



REAL

Fjordparken 10, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	70
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.265	Grund m2	175
Byggear	1982	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0046**

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: Fjordparken 10, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0046
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Fjordparken 10 – et yderst attraktivt rækkehus beliggende på en rolig, lukket vej med egen parkering og ladestander. Her får du en sjælden kombination af fredelige omgivelser og central beliggenhed.

Fra ejendommen kan du skimte Roskilde Fjord og de grønne marker, som skaber en skøn og afslappende atmosfære i hverdagen. Samtidig er du kun 5 minutters kørsel fra Frederikssund Station, Sillebroen og alt det, Frederikssund Centrum har at byde på – helt uden byens støj.

Boligen byder dig velkommen i en hyggelig entré, der leder videre ind i et lyst og indbydende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Her er der plads til både hverdag og samvær. Fra stuen er der direkte udgang til den solrige have – et oplagt sted for hygge, grill og gode stunder med familie og venner.

På førstesalen finder du to gode værelser samt badeværelset, hvilket gør boligen ideel til både par, den lille familie eller førstegangskøberen.

Ja, du har set rigtigt – et rækkehus til under 2 mio. i et af Frederikssunds mest eftertragtede områder.

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.

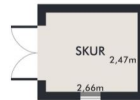
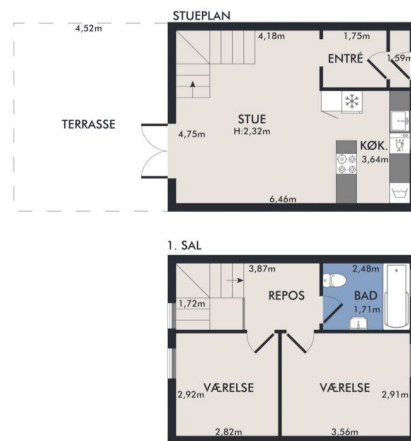
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Fjordparken 10, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

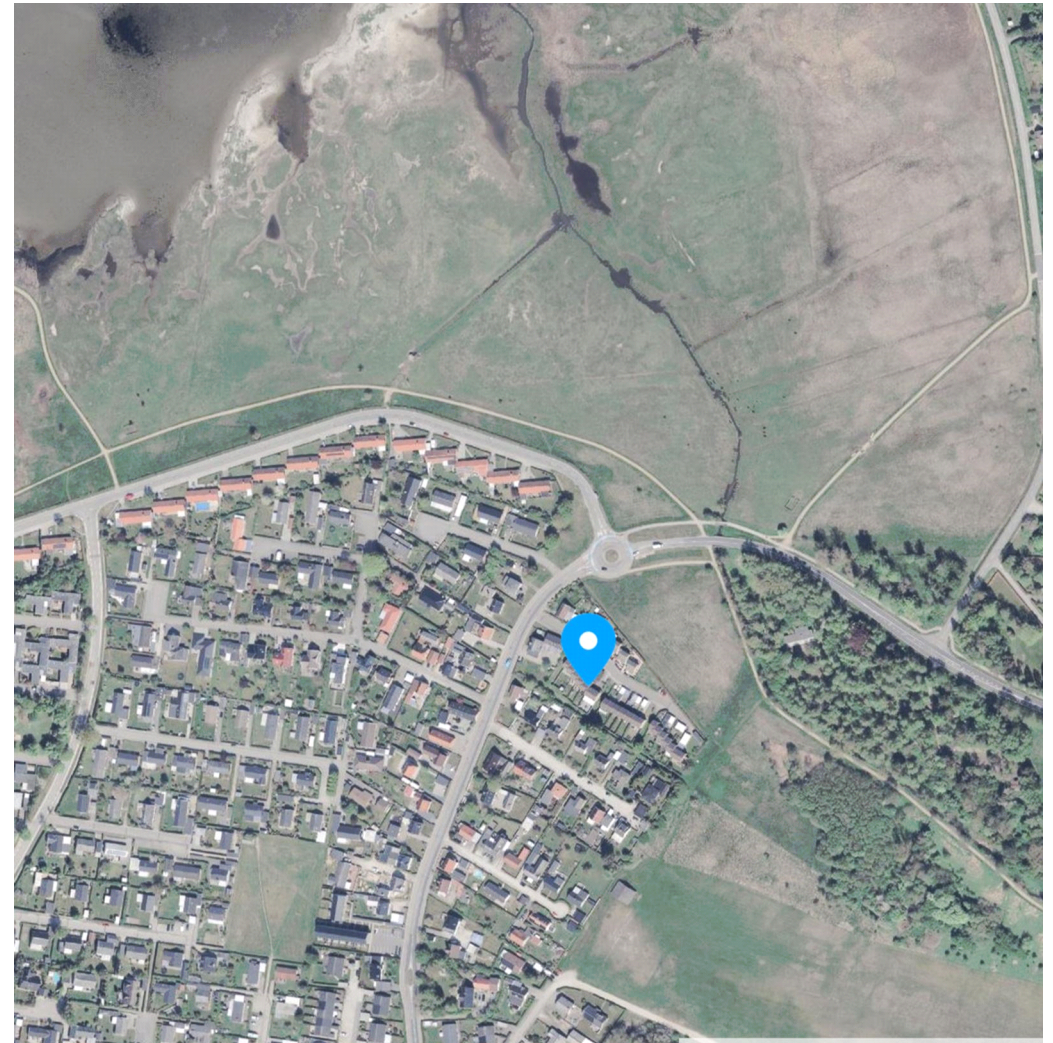
Sagsnr.: 330S0046
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Fjordparken 10, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0046
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	5 bq Ude Sundby, Frederikssund Jorder
BFE-nr.:	5316028
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1982

Arealer*

Grundareal:	175 m ²
Boligareal i alt:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	16 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.659.000 kr.
Grundværdi:	1.020.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.327.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	816.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.03.1980 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 16.03.1981 Lokalplan nr. 10
Nr. 3 lyst d. 31.07.1985 Dok om fjernvarme/anlæg mv Anmærkning Retsanm

Lokalplan nr. 10

https://dokument.plandata.dk/20_1066673_APPROVED_1199966884192.pdf

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033 -
https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf

Kommuneplan 2025-2037 -
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1748255900725.pdf

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

Konsekvensområder for produktionserhverv

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for
produktionserhverv, jf. ejendomsdatarapporten.

Spildevandsplan

Kloakopland - 433

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Fjordparken 10, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0046
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.374 Forbrug: 7,95 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017
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 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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

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 01.01.2026.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Sø- og beskyttelseslinjer

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor en beskyttelseslinje, jf. ejendomsdatarapporten.



Adresse: Fjordparken 10, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0046
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.769	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	9.792	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Husforsikring	kr.	4.692	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.823	I alt	kr.	2.015.449
Grundejerforening	kr.	1.100			

Ejerudgift i alt 1 år

27.175

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.732 md./ 128.790 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.642 md./ 103.703 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: 12.01.2026
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: Fjordparken 10, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 330S0046
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 12.01.2026

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.097.000	1.109.123	1.099.504	DKK	1,89	30.403	26,25	3,18			Nej	
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	523.800	523.800	525.050	DKK	2,26	22.378	26,00	4,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fjordparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Skøde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Indbygget induktions kogeplade mærke Blomberg

Emhætte mærke Silverline

Indbygningsovn mærke Blomberg

Indbygget mikroovn mærke Blomberg

Køle/fryseskab mærke Bosch

Opvaskemaskine mærke Bosch

Vaskemaskine mærke Bosch

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.