



REAL

Strandvej 44, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	105
Kontantpris	6.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.897	Grund m2	1.071
Byggear	1931	Energimærke	D

Sagsnr. **330S0036**

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: Strandvej 44, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 330S0036
Ejerudgift/md.: kr. 5.897

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til noget ganske særligt. Denne ejendom er ikke blot et hus – det er et livsværk. En perle, der gennem flere generationer har dannet rammen om minder, latter, og stille morgener ved fjorden.

Her – i første række til Roskilde Fjord – venter en panoramaudsigt, der ganske enkelt tager pusten fra én. 180 graders fri udsigt over vand og skov, hvor lyset danser på bølgerne fra morgen til aften. Du mærker roen, naturen og den sjældne fornemmelse af at være helt væk – men stadig tæt på alt.

Ejendommen byder på et rummeligt bryggers, et smukt og tidløst badeværelse med separat brus, samt et mindre, men charmerende køkken med mulighed for at åbne op til stuen – hvis man ønsker et mere moderne flow. Derudover findes to gode værelser, der nemt kan tilpasses efter behov.

Husets hjerte er den store stue, der står i åben forbindelse med udestuen – her folder udsigten sig for alvor ud. Her kan du følge årstidernes skiften, se sejlene glide forbi og nyde solnedgange, der maler himlen i guld og rosa.

Det er svært at beskrive følelsen – den skal opleves. Men én ting er sikkert: Det er sjældent, at et hjem som dette kommer på markedet.

Så hvis I drømmer om at vågne til fuglesang, lade tankerne flyde ud over fjorden, og falde i søvn til de smukkeste solnedgange...

Så er Strandvej 44 mere end en adresse – det er et nyt kapitel.

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

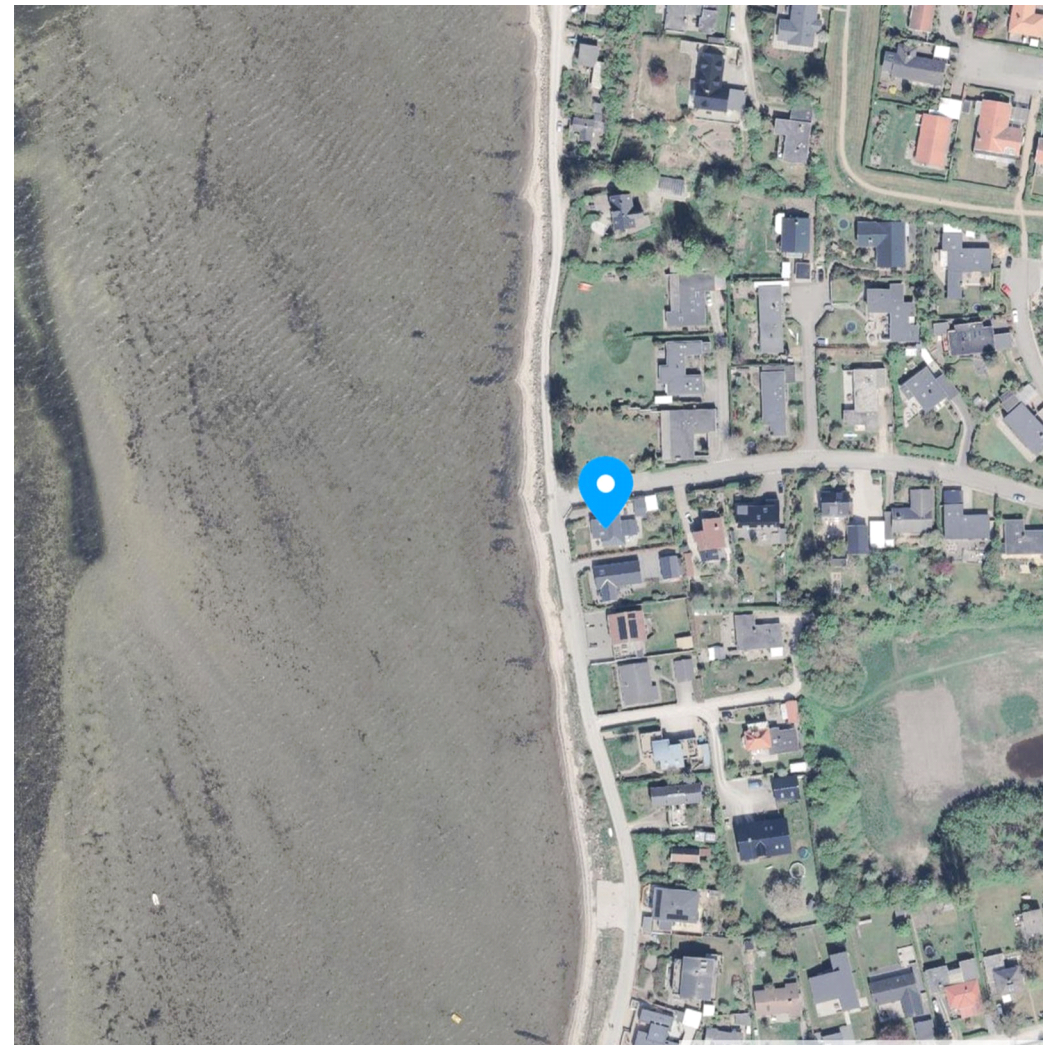
Adresse: Strandvej 44, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 330S0036
Ejerudgift/md.: kr. 5.897

Dato: 24.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Strandvej 44, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 330S0036
Ejerudgift/md.: kr. 5.897

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	8 at Frederikssund Markjorder
BFE-nr.:	5315199
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.925.000 kr.
Grundværdi:	4.399.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.140.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.519.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.071 m ²
- heraf vej	72 m ²
Boligareal i alt:	105 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	28 m ²
Carport:	21 m ²
Udhus:	11 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur mærke Gorenje
Køle/fryseskab mærke Electrolux
Opvaskemaskine mærke Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Strandvej 44, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 330S0036
Ejerudgift/md.: kr. 5.897

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 1.423,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 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.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er arealer, der er udpeget som international naturbeskyttelsesområde, jf. ejendomsdatarapporten.

- Fuglebeskyttelsesområde: Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø
- NATURA 2000 - Habitatområder



Adresse: Strandvej 44, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 330S0036
Ejerudgift/md.: kr. 5.897

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.014	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	42.230	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.176
Husforsikring	kr.	7.050	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	5.472	I alt	kr.	6.546.026
Ejerudgift i alt 1 år		70.766			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.831 md./ 417.971 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.051 md./ 336.608 år v/25,90%
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: 24.01.2026
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: 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: Strandvej 44, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 330S0036
Ejerudgift/md.: kr. 5.897

Dato: 24.01.2026

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 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
Realkredit Danmark/F3T FlexLån®	Kontantlån	2.321.270	2.392.753	2.343.326	DKK	2,28	105.404	22,50	6,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.01.1917 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 06.03.1917 Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 17.04.1917 Dok om færdselsret mv
Nr. 4 lyst d. 04.09.1917 Dok om færdselsret mv
Nr. 5 lyst d. 10.09.1918 Dok om færdselsret mv
Nr. 6 lyst d. 29.03.1920 Dok om færdselsret mv
Nr. 7 lyst d. 29.03.1927 Dok om færdselsret mv
Nr. 8 lyst d. 20.12.1927 Dok om færdselsret mv
Nr. 9 lyst d. 05.06.1931 Dok om fri fart og færdsel af Strandvejen
Nr. 10 lyst d. 27.08.1940 Dok om byggelinier mv
Nr. 11 lyst d. 04.07.1942 Dok om baderet samt færdselsret mv, samt båderet
Nr. 12 lyst d. 22.11.1945 Dok om færdselsret mv

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-egendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Varmeplan

Strategisk Energi og Varmeplan 2022

<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-egendom/El-og-varme/varme/strategisk-energi--og-varmeplan>

Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028

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.