

**Salgsopstilling  
Dobbelthus**

# **Frikøbing 12A & 12B**



**Frikøbing – 4330 Hvalsø**



- Frikøbing – Et bæredygtigt boligfællesskab i Hvalsø
- Frikøbing ejer 4,4 ha (44.000 kvm) I alt – Herunder 2 ha fordelt på 20 husgrunde og fællesområde + 2,4 ha i landzone
- Foreningen har eget pilerensningsanlæg (som fjerner behovet for, og udgiften til, bortledning af spildevand)
- Renovation/skraldeudgifter afholdes kollektivt
- Et fælleshus på 202 kvm ejes kollektivt af husstandene i foreningen



# Salg af dobbelthuset Frikøbing 12A & 12B

Doppelthuset med to identiske boligenheder gennemføres som ét salg og overtages som én ejendom idet boligenhederne deler matriklen samt flere væsentlige systemer:

- Fælles jordvarmeanlæg
- Fælles solcelleanlæg
- Fælles grund og have
- Fælles udefaciliteter
- Fælles ejerskab af Frikøbing andel

Ved gennemførelse af én samlet ejendomshandel udnyttes de fælles faciliteter fuldt ud, og omkostninger til tinglysninger, matrikel, skøde etc. reduceres.

Såfremt dobbelthuset købes og overtages af to juridiske købere/ejere vil en fælles købsaftale blive indgået, samt en intern samejeoverenskomst imellem de nye ejere blive berigtiget ved en boligadvokat og tinglyst.

**Adresse: Frikøbing 12A**

Kontantpris: 3.100.000 kr.

Ejerudgift/måned: 2.808 kr.

Dato: 5. februar 2025

Ejendomsdata

**Ejendommen**

Ejendomstype: Dobbelthus/rækkehus

Anvendelse: Helårsbeboelse

Ifølge: Lokalplan

Kommune: Løjre

Matrikel nr.: 11o

Ejend.nr. (BFE-nr.): 100076404

Ejerlavnavn: Kirke Hvalsø By,  
Kirke Hvalsø  
(ejerlavskode 60453)

Zonestatus: Byzone

Vand: Offentlig

Vej: Privat

Kloak: Privat

Varmeinstallation: Jordvarme

El-installation: Elnet + solenergi

**Arealer**

Grundareal i alt.: 904 kvm

Heraf bebygget areal (12A + 12B): 160 m2

Bolig (12A) + andel af fælleshus: 90 m2

Bolig (12A): 80 m2

Andre bygninger (skur): 12 m2

Andel af fællesbolig: 10 m2

BBR-areal: 80 m2

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. efter: 1/21

Spildevandsudgiftandel: 575 kr.

Frikøbing fællesudgifter: 1100 kr.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Aflevering og indflytning:**

Aflevering og indflytning sker som angivet i købsaftalen.

**Oplysning til køber om forurening i byzone:**

Ejendommen kan være områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium. Ifølge ejendomsrapport har Region Sjælland ingen oplysninger om jordforurening. Der henvises endvidere til købsaftalens bilag 13 med boringsprøver udført af DMR.

**Forhold vedrørende ejerandel Foreningen Frikøbing:**

I henhold til Foreningen Frikøbings vedtægter skal det bemærkes, at såfremt et 'dobbelthus' i Frikøbing overtages og ejes af to juridiske ejere (fremfor den blot ene hidtidige ejer) opkræves beløbet for en yderligere ejerandel (1/21) i Frikøbings fælleshus, fællesarealer, fælles faciliteter og etableringsomkostninger. Beløbet udgør 114.425,50 kr. og vil blive delt af de to nye juridiske ejere.

**Overdragelsesdato:**

01-08-2025

**Vurdering og ejendomsværdiskat – total for Frikøbing 12A & Frikøbing 12B:**

*Til 50/50 fordeling mellem de to boliger.*

Grundlag for ejd. værdiskat: 2024 vurdering

Offentlig ejendomsværdi: 3.996.000 kr.

Heraf grundværdi: 2.481.000 kr.

Grundskyld (2025): 14.162,18 kr.

Ejendomsværdiskat: 7.785,74 kr.

**Ejerudgift 1. år (Frikøbing 12A)**

Ejendomsværdiskat 3.892,87 kr.

Grundskyld 2023: 7.081,09 kr.

Husforsikring (50/50): 2.626,11 kr.

Spildevand: 6.900 kr.

Fællesudgifter: 13.200 kr.

Ejerudgift i alt 1. år: 33.700,07

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

Køkken: Designa Køkken

Emhætte: Siemens

*Øvrige tilstedeværende hårde*

Ovn: Siemens

Opvaskemaskine: Siemens

*hvidevarer og løsøre*

Induktionskomfur: Siemens

Vaskemaskine: Electrolux

*medfølger ikke.*

Køle/fryseskab: Electrolux

Tørretumbler: Electrolux

**Adresse: Frikøbing 12A**

Kontantpris: 3.100.000 kr.

Ejerudgift/måned: 2.808 kr.

Dato: 5. februar 2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Insekt:  Rørskade:

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.600 kr.

Udgiften er beregnet i år 2022-2024

Ejendommens primære varmekilde: jordvarme med el

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsan-læg, 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 rapport: Der kan blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Der kan blive udarbejdet elinstallationsrapport

Energimærke: A2020 (A+++)

Byggereglement: 2020

Teknik og specifikationer

**Bygningsoplysninger**

Bygningens opførelsesår: 2017

Materialer

– Ydervægsmateriale: Træ

– Tagdækningsmateriale: Metal

**Bygningens varmeinstallation: Jordvarmeanlæg**

Bygningens opvarmningsmiddel: Elektricitet

Etabl.år: 2016, Fabrikat/type: KH Nordtherm COMBI 306 C+ Areal i m2: 250 m2, Effekt: 6 kW

Gulvvarme i alle rum.

**Solcelleanlæg**

Etableringsår: 2017, Producent: Hyundai, Effekt: 1,5 Kw, Rumfang: 5 m3, Areal i m2: 20 m2

**Vandforsyning og afløbsforhold (kloak)**

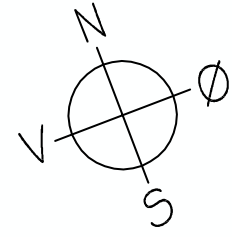
Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Grundens afløbsforhold: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)

**BoligVentilation**

2 x varmegenvindingsanlæg GENVEX Eco 180 Energy i teknik rum, incl. bypass

# Planlægning



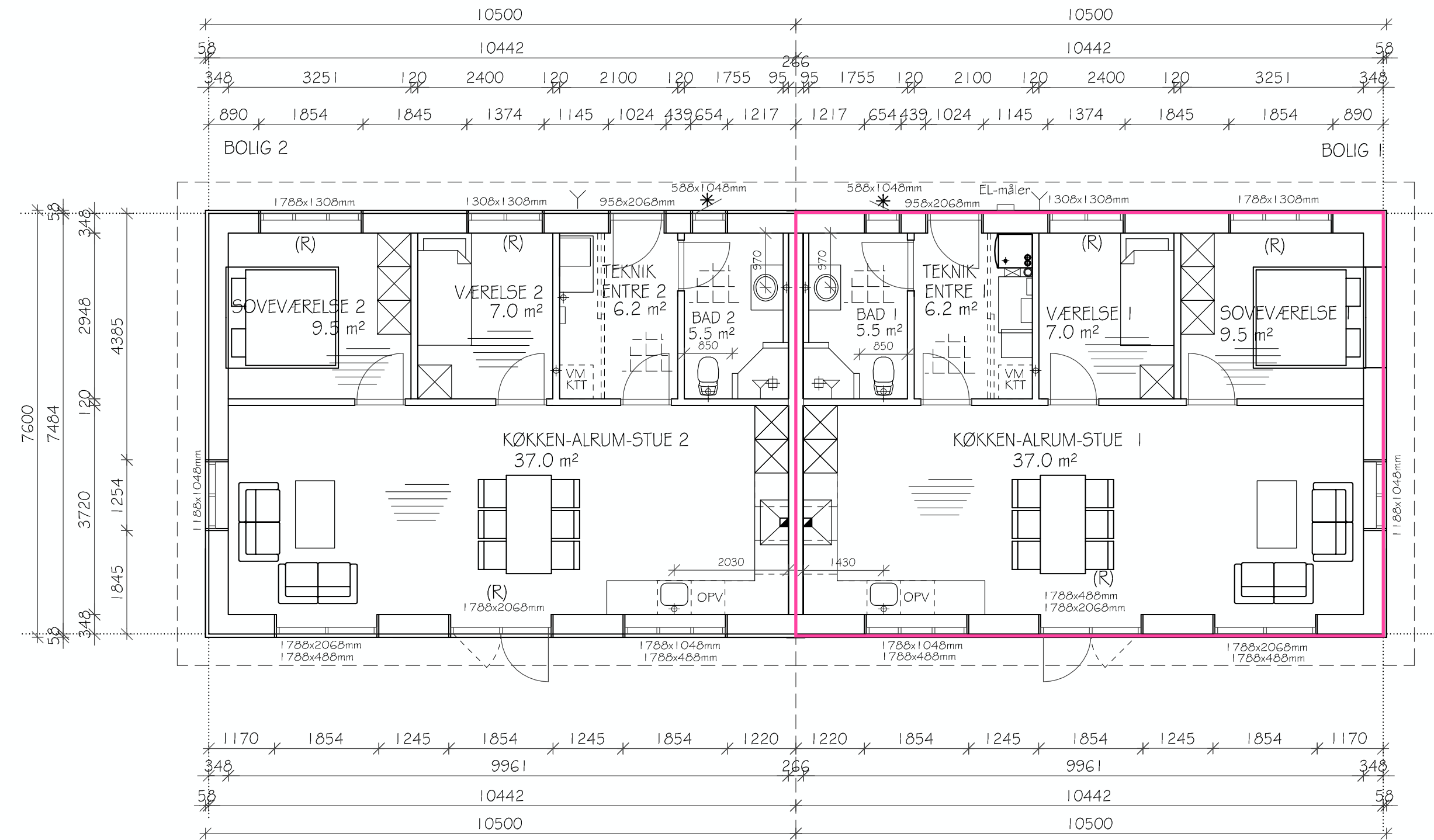
Lejlighedsskel udføres som BD 60 / 55dB:

TEKNIK SE PLAN (99)3.1

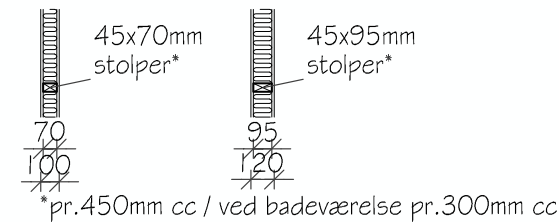
Isol.kasse omkring varmerør

Udv.El-måler iflg. oplysning fra EL-installatør

12A



## Detail tegn. Indervægge



NOTE:  
 100cm<sup>2</sup> luftspalte under dør til badeværelset og bryggers.  
 Alle dimensioner er i millimeter.  
 Alle ikke målsatte indvendige dør er 900mm.  
 Vådtrum (bad) udføres iht. "BY OG BYGS ANVISNING 200,VÅDRUM"  
 Vandtætningsystemerne i vådrum (bad) udføres af  
 produkter godkendt af ETA-Danmark A/S.

Fliser

trægulv

Trægulve (Bygherreydelse)

I køkken-alrum, stue, soveværelse og værelse

Gulvfliser

I entre-teknik

Gulvfliser med sokkelfliser

I badeværelser

Vægfliser

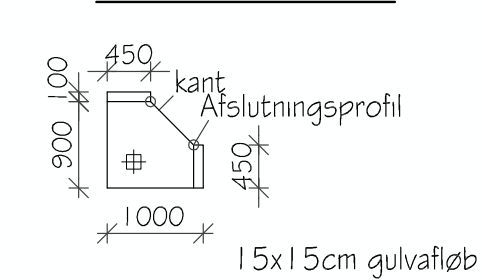
i bruser

Flisearbejde incl materiale er bygherreydelse

## Glasarealer (min) i opholdsrum for BR 2020

Køkken-alrum-stue = 15.2% = 5.62m<sup>2</sup> / Glasareal 7.8m<sup>2</sup>  
 Soveværelser = 15.2% = 1.44m<sup>2</sup> / Glasareal 1.44m<sup>2</sup>  
 Værelser = 15.2% = 1.06m<sup>2</sup> / Glasareal 1.07m<sup>2</sup>

## BRUSER bad 1#2



Gulvstående

Væghængt

**Adresse: Frikøbing 12B**

Kontantpris: 3.100.000 kr.

Ejerudgift/måned: 2.808 kr.

Dato: 5. februar 2025

Ejendomsdata

**Ejendommen**

Ejendomstype: Dobbelthus/rækkehus

Anvendelse: Helårsbeboelse

Ifølge: Lokalplan

Kommune: Løjre

Matrikel nr.: 11o

Ejend.nr. (BFE-nr.): 100076404

Ejerlavnavn: Kirke Hvalsø By,  
Kirke Hvalsø  
(ejerlavskode 60453)

Zonestatus: Byzone

Vand: Offentlig

Vej: Privat

Kloak: Privat

Varmeinstallation: Jordvarme

El-installation: Elnet + solenergi

**Arealer**

Grundareal i alt.: 904 kvm

Heraf bebygget areal (12A + 12B): 160 m2

Bolig (12B) + andel af fælleshus: 90 m2

Bolig (12B): 80 m2

Andre bygninger (skur): 12 m2

Andel af fællesbolig: 10 m2

BBR-areal: 80 m2

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. efter: 1/21

Spildevandsudgiftandel: 575 kr.

Frikøbing fællesudgifter: 1100 kr.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Aflevering og indflytning:**

Aflevering og indflytning sker som angivet i købsaftalen.

**Oplysning til køber om forurening i byzone:**

Ejendommen kan være områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede men over et defineret mindstekriterium. Ifølge ejendomsrapport har Region Sjælland ingen oplysninger om jordforurening. Der henvises endvidere til købsaftalens bilag 13 med boringsprøver udført af DMR.

**Forhold vedrørende ejerandel Foreningen Frikøbing:**

I henhold til Foreningen Frikøbings vedtægter skal det bemærkes, at såfremt et 'dobbelthus' i Frikøbing overtages og ejes af to juridiske ejere (fremfor den blot ene hidtidige ejer) opkræves beløbet for en yderligere ejerandel (1/21) i Frikøbings fælleshus, fællesarealer, fælles faciliteter og etableringsomkostninger. Beløbet udgør 114.425,50 kr. og vil blive delt af de to nye juridiske ejere.

**Overdragelsesdato:**

01-08-2025

**Vurdering og ejendomsværdiskat – total for Frikøbing 12A & Frikøbing 12B:**

*Til 50/50 fordeling mellem de to boliger.*

Grundlag for ejd. værdiskat: 2024 vurdering

Offentlig ejendomsværdi: 3.996.000 kr.

Heraf grundværdi: 2.481.000 kr.

Grundskyld (2025): 14.162,18 kr.

Ejendomsværdiskat: 7.785,74 kr.

**Ejerudgift 1. år (Frikøbing 12B)**

Ejendomsværdiskat 3.892,87 kr.

Grundskyld 2023: 7.081,09 kr.

Husforsikring (50/50): 2.626,11 kr.

Spildevand: 6.900 kr.

Fællesudgifter: 13.200 kr.

Ejerudgift i alt 1. år: 33.700,07

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

Køkken: Svane Køkken

Emhætte: Siemens

*Øvrige tilstedeværende hårde*

Ovn: Siemens

Opvaskemaskine: Siemens

*hvidevarer og løsøre*

Induktionskomfur: Siemens

Vaskemaskine: Electrolux

*medfølger ikke.*

Køle/fryseskab: Electrolux

Tørretumbler: Electrolux

**Adresse: Frikøbing 12B**

Kontantpris: 3.100.000 kr.

Ejerudgift/måned: 2.808 kr.

Dato: 5. februar 2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: GF Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Insekt:  Rørskade:

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.600 kr.

Udgiften er beregnet i år 2022-2024

Ejendommens primære varmekilde: jordvarme med el

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsan-læg, 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 rapport: Der kan blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Der kan blive udarbejdet elinstallationsrapport

Energimærke: A2020 (A+++)

Byggereglement: 2020

Teknik og specifikationer

**Bygningsoplysninger**

Bygningens opførelsesår: 2017

Materialer

– Ydervægsmateriale: Træ

– Tagdækningsmateriale: Metal

**Bygningens varmeinstallation: Jordvarmeanlæg**

Bygningens opvarmningsmiddel: Elektricitet

Etabl.år: 2016, Fabrikat/type: KH Nordtherm COMBI 306 C+ Areal i m2: 250 m2, Effekt: 6 kW

Gulvvarme i alle rum.

**Solcelleanlæg**

Etableringsår: 2017, Producent: Hyundai, Effekt: 1,5 Kw, Rumfang: 5 m3, Areal i m2: 20 m2

**Vandforsyning og afløbsforhold (kloak)**

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

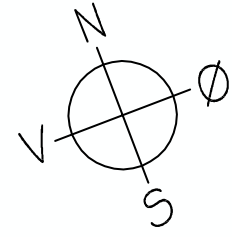
Grundens afløbsforhold: SOP: Pileanlæg uden udledning (med membran)

**BoligVentilation**

2 x varmegenvindingsanlæg GENVEX Eco 180 Energy i teknik rum, incl. bypass



# Planlægning



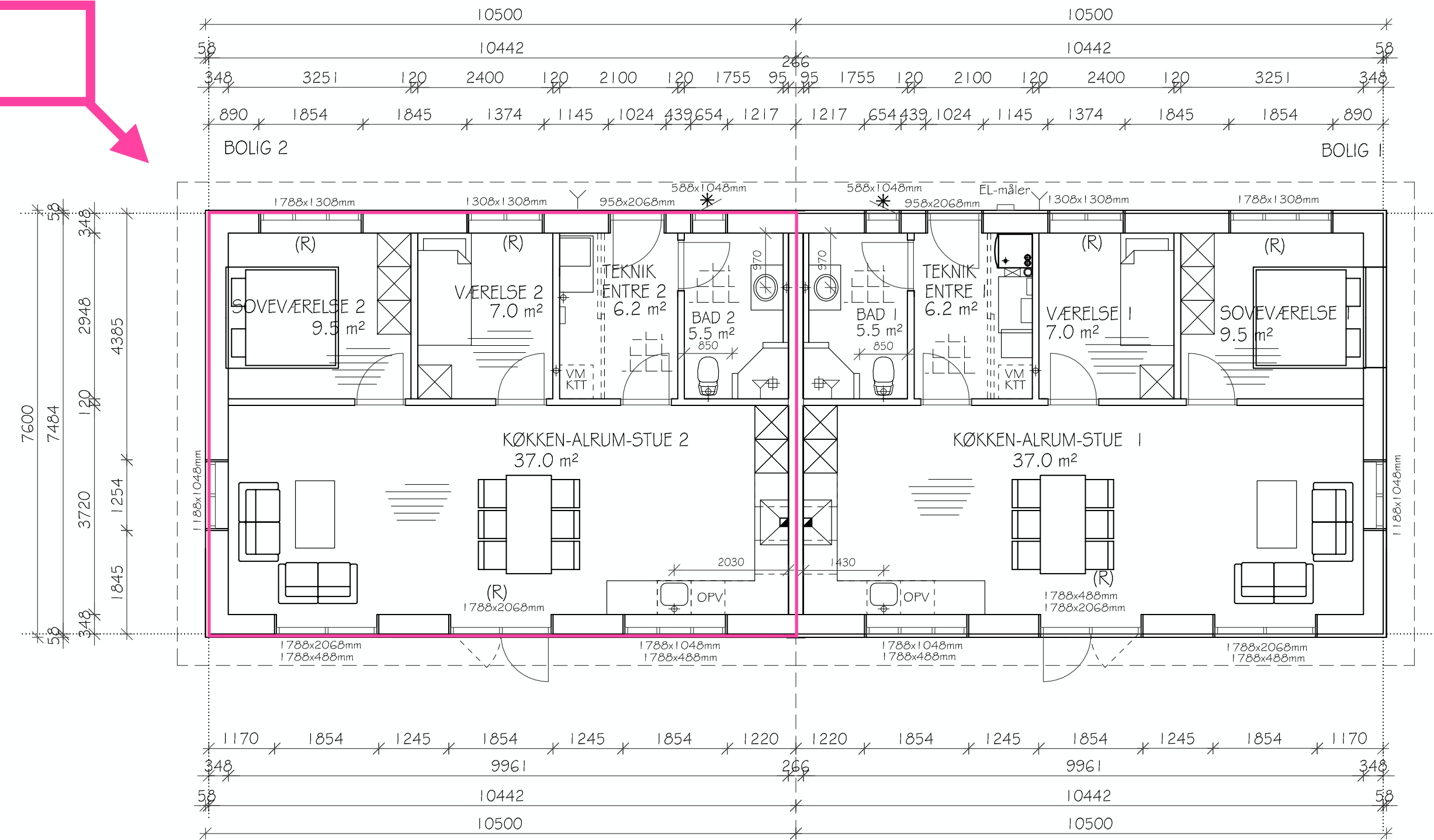
**12B**

Lejlighedsskel udføres som BD 60 / 55dB:

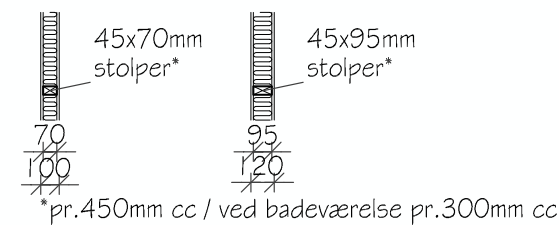
TEKNIK SE PLAN (99)3.1

Isol.kasse omkring varmerør

Udv.Elmåler iflg. oplysning fra EL-installatør



### Detail tegn. Indervægge



NOTE:  
100cm<sup>2</sup> luftspalte under dør til badeværelset og bryggers.

Alle dimensioner er i millimeter

Alle ikke målsatte indvendige dør er 900mm.

Vådtrum (bad) udføres iht. "BY OG BYGS ANVISNING 200,VÅDRUM"  
Vandtætningssystemerne i vådtrum (bad) udføres af  
produkter godkendt af ETA-Danmark A/S.

Fliser

trægulv

Trægulve (Bygherreydelse)

I køkken-alrum, stue, soveværelse og værelse

Gulvfliser

I entre-teknik

Gulvfliser med sokkelfliser

I badeværelser

Vægfliser

i bruser

Flisearbejde incl materiale er bygherreydelse

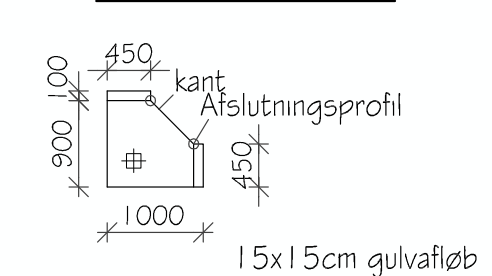
### Glasarealer (min) i opholdsrum for BR 2020

Køkken-alrum-stue = 15.2%=5.62m<sup>2</sup> / Glasareal 7.8m<sup>2</sup>

Soveværelser = 15.2%=1.44m<sup>2</sup> / Glasareal 1.44m<sup>2</sup>

Værelser = 15.2%=1.06m<sup>2</sup> / Glasareal 1.07m<sup>2</sup>

### BRUSER bad 1#2



Gulvstående

Væghængt



