

**REAL**



## Fjordtoften 5, 3600 Frederikssund

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>164</b>
Kontantpris	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>5.851</b>	Grund m2	<b>795</b>
Byggeår/ombygget	<b>1954/2010</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **330S0044**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Fjordtoften 5, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 330S0044  
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.03.2026



### Beskrivelse:

På en af Frederikssunds absolut bedste adresser finder du denne enestående ejendom, hvor arkitektur, beliggenhed og atmosfære går op i en højere enhed. Her bor du i første række til vandet – med en udsigt, der næsten føles levende – og samtidig blot ca. 10 minutters gang fra S-toget, sillebroen og alt hvad Frederikssund centrum har at byde på. Hvad mere kan man ønske sig?

Ejendommen er beliggende på en lukket villavej med minimal trafik og støj, hvilket skaber rolige og trygge rammer for hverdagen. Allerede ved ankomsten fornemmer man, at dette er et hus ud over det sædvanlige. Her er der værnet om de originale detaljer, som smukt er holdt i tråd med husets alder og arkitektoniske udtryk – gennemført og med stor respekt for ejendommens sjæl.

Boligen byder på en rummelig entré og fordelingsgang med god plads. De fire værelser er alle i rigtig gode størrelser og med tidstypiske indbygningskabe. Hertil kommer to velindrettede badeværelser, så selv den store familie undgår kø i hverdagen.

Husets hjerte er det imponerende køkken-alrum i åben forbindelse med stuen – et rum, der ganske enkelt skal opleves. Her smelter lys, udsigt og stemning sammen på fornemmeste vis. Det er let at drømme sig væk og glemme tid og sted, mens blikket hviler på vandet og dagens lys skifter udenfor.

Den 88 m<sup>2</sup> store kælder med god loftshøjde opleves næsten som ekstra boligkvadratmeter. De mange anvendelsesmuligheder giver plads til både bryggers med masser af plads til opbevaring, legeværelse, gamer-rum, teenageafdeling eller gæsteafdeling. Kælderen har desuden direkte indgang, hvilket gør den ideel til selvstændig brug.

Alt i alt en ejendom, hvor intet er overladt til tilfældighederne – med en næsten dragende udsigt, central beliggenhed og en helt særlig atmosfære.

Denne ejendom SKAL opleves.

### 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.

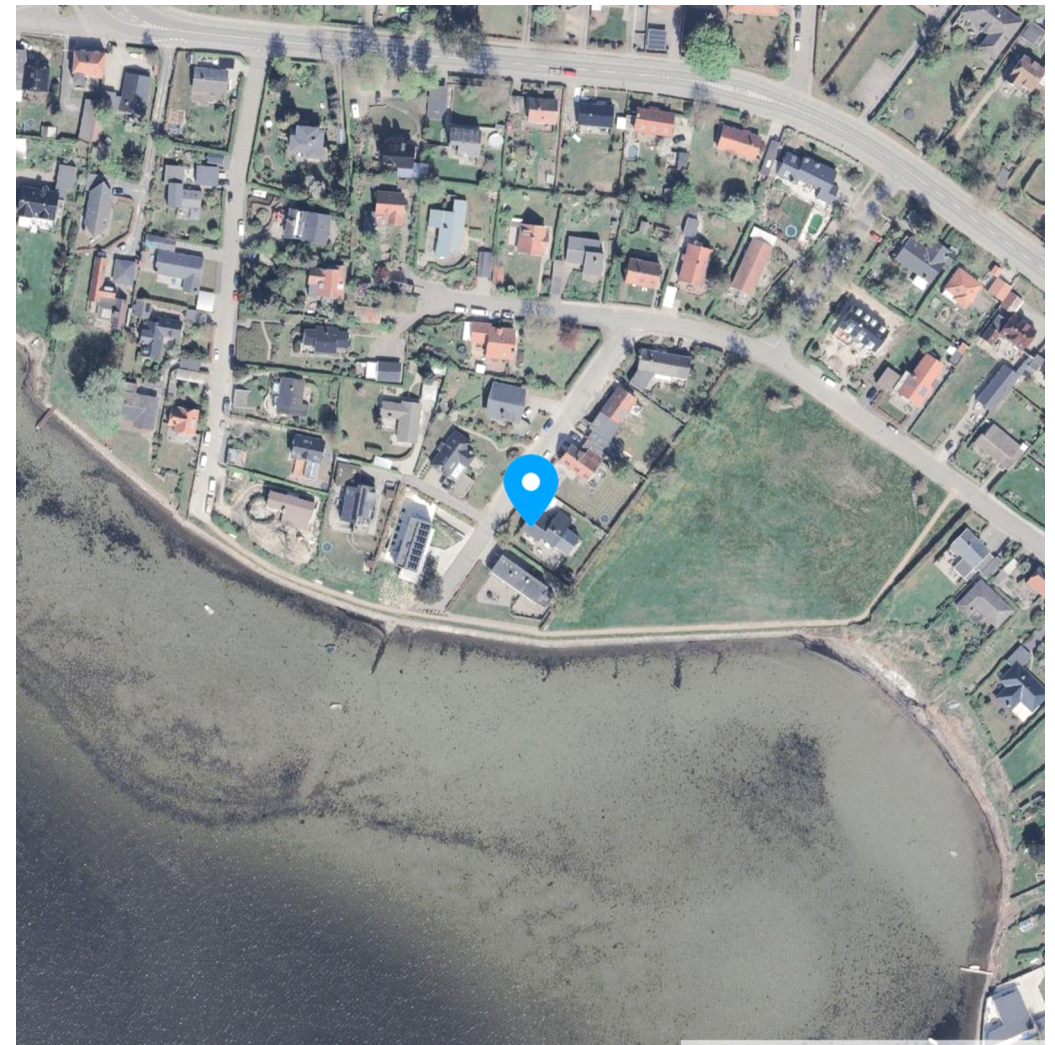
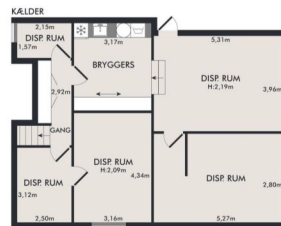
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Fjordtoften 5, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 330S0044  
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.03.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Fjordtoften 5, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 330S0044  
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.03.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	14 aø Frederikssund Markjorder
BFE-nr.:	5315463
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1954/2010

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.785.000 kr.
Grundværdi:	3.608.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.628.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.886.400 kr.

#### Arealer\*

Grundareal:	795 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	164 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	88 m <sup>2</sup>
Integreret Garage:	20 m <sup>2</sup>
Carport:	20 m <sup>2</sup>
Udhus:	3 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.09.1941 Dok om rådighedsindskrænkning mm

##### Kommuneplan

Kommuneplan 2025-2037

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

Kommuneplan 2021-2033

[https://dokument.plandata.dk/11\\_10470231\\_1639671780406.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf)

Planstrategi 2019 Fremtidens Frederikssund

[https://dokument.plandata.dk/70\\_9651055\\_1575033701077.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf)

Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune

[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276605\\_1707729770496.pdf](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 - 208 og Kloakopland - 208V

##### 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

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fjordtoften 5, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 330S0044  
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.03.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 30.600 Forbrug: 2.928,20 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Fjordtoften 5, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 330S0044  
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.603	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	34.637	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	7.069	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	4.897	I alt	kr.	8.050.850
Ejerudgift i alt 1 år		70.206			

**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/nettoydelser 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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.736 md./ 524.833 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.229 md./ 422.745 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: 28.03.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Fjordtoften 5, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 330S0044  
Ejerudgift/md.: kr. 5.851

Dato: 30.03.2026

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
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

# 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.