

REAL



Strandhøjen 2, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	199
Kontant	9.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	6.722	Grund m ²	1.829
Byggeår/ombygget	1964/1971	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0053**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandhøjen 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 330S0053
Ejerudgift/md.: kr. 6.722

Dato: 22.05.2026



Drømmer du om noget ud over det sædvanlige – både når det gælder bolig og beliggenhed – så bør du stoppe op her. Strandhøjen 2 er en sublim udsigtsejendom, smukt placeret i første række til fjorden, hvor panoramaet ganske enkelt tager pusten fra dig.

Allerede ved ankomsten mødes du af en stor og rummelig entré med masser af plads til at byde gæster velkommen. Hjertet i hjemmet er det imponerende køkken-alrum i åben forbindelse med opholdsstuen – et naturligt samlingspunkt, hvor det er let at forestille sig hyggelige hverdage såvel som store selskaber og festlige højtid. Herfra har du en fuldstændig ugeneret udsigt over fjorden, som følger dig hele dagen.

Fra opholdsområdet er der direkte udgang til den fantastiske terrasse, der indbyder til alt, hvad hjertet kan begære: pool, loungeområde og en glidende overgang til den vestvendte have. Her kan du nyde de smukkeste solnedgange over fjorden – et syn, der aldrig bliver hverdag.

Stueetagen rummer desuden en lækker teen-afdeling, et stort forældresoveværelse samt to badeværelser i absolut topklasse – begge med smuk udsigt over fjorden.

På førstesalen finder du endnu en stor opholdsstue med en helt enestående udsigt over fjord og havn, samt to gode værelser, der kan indrettes efter behov – hvad enten det er til børn, gæster eller kontor.

Kælderen byder på hele fire gode disponible rum, herunder bryggers og rigelig plads til opbevaring. Derudover hører der til ejendommen en separat bygning, der oplagt kan anvendes som hobbyrum, kontor, home gym eller lignende.

Alt i alt en gennemført, smuk og betagende ejendom, som kun de færreste får mulighed for at opleve.

Vi glæder os til at byde dig velkommen til Strandhøjen 2 i Frederikssund – en bolig, der for mange blot er en drøm, men som her kan blive din virkelighed.

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.

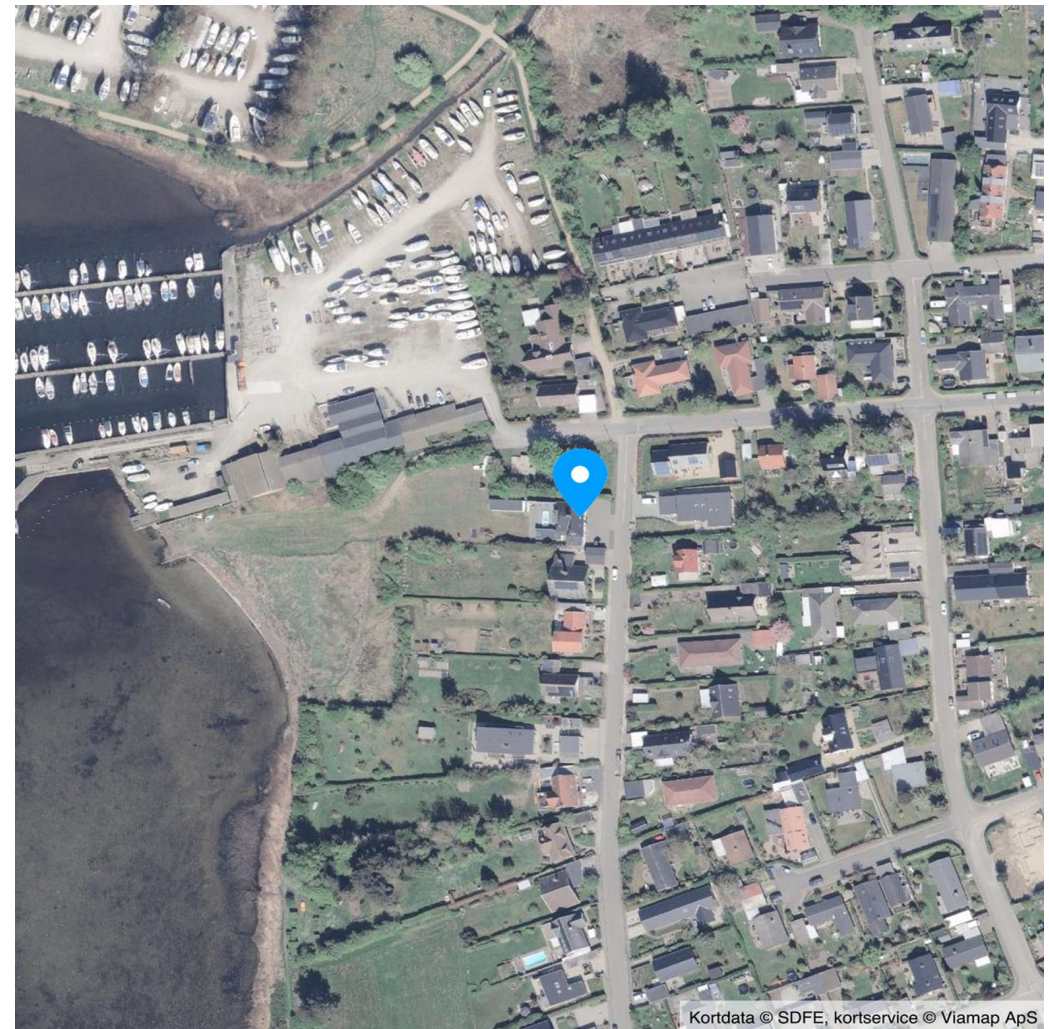
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen



Adresse: Strandhøjen 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 330S0053
Ejerudgift/md.: kr. 6.722

Dato: 22.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandhøjen 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 330S0053
Ejerudgift/md.: kr. 6.722

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa
Må benyttes til: Villa, 1 fam.
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 1ec Oppe Sundby By, Oppe Sundby
BFE-nr.: 2255174
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1964/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.257.000
Grundværdi: 4.583.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.205.600
Grundlag for grundskyld: 3.666.400

Arealer**

Grundareal: 1.829 m²
Boligareal i alt: 199 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 40 m²
Garage: 23 m²
Udhus: 15 m²
Udhus: 49 m²
Udhus: 23 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

Ingen

Planer

Kommuneplan B 1.21 - Roskildevej og Marbækområdet
Kommuneplan B 1.48 - Kystnærhed - Strandhøjen, Dyrlæggegårds Alle, Strandgårds Alle
Kommuneplan F 1.1 - Kalvøen og lystbådehavnene
Lokalplan nr. 38

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

Spildevandsplan - Kloakopland 220

Varmeplan - Strategisk Energi- og Varmeplan 2022
Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028

Tilbehør:

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

Kogeplade (De Dietrich), Ovn (De Dietrich, Indbygningsovn), Mikrobølgeovn (De Dietrich), Kombiovn (De Dietrich), Opvaskemaskine (Samsung), Vaskemaskine (Hoover), Tørretumbler (Hoover), Køle/fryseskab (De Dietrich), Vandhane med kogende vand (Quooker)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Strandhøjen 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 330S0053
Ejerudgift/md.: kr. 6.722

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Følgende er ikke omfattet af forsikringen: Udhus/skur på 15 kvm.

Skjulte rør- og kabelskade dækker ikke: Rørskader i lille badeværelse og i badeværelse med kar. Rørskader på og som følge af utætte gulv afløb.

Forsikringen dækker ikke svampe- og rådskader, der opstår i eller udbreder sig fra: Skotrende mod sydvest.

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på: Udhus på 23 kvm. (manglende tagrender)

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.100 Forbrug: 2.196 m³

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Strandbeskyttelseslinje

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelsesarealet på grunden er 913 kvm jf. tingbogsattesten.

Adresse: Strandhøjen 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 330S0053
Ejerudgift/md.: kr. 6.722

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.449	Kontantpris	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	43.997	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Renovation	kr.	4.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Husforsikring	kr.	10.316	I alt	kr.	9.563.850
Rottebekæmpelse	kr.	151	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.	80.667			

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.999 md. / 623.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.611 md. / 499.331 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Strandhøjen 2, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 330S0053
Ejerudgift/md.: kr. 6.722

Dato: 22.05.2026

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:

Nr. 1: hovedstol kr. 3.143.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.