



REAL

Tranevej 9, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	70
Kontant	2.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.525	Grund m ²	178
Byggeår	1982	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0107**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tranevej 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 330S0107
Ejerudgift/md.: kr. 2.525

Dato: 15.09.2026



Velkommen til Tranevej 9 - Her får du et indflytningsklart 1-plansrækkehus, hvor kvadratmeterne er udnyttet optimalt, og hvor funktionalitet og hygge går hånd i hånd. Boligen byder på gode fælles opholdsrum, to værelser, et badeværelse samt en skøn forbindelse mellem køkken-alrum, terrasse og have.

Til ejendommen hører en hyggelig forhave samt et praktisk redskabsskur med plads til cykler, haveredskaber og hverdagens øvrige nødvendigheder. I forhaven kan du nyde morgensolen, mens den vestvendte baghave inviterer til solrige eftermiddage og lange, hyggelige aftener på terrassen. Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til terrasse og have, hvilket skaber en naturlig sammenhæng mellem inde- og udeliv.

Indenfor bydes du velkommen i entréen med plads til sko og overtøj. Herfra er der adgang til boligens øvrige rum. Badeværelset har et tidløst design, separat bruseniche samt vaskemaskine, så de praktiske funktioner er samlet ét sted.

Boligen rummer to gode værelser, hvoraf det ene er placeret mod baghaven. Det giver gode muligheder for at indrette boligen med eksempelvis soveværelse og børne-, gæste- eller kontorværelse alt efter behov.

Det naturlige samlingspunkt er det indbydende køkken-alrum, hvor der er plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder med familie og venner. Den direkte udgang til den vestvendte have og terrasse gør det nemt at lade udelivet blive en naturlig del af hverdagen – og giver gode muligheder for at nyde solen langt hen på dagen.

Her får du en bolig, hvor planløsningen er gennemtænkt, og hvor kvadratmeterne er brugt på en måde, der gør hjemmet både overskueligt og funktionelt. Huset er derfor oplagt til parret, den lille familie eller dig, der ønsker et nemt og indflytningsklart hjem uden unødvendige kvadratmeter.

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.

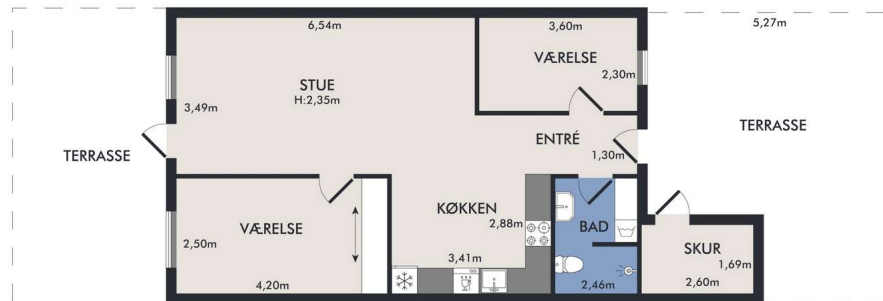
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Tranevej 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.695.000

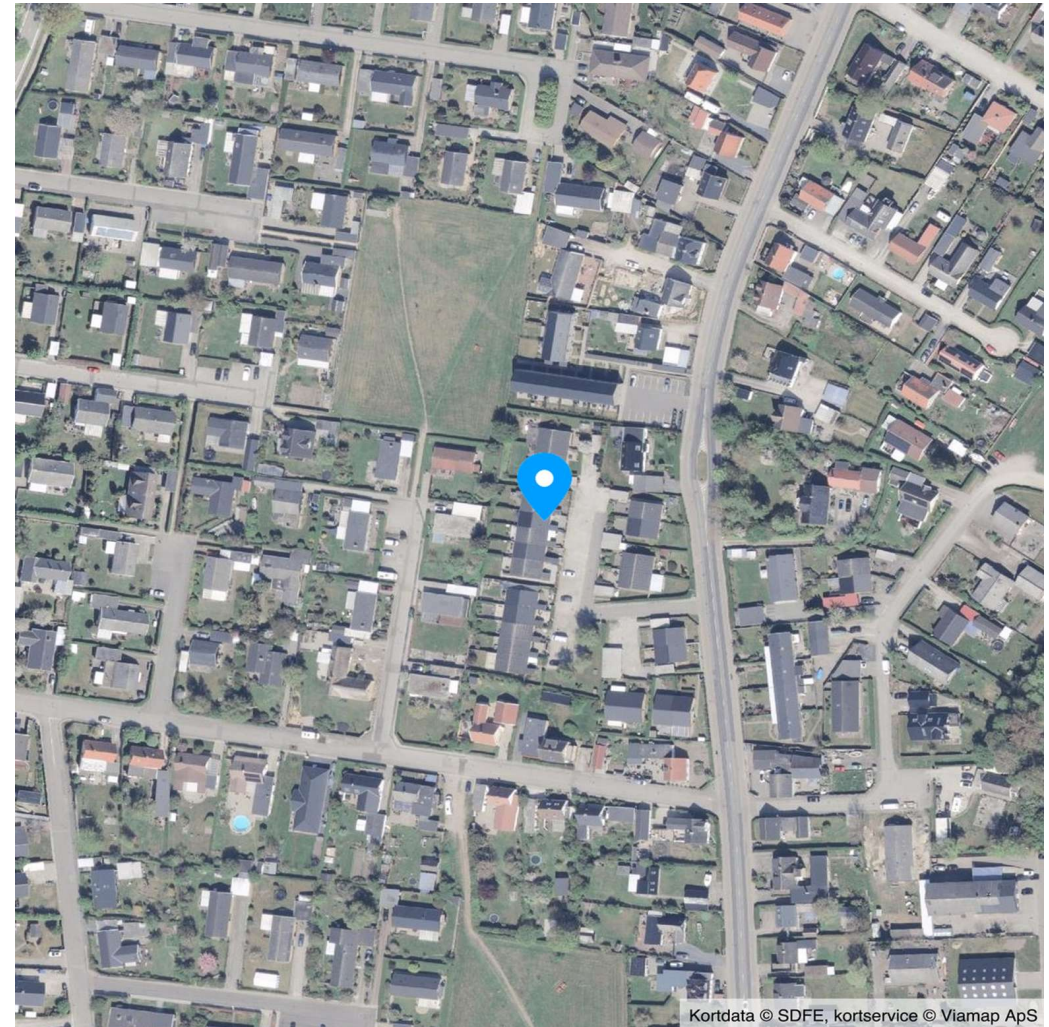
Sagsnr.: 330S0107
Ejerudgift/md.: kr. 2.525

Dato: 15.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Tranevej 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 330S0107
Ejerudgift/md.: kr. 2.525

Dato: 15.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 5cl Ude Sundby, Frederikssund Jorder
BFE-nr.: 5316049
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.742.000
Grundværdi: 1.350.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.393.600
Grundlag for grundskyld: 1.080.000

Arealer**

Grundareal: 178 m²
Boligareal i alt: 70 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 5 m²

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

* 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: 22.06.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, master mv
- Nr. 2: 28.09.1982 - Dok om grundejerforening mv, fælles gård, opholdsareal mv

Planer

Kommuneplan B 1.37 - Tranevej og Ellehammervej

Anvendelsesbegrænsninger

Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune
https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 444
<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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tranevej 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 330S0107
Ejerudgift/md.: kr. 2.525

Dato: 15.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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.

Konsekvensområder for produktionserhverv

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv i form af CRODA. Produktionsområdeid: 12085155 samt Haldor Topsøe Nord. Produktionsområdeid: 1208515, jf. bilag fra ejendomsdatarapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug: 5.444 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Tranevej 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 330S0107
Ejerudgift/md.: kr. 2.525

Dato: 15.09.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.107	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	12.960	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Husforsikring	kr.	4.329	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	2.719.649
Renovation	kr.	4.755	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, anslået	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.301			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.874 md. / 178.487 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.901 md. / 142.813 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Tranevej 9, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 330S0107
Ejerudgift/md.: kr. 2.525

Dato: 15.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 190.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.100.000

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

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.