort soveværelse og eget badeværelse – en oplagt privat afdeling for de voksne.

Husets hjerte er uden tvivl det store køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Det moderne køkken med god skabsplads står skarpt og tidssvarende, mens de store glaspartier ud mod haven giver et fantastisk lysindfald. Her er der plads til både hverdagens samvær og de store middage, når familie og venner samles.

Et praktisk bryggers sikrer, at dagligdagens gøremål klares nemt og diskret.

Kælderen er et kapitel for sig. Med sine 55 m² er den både højloftet og tør – perfekt til alt fra hjemmefitness, vinrum eller blot ekstra opbevaring. Her er det kun fantasien, der sætter grænser.

Udenfor venter en overskuelig og lukket have, hvor der både er plads til leg for børn og afslapning for de voksne. Her kan du nyde solrige eftermiddage på terrassen, mens børnene leger trygt omkring huset.

Kort sagt: På Lokesvej 21 får du en moderne, flot villa i én etage med kælder, separat børne- og forældreafdeling, et skønt køkken-alrum og en beliggenhed på et lukket

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.

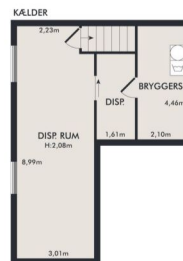
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

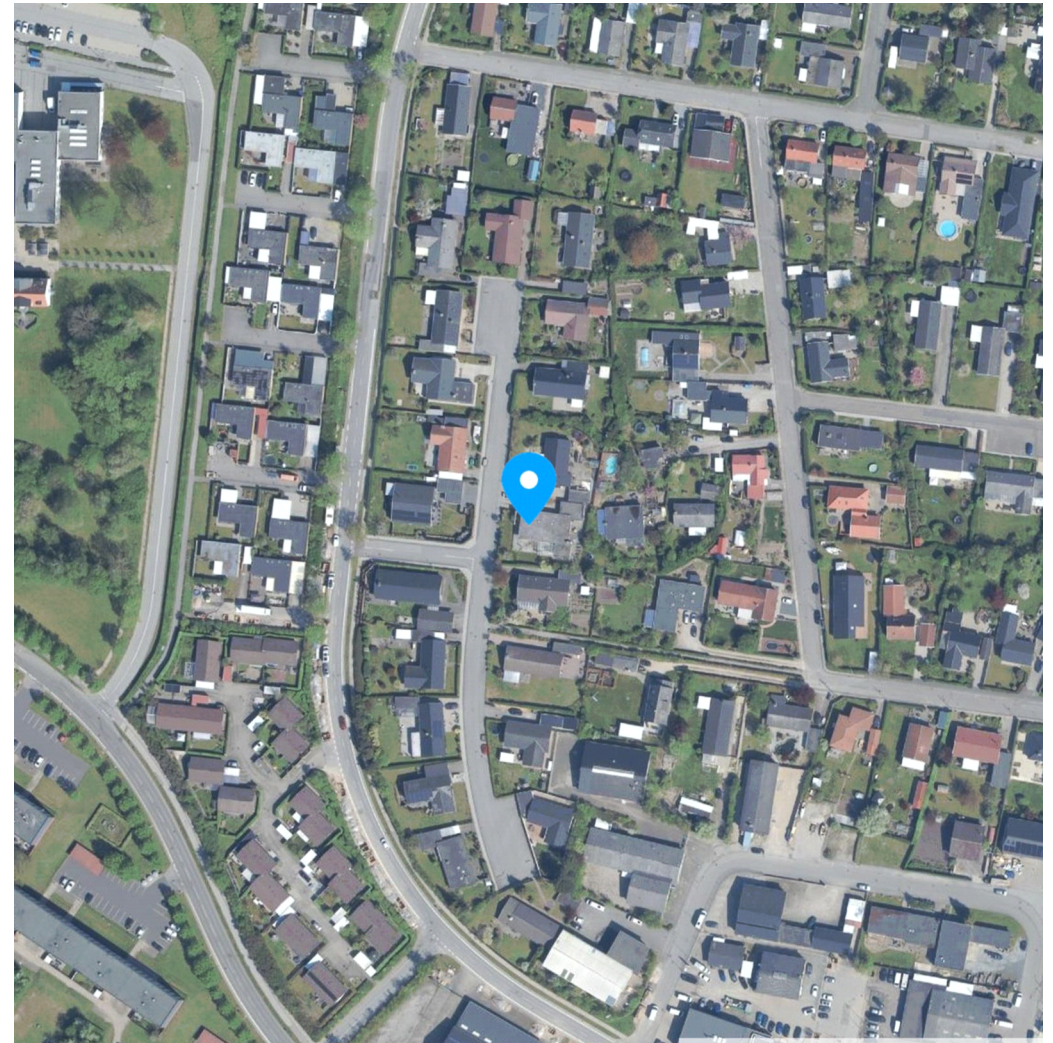
Adresse: Lokesvej 21, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0028
Ejerudgift/md.: kr. 3.664

Dato: 24.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Lokesvej 21, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0028
Ejerudgift/md.: kr. 3.664

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	18 fv Ude Sundby, Frederikssund Jorder
BFE-nr.:	5316763
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.491.000 kr.
Grundværdi:	1.634.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.792.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.307.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	889 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	55 m ²
Garage:	44 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.08.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033

https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf

Forslag til Kommuneplan

Forslag til Kommuneplan 2025-2037

https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1748255900725.pdf

Spildevandsplan

Spildevandsplan 2013-2021

<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lokesvej 21, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0028
Ejerudgift/md.: kr. 3.664

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.500 Forbrug: 32,34 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejseindsats
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælger oplyser at forbruget af fjernvarme i 2024 var 19,02 MWh, med en udgift på kr. 15.446.

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 salgsoptstillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (2025)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Tinglysningsafgift

I forbindelse med finanslovsforliget, er det aftalt, at tinglysningsafgiften skal pristalsreguleres hvert 3. år. Første gang den 1. marts 2020. Den oplyste tinglysningsafgift i købers kontantbehov er beregnet på baggrund af satser gældende fra og med den 01.01.2023.



Adresse: Lokesvej 21, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0028
Ejerudgift/md.: kr. 3.664

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.243	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	15.686	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.290
Husforsikring	kr.	8.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	5.211	I alt	kr.	4.839.940
Skorstensfejning	kr.	614			

Ejerudgift i alt 1 år

43.967

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.300 md./ 303.596 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.426 md./ 245.108 år v/26,66%
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 3 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: 24.10.2025
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: Lokesvej 21, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 330S0028
Ejerudgift/md.: kr. 3.664

Dato: 24.10.2025

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:

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	3.220.000	3.310.557	3.250.110	DKK	2,27	114.014	25,25	3,29			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	194.685	195.394	196.349	DKK	2,49	13.084	27,25	4,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Ovn mærke Siemens
Kombiovn mærke Siemens
Køleskab mærke Siemens
Kogeplade mærke Witt
Opvaskemaskine mærke Siemens
Skabsfryser mærke Blomberg
Vaskemaskine mærke Bosch
Tørretumbler mærke Bosch

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

At købe eller sælge en bolig er en stor beslutning, og vi ved, at der både følger følelser og store overvejelser med. Derfor handler det ikke bare om at få solgt en bolig – det handler om at gøre det på den rigtige måde for dig.

Hos RealMæglerne Frederikssund møder du et team, der brænder for at hjælpe dig godt videre. Vi tager os tid til at lytte, forstå dine ønsker og skræddersy en løsning, der passer præcis til dig og din bolig. Fra første møde til den endelige handel kan du forvente ærlig rådgivning, nærvær og et stærkt fokus på at sikre dig den bedst mulige pris.