

REAL



## Lodshaven 1, 3600 Frederikssund

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>93</b>
Kontant	<b>3.245.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.690</b>		
Byggeår	<b>1999</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **330S0078**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 92923600 / [www.realmaeglerne.dk/frederikssund](http://www.realmaeglerne.dk/frederikssund)

## 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: Lodshaven 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 04.05.2026



Yderst attraktiv og sjældent udbudt lejlighed med en beliggenhed, der gør hverdagen nem og bekvem. Her bor du i gåafstand til alt, hvad du har brug for – station, indkøbsmuligheder og vandet.

Lejligheden opfylder de vigtigste kriterier med sin centrale placering og en istandsættelse som gør at den er lige til at flytte ind i - og så ligger den i stueplan med egen hyggelig gårdhave.

Boligen byder på en rummelig entré med god plads til både overtøj og gæster. Herudover får du to regulære værelser, som kan anvendes til soveværelse, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum – alt efter behov.

Badeværelset fremstår stilrent og tidløst med separat bruseniche. Hertet i boligen er det store, åbne køkken-alrum i direkte forbindelse med stuen, hvilket skaber en fantastisk ramme for både hverdagsliv og sociale sammenkomster. Køkkenet er moderniseret og fremstår både indbydende og funktionelt.

Fra både det ene værelse og alrummet er der direkte adgang til en hyggelig, vestvendt gårdhave – perfekt til afslapning og lange sommeraftener.

Til ejendommen hører desuden et praktisk skur med god opbevaringsplads samt egen parkeringsplads.

En bolig der skal opleves – vi glæder os til at byde dig velkommen.

### 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.

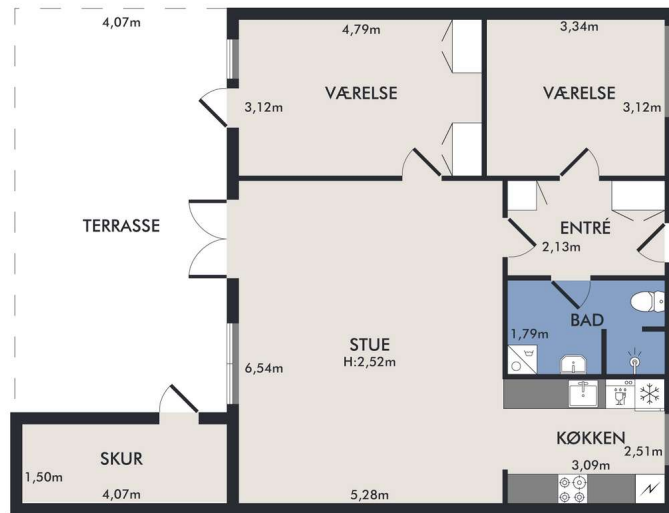
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen



Adresse: Lodshaven 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 3.245.000

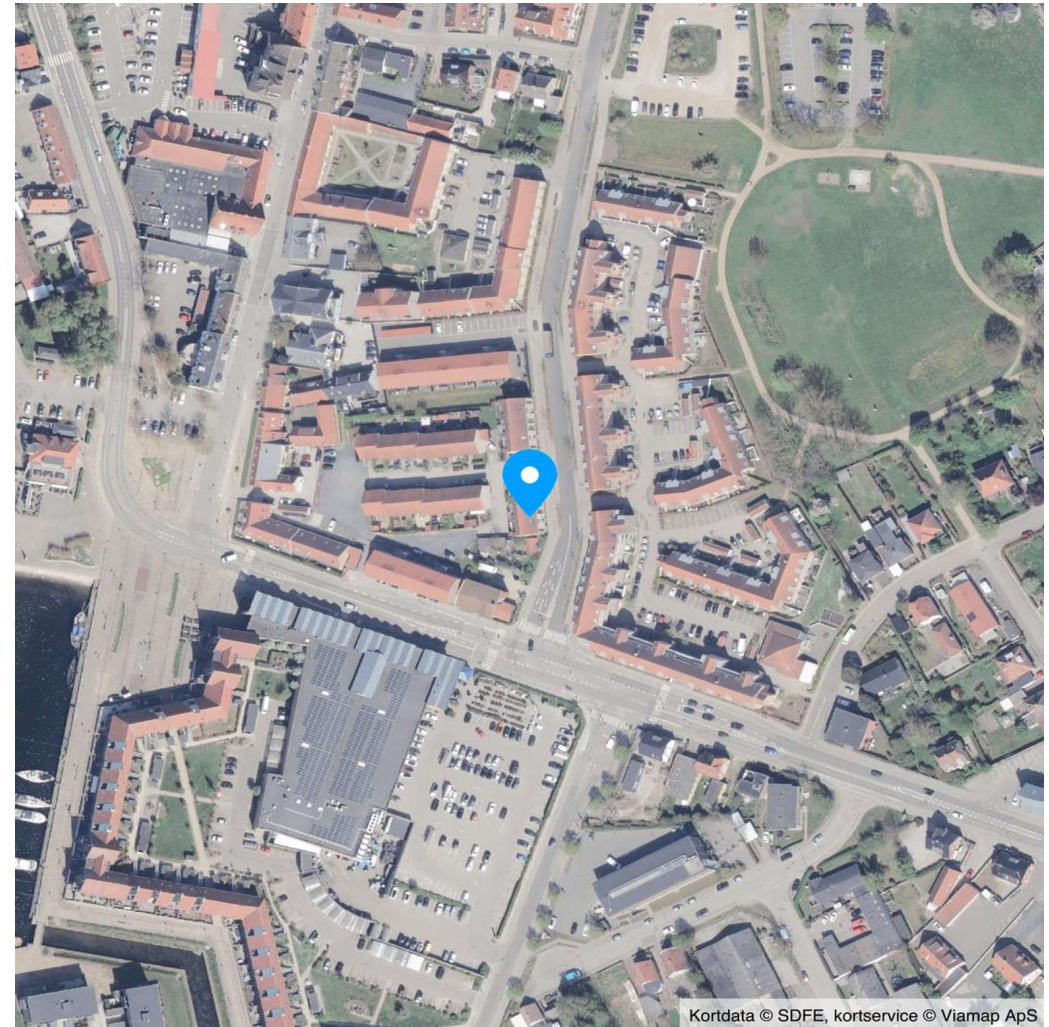
Sagsnr.: 330S0078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 04.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lodshaven 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	2a Frederikssund Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	260408
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.261.000
Grundværdi:	1.202.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.808.800
Grundlag for grundskyld:	961.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	93 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	93 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	93 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Lodshaven 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 04.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Lodshaven 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 04.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.225	Kontantpris	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	11.539	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Renovation	kr.	4.755	I alt	kr.	3.266.350
Rottebekæmpelse	kr.	88	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.		
Fællesudgifter, anslået	kr.	6.668			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.275			

#### 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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.650 md. / 211.803 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.122 md. / 169.464 år v/26,56 %

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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Lodshaven 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0078  
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 04.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.545.000

**Gæld udenfor købesummen**

**IngenEjerforening**

Navn: Ejerforeningen Lodshaven

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 93 / 2536

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Servitutter**

- Nr. 1: 31.08.1998 - Dok.ang.færdselsret,forsyningsledninger mv.
- Nr. 2: 25.01.1999 - Vedtægter for "Ejerforeningen Lodshaven" Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 13.08.1990 - dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 25.04.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 25.09.1986 - Lokalplan nr. 35

**Planer**

Kommuneplan C 1.2 - Bymidten

Lokalplan LP055 - Parkering i Frederikssund Bymidte

Lokalplan LP35 - Bolig- og erhvervsområde ved Havnegade/Bruhnsvej

Lokalplan LP60 - Skilte og facader - bymidten Rammelokalplan

Kommuneplan 2025-2037

[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297605\\_1765373623837.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf)

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund

[https://dokument.plandata.dk/70\\_9651055\\_1575033701077.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf)

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune

[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276605\\_1707729770496.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf)

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 320

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforening**

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

**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.

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

**Generalforsamling d. 29.04.2026 - Bestyrelsen foreslår stigning af fællesudgifter**

Kontingentstigning af fællesudgifter foreslås grundet igangværende og kommende reparationer på alle ejendomme. Generelle prisstigninger i samfundet og dermed øget udgifter til håndværkere. Bestyrelsen foreslår kontingentstigning af fællesudgifter på 20%. For nærværende lejlighed foreslås kontingent pr. kvartal kr. 2.000.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.