



REAL

Fredensgade 6, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	144
Kontantpris	2.999.905	Værelser	4
Ejerudgift	3.358	Grund m2	591
Byggear	1947	Energimærke	F

Sagsnr. **330S0011**

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: Fredensgade 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.999.905

Sagsnr.: 330S0011
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 07.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Fredensgade 6 – en klassisk muremestervilla fra 1949, beliggende midt i Frederikssunds hyggelige centrum. Her får du en ejendom med sjæl og charme, hvor man har bevaret de originale detaljer og respekteret husets oprindelige stil. Samtidig er her plads til at sætte dit eget præg – både inde og ude – da grunden tillader bebyggelse på op til 75 %.

Beliggenhed i særklasse

Ejendommen har en attraktiv placering blot få skridt fra Østergade, hvor byens mange butikker, caféer og specialforretninger ligger. Skulle du få lyst til endnu mere shopping, ligger Silkeborg Shopping center i gåafstand. Samtidig har du en skøn udsigt over det grønne område ved Bløden – en sjælden kombination af byliv og naturskønne omgivelser.

Velindrettet bolig med muligheder

I stueetagen finder du en rummelig entré, et mindre gæstetoilet samt et køkken, som nemt kan åbnes op mod den tilstødende spise-stue, hvis man ønsker et mere åbent plan. Den store stue har god plads til både spise- og opholdsområde, og herfra er der direkte udgang til en solrig terrasse med udsigt over den velholdte have.

Plads til familien

Førstesalen rummer et stort badeværelse samt to gode og rummelige værelser. Har du brug for et ekstra værelse, kan dette etableres med enkle tiltag. Kælderen byder på hele tre disponible rum samt et praktisk vaskerum – ideelt til både opbevaring, hobbyrum eller hjemmekontor.

Ekstra komfort og funktionalitet

Til ejendommen hører også en garage, som enten kan bruges til bilen eller som ekstra opbevaringsplads.

En bolig med sjæl, potentiale og en placering, der sjældent kommer til salg. Book en fremvisning i dag og oplev det hele med egne øjne.

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

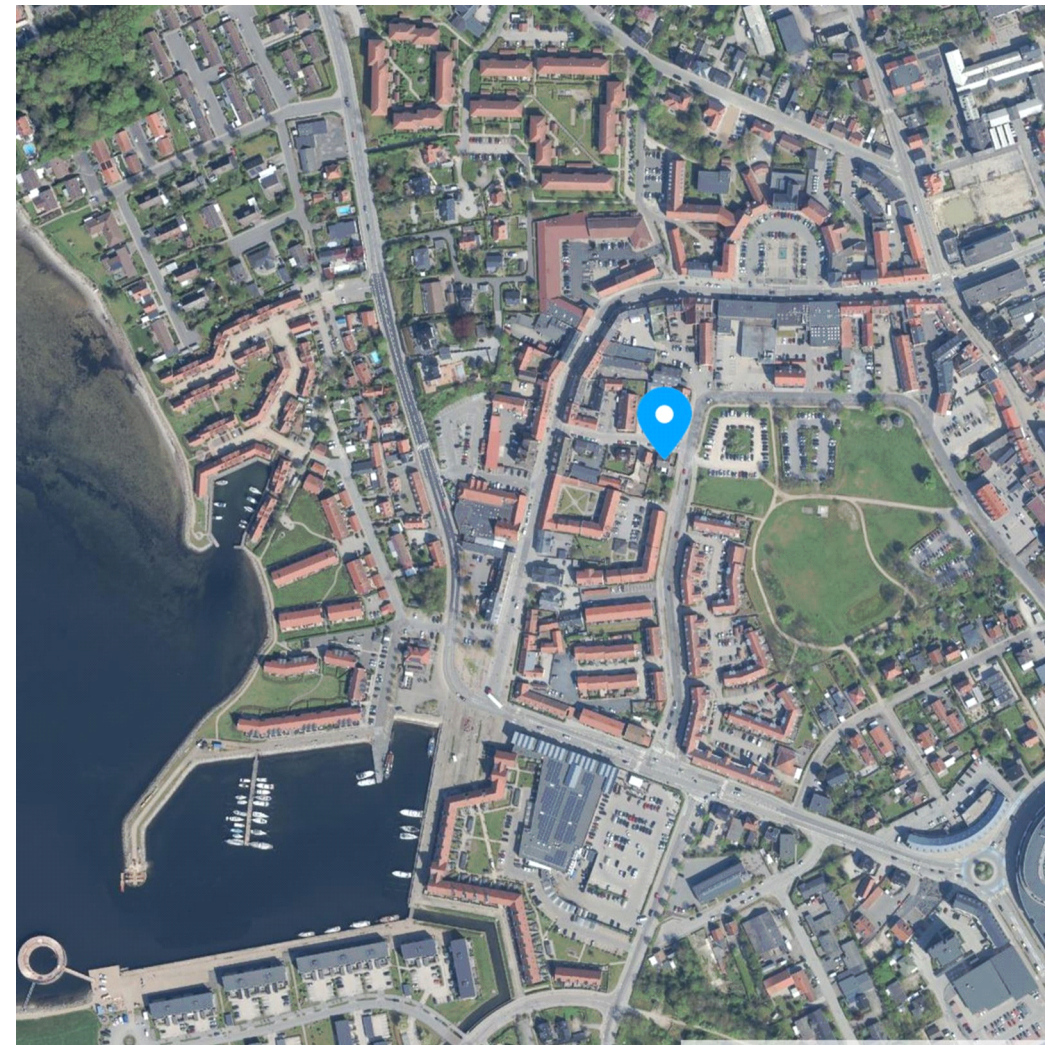
Adresse: Fredensgade 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.999.905

Sagsnr.: 330S0011
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 07.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Fredensgade 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.999.905

Sagsnr.: 330S0011
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 07.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	7 i Frederikssund Bygrunde
BFE-nr.:	5313238
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år:	1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.916.000 kr.
Grundværdi:	1.905.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.332.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.524.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	591 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	80 m ²
Kælderareal:	80 m ²
Udnyttet tagetage:	64 m ²
Boligareal i alt:	144 m ²
Andre bygninger:	23 m ²
- heraf Garage	23 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab mærke Atlas
Opvaskemaskine mærke Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fredensgade 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.999.905

Sagsnr.: 330S0011
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 07.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Træbriketter 30.100 kr.
El til opvarmning 7.400 kr.

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (2025)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Fredensgade 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.999.905

Sagsnr.: 330S0011
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 07.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.897	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.999.905
Grundskyld	kr.	18.288	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	4.450	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	5.150	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	511	I alt	kr.	3.041.363
Ejerudgift i alt 1 år			40.297		

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.261 md./ 195.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.989 md./ 155.866 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: 05.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Fredensgade 6, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.999.905

Sagsnr.: 330S0011
Ejerudgift/md.: kr. 3.358

Dato: 07.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.07.1945 Dok om et birketræ på 7 E mv
Nr. 2 lyst d. 25.09.1986 Lokalplan nr. 35

Lokalplaner

Lokalplan nr. 60
https://dokument.plandata.dk/20_1071042_1631788274254.pdf

Lokalplan nr. 35
https://dokument.plandata.dk/20_1067774_1415968176841.pdf

Lokalplan nr. 017
https://dokument.plandata.dk/20_2927442_1728999004623.pdf

Lokalplan nr. 30
https://dokument.plandata.dk/20_1070979_1631787870846.pdf

Lokalplan nr. 055
https://dokument.plandata.dk/20_2927443_1631787672546.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>

Varmeplan

Strategisk Energi og Varmeplan 2022
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/El-og-varme/varme/strategisk-energi--og-varmeplan>

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke svampe-, insekt- eller råds-kader, der opstår i eller udbreder sig fra vinduespartier på 1. sal i gavl mod garage samt hele udhuse udført som bjælkehus.

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.