

Gyvelvej 7, 3600 Frederikssund

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**156**
Kontant	**5.795.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.522**	Grund m^2	**1.182**
Byggeår/ombygget	**1969/1972**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **330S0089**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
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: Gyvelvej 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0089
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 05.11.2026



Vi har fornøjelsen af at byde velkommen til Gyvelvej 7. En adresse, der taler for sig selv. Turen hjem går langs den smukke Roskilde Fjord, inden du drejer ind på en lille, charmerende grusvej, som fører dig frem til denne skønne ejendom.
Boligen ligger på en privat grund på hele 1.182 m² med solrige terrasser og dejlige havearealer på begge sider af huset. Her er der plads til både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner, mens solen kan nydes fra morgen til aften.
Ejendommen har gennemgået en omfattende forvandling og fremstår i dag moderne, indbydende og fuldstændig indflytningsklar. Allerede ved ankomsten mødes du af en rummelig entré med flotte skabsløsninger og god plads til familiens overtøj og hverdagens praktiske behov.
Hjertet i boligen er uden tvivl det imponerende køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her er skabt de perfekte rammer for både hverdag og fest, og de store vinduespartier samt udgang til både for- og baghave sikrer et fantastisk lysindfald hele dagen. Her kan du følge solen fra morgenkaffen på terrassen til de lange sommeraftener i haven.
Boligen rummer fire gode værelser, og der er samtidig mulighed for at etablere et femte værelse, hvis familien har behov for ekstra plads. Indretningen er gennemtænkt med en skøn forældreafdeling, hvor der er direkte adgang til det ene af boligens to badeværelser.
De to badeværelser fremstår særdeles flotte med eksklusive materialevalg og en stemning, der leder tankerne hen på et moderne spaunivers. Her er der fokus på både komfort og æstetik.
Udendørs fuldendes helhedsindtrykket af den praktiske dobbeltcarport, som sørger for, at bilerne kan holde tørt og beskyttet året rundt.
Her får du en sjælden kombination af en attraktiv beliggenhed, fredelige omgivelser, komforten ved ét plan og nærheden til fjorden. Drømmer du om en moderniseret villa med masser af plads, skønne udearealer og vandet næsten lige uden for døren, så er Gyvelvej 7 et besøg værd.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Gyvelvej 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

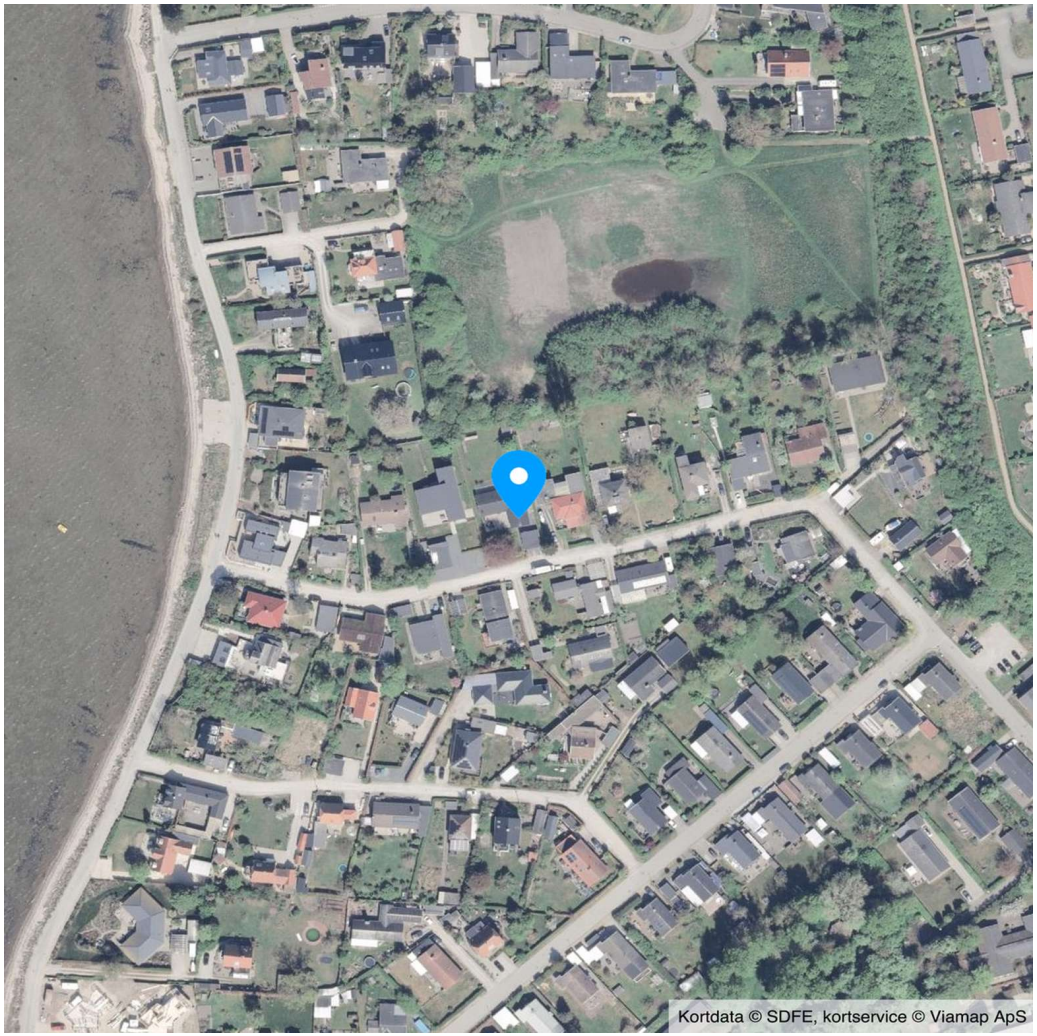
Sagsnr.: 330S0089
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 05.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Gyvelvej 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0089
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	8bk Frederikssund Markjorder
BFE-nr.:	5315216
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1969/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.442.000
Grundværdi:	2.513.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.753.600
Grundlag for grundskyld:	2.010.400

Arealer**

Grundareal:	1.182 m²
Boligareal i alt:	156 m²

Øvrige arealer:

Carport:	48 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 09.04.1970 - Dok om træhus

Planer
Kommuneplan B 1.7 - Thorsvejs- og Strandvejskvarteret

Anvendelsesbegrænsninger
Kommuneplan 2025-2037
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 402 og 402V
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):

Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Opvaskemaskine (Laurus), Køle/fryseskab (Laurus), Fryser (Bosch), Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Kogeplade (Elica)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Gyvelvej 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0089
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.100 Forbrug: 4.349 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I udgiften til varme er også inkluderet 1,2 kløvet rummeter brænde.

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 salgsopstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke B

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.

Fortidsmindebeskyttelseslinjer
Køber gøres særligt opmærksom på, at der på ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er registreret fortidsmindebeskyttelseslinjer.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Gyvelvej 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 330S0089
Ejerudgift/md.: kr. 4.522

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.043
Grundskyld	kr.	24.125
Renovation	kr.	4.755
Rottebekæmpelse	kr.	141
Skorstensfejning	kr.	639
Husforsikring	kr.	10.325
Gadebelysning privat fællesvej	kr.	234
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.262

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	5.841.067

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.

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.476 md. / 389.717 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.992 md. / 311.905 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Gyvelvej 7, 3600 Frederikssund Kontantpris: kr. 5.795.000	Sagsnr.: 330S0089 Ejerudgift/md.: kr. 4.522	Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 2.240.000
Nr. 3: hovedstol kr. 2.240.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.