



REAL

Sydkaen 17, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	114
Kontantpris	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.340	Grund m2	111
Byggear	2006	Energimærke	A2010

Sagsnr. **330S0033**

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: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.340

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Forestil dig at vågne op til lyden af bølgenes blide skvulp og et uforstyrret vue over Roskilde Fjord – hver eneste dag. På Sydkajen 17 får du ikke bare et rækkehus, du får en livsstil, hvor vandet, lyset og naturen altid er nærværende.

Opført i 2006 og placeret i tredje række fra vandet, ligger dette skønne rækkehus perfekt med fuldstændig fri udsigt over fjorden. Allerede når du parkerer lige foran din egen dør, fornemmer du roen og den særlige atmosfære, der kendetegner området.

Indenfor venter 114 veldisponerede kvadratmeter i to plan. Stueetagen byder velkommen med en entré med plads til sko og overtøj, et gæstetoilet samt et lyst og åbent opholdsmiljø. Her går køkken, spiseplass og stue ud i ét, så hverdagen flyder let. Fra stuen træder du direkte ud på den hyggelige terrasse, hvor sommeraftenerne kan nydes i første parket til solnedgangene over fjorden.

På førstesalen finder du tre gode værelser, der kan indrettes præcis efter dine behov – soveværelse, børneværelser, kontor eller hobbyrum. To af værelserne har den mest magiske udsigt, der næsten føles som et levende maleri, der skifter med årstiderne. Heroppe ligger også husets rummelige badeværelse samt udgang til en skøn altan, hvor livet kan nydes i fulde drag – morgenkaffe, et glas vin eller blot et øjebliks stilhed med udsigten som din følgesvend.

Kort sagt: Sydkajen 17 er ikke bare mursten og kvadratmeter – det er et hjem, der indbyder til ro, livskvalitet og storslåede naturoplevelser hver eneste dag.

Drømmer du om en bolig ved vandet? Så er det nu, du skal gribe chancen. Sydkajen 17 skal opleves – ring allerede i dag for en fremvisning.

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

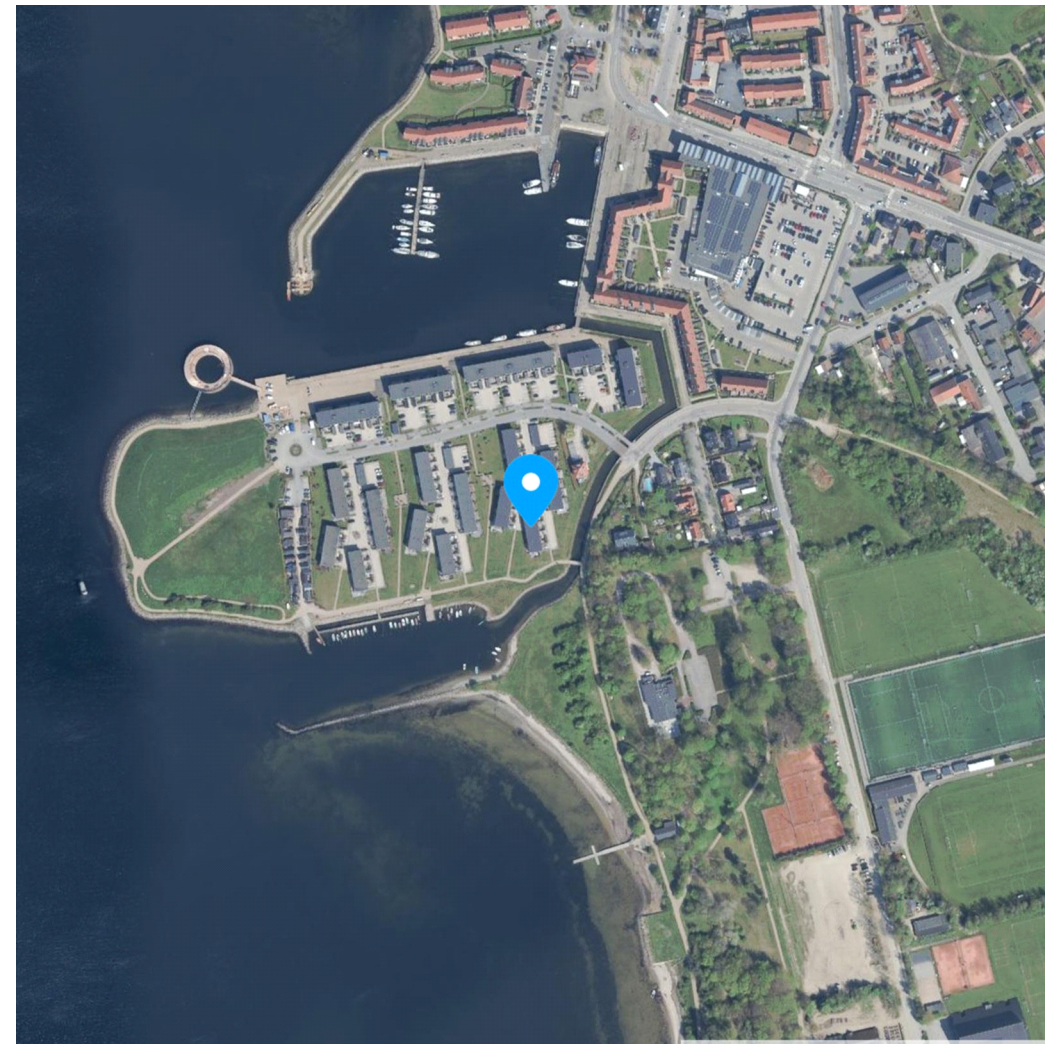
Adresse: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.340

Dato: 04.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.340

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	49 dz Frederikssund Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	9893927
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.686.000 kr.
Grundværdi:	2.167.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.748.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.643.840 kr.

Arealer*

Grundareal:	111 m ²
Boligareal i alt:	114 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	12 m ²
Udhus:	3 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. 20.04.1994 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 2 lyst d. 17.11.2003 Lokalplan nr. 78 på del af 49A

Lokalplan

Lokalplan nr. 057
https://dokument.plandata.dk/20_2257219_1386239227760.pdf

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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.340

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Topdanmark
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 8,17 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - Registreret

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2 med nuanceringsstatus F0.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Grunden er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven med nuanceringsstatus F0, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af ejendommen og have.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (2025)

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

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: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.340

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.119	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	19.726	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	2.728	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	2.828	Ejerskiftegebyr grundejerforening	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	7.600	I alt	kr.	6.041.998
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Ejerudgift i alt 1 år			52.081		

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.532 md./ 378.381 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.483 md./ 305.791 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 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: 04.12.2025
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: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.340

Dato: 04.12.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Enghusene

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

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.