



REAL

## Muldager 68, 3600 Frederikssund

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>153</b> |
| Kontant    | <b>4.495.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.668</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>900</b> |
| Byggeår    | <b>1977</b>      | Energimærke          | <b>D</b>   |

Sagsnr. **330S0104**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 92923600 / [www.realmaeglerne.dk/frederikssund](http://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: Muldager 68, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0104  
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 30.08.2026



Drømmer du om en indbydende étplansvilla, hvor lyse opholdsrum, gode værelser og dejlige uderum danner rammen om familielivet? Så er Muldager 68 et hjem, der er værd at opleve. Her får du 153 veludnyttede kvadrater med en funktionel planløsning og en attraktiv beliggenhed for enden af en lukket vej, hvor ro og trykthed præger omgivelserne.

Indenfor mødes du af en rummelig entré med god opbevaringsplads. Herfra åbner boligen sig mod det store køkken-alrum, som naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Køkkenet ligger i åben forbindelse med spisestuen og har samtidig en praktisk spiseplads, hvor familiens måltider kan nydes. Fra køkkenet er der direkte adgang til bryggerset, som byder på gode opbevaringsmuligheder og plads til hverdagens praktiske gøremål.

Spisestuen ligger i åben forbindelse med den hyggelige stue, og tilsammen skaber rummene et lyst og sammenhængende opholdsmiljø med plads til både familiens hverdag og hyggelige sammenkomster. Fra stuen er der direkte adgang til den overdækkede terrasse, som i de lune måneder bliver en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum.

Den overdækkede terrasse indbyder til lange sommeraftener, grillmiddage og gode stunder med familie og venner – også når den danske sommer viser sig fra sin mere omskiftelige side. Herfra fortsætter udelivet i haven, hvor der er plads til både leg, afslapning og hyggelige timer under åben himmel.

Boligen rummer i dag tre gode værelser, oprindeligt fire, hvilket giver mulighed for nemt at genetablere et ekstra værelse, hvis behovet opstår. Hertil kommer to badeværelser, hvoraf det ene ligger i direkte forbindelse med det ene værelse og dermed giver en ekstra praktisk løsning i hverdagen.

Til ejendommen hører desuden en garage med tilhørende rum, som giver god plads til opbevaring af blandt andet cykler, haveredskaber og øvrige ejendele. Ved siden af garagen finder du en forhave, som ligeledes hører til ejendommen.

### 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.

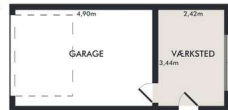
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Muldager 68, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

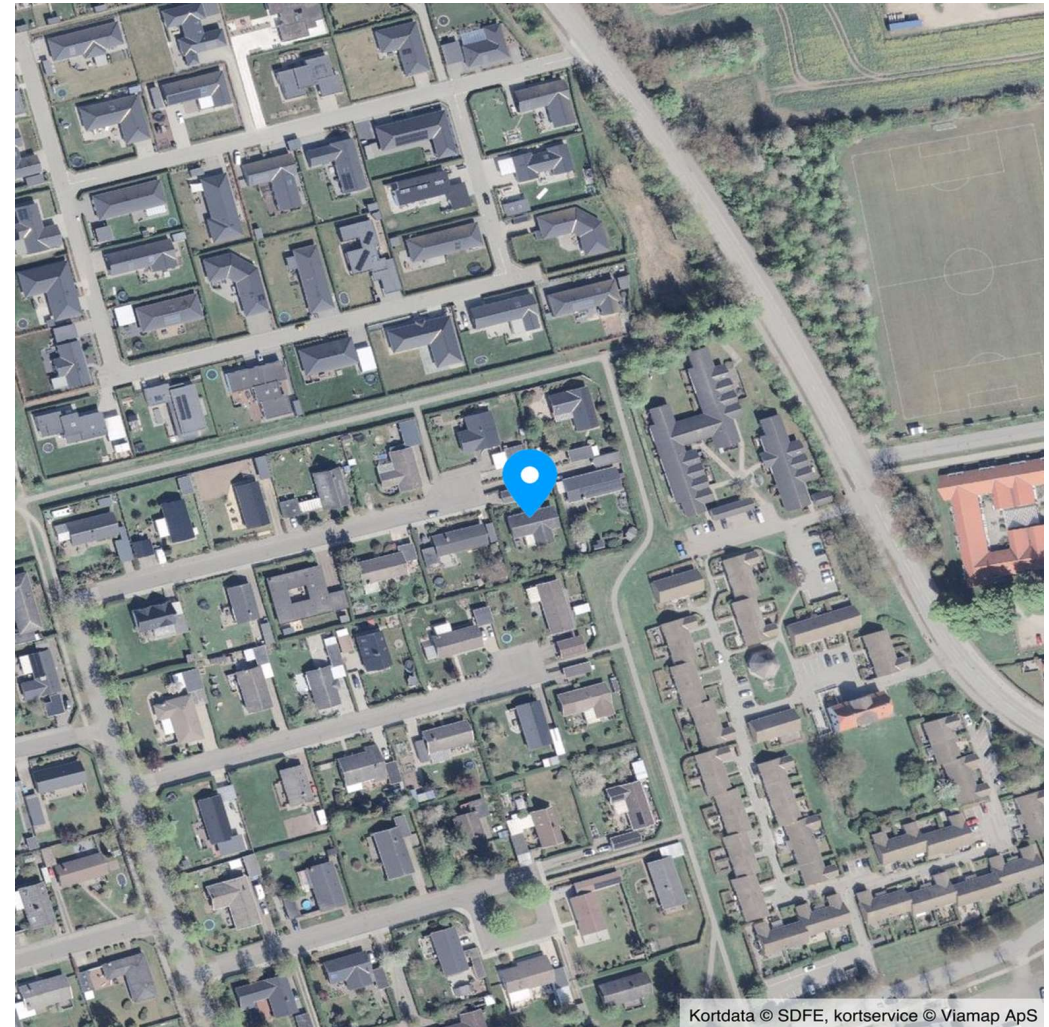
Sagsnr.: 330S0104  
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 30.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS





Adresse: Muldager 68, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0104  
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 30.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 17cn Oppe Sundby By, Oppe Sundby  
BFE-nr.: 2256807  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.253.000  
Grundværdi: 1.964.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.602.400  
Grundlag for grundskyld: 1.571.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 900 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 153 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Garage: 31 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 11.11.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan B 1.26 - Ved Strandvangen og Marbækvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297605\\_1765373623837.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf)

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_9651055\\_1575033701077.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf)

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276605\\_1707729770496.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf)

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 274 og 274V  
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Strategisk Energi og Varmeplan 2022  
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/El-og-varme/varme/strategisk-energi--og-varmeplan>  
Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028

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: Muldager 68, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0104  
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 30.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

**Konsekvensområder for produktionserhverv**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv i form af Haldor Topsøe Syd produktionsområdeid: 12085153 samt RealTruck Denmark produktionsområdeid: 12085154, jf. bilag fra ejendomsdatarapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000 Forbrug: 2.156 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Muldager 68, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0104  
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 30.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Husforsikring, anslået  
Grundejerforening, anslået  
Renovation  
Rottebekæmpelse

kr. 13.272  
kr. 18.854  
kr. 6.000  
kr. 1.000  
kr. 4.755  
kr. 131

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie  
I alt

kr. 4.495.000  
kr. 28.850  
kr. 9.417  
kr. 4.533.267

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. 44.013

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.561 md. / 294.730 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.652 md. / 235.826 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Muldager 68, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0104  
Ejerudgift/md.: kr. 3.668

Dato: 30.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.