



REAL

Sydkaen 17, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	114
Kontant	5.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.601	Grund m ²	111
Byggeår	2006	Energimærke	A2010

Sagsnr. **330S0033**

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: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.02.2026



Sydkajen 17 – Drømmerækkehuset ved Roskilde Fjord

Forestil dig at vågne op til lyden af bølgernes 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, spiseplads 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. 5.795.000

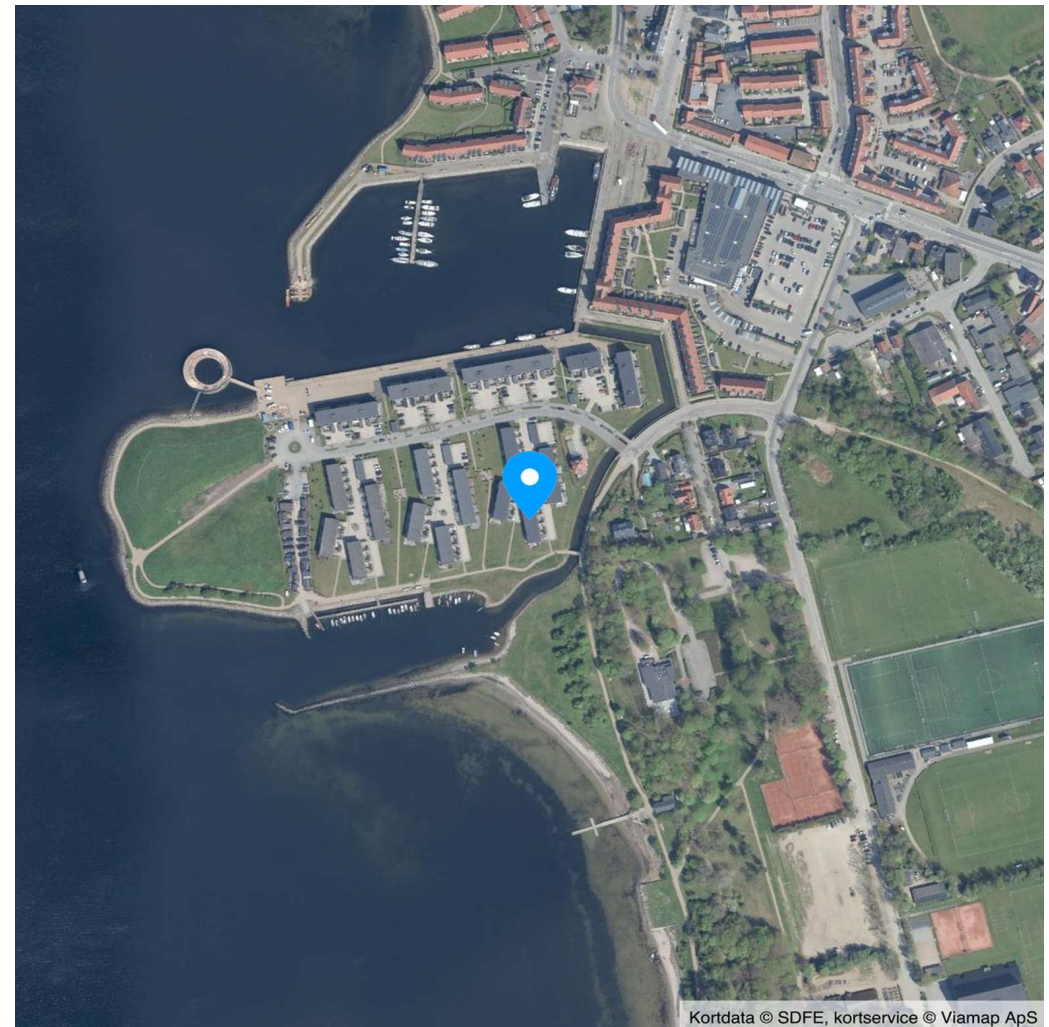
Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.02.2026



Adresse: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.686.000
Grundværdi:	2.167.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.748.800
Grundlag for grundskyld:	1.733.600

Arealer**

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

Øvrige arealer:	
Udhus:	3 m ²
Carport:	12 m ²

** 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: 20.04.1994 - anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 17.11.2003 - Lokalplan nr. 78 på del af 49A

Planer

Kommuneplan 2025-2037 B 1.71 - Sydkajen
Lokalplan LP057 - Enghusene i Frederikssund

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
Kloakopland - 211

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: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.600 Forbrug: 8 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.119	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	20.803	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Renovation	kr.	2.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Grundejerforening	kr.	7.600	Ejerskiftegebyr grundejerforening	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	78	I alt	kr.	5.840.798
Husforsikring	kr.	5.032	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.210			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.721 md. / 368.656 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.843 md. / 298.117 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Sydkajen 17, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0033
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.02.2026

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 hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Enghusene
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

foreløbige beskatning.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening - Registreret

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet 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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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

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.