

Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**115**
Kontant	**3.245.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.223**	Altan	**Ja**
Byggeår/ombygget	**1856/2006**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **330S0120**

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: Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.11.2026



Hvis du er til lange køreture for at handle og langt til alt det, Frederikssund har at byde på, så skal du endelig bare scrolle videre. For her på Havnegade 19B bor du nemlig lige midt i det hele! Lige uden for døren finder du et væld af spisesteder, gode indkøbsmuligheder og det hyggelige havneområde. Her er bylivet lige ved hånden, og du slipper for at bruge tiden på transport.

Lejligheden er stemningsfyldt og som skabt til livsnyderen, der sætter pris på rummelige omgivelser, hyggeligt samvær og lange sommeraftener i godt selskab. Boligens naturlige samlingspunkt er det kæmpestore køkkenalrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Her er der masser af plads til madlavning, middage med vennerne og hyggelige stunder med familie og gæster. Kort sagt er det her, livet leves, og hverdagens små og store øjeblikke får lov til at fylde.

Derudover får du et godt kontor, som oplagt kan indrettes til hjemmearbejdsplads, hobbyrum eller lige præcis det, dine behov og drømme kalder på. Soveværelset har en rigtig god størrelse og gemmer samtidig på en ganske særlig overraskelse. Bag den midterste skabslåge finder du nemlig indgangen til lejlighedens første badeværelse – en løsning, der bestemt ikke er helt almindelig!

Her venter nærmest din egen lille spaafdeling med både bruseniche og badekar, så du kan forkæle dig selv med lidt ekstra luksus i hverdagen. Lejlighedens andet badeværelse byder desuden på vaskesøjle, så de praktiske gøremål også er tænkt ind i indretningen.

Men hvis du troede, at det var her, lejligheden havde vist alt, hvad den kan, så kommer vi til et af de helt store højdepunkter: Den imponerende terrasse på hele 36 m²! Her får du masser af plads til loungemøbler, spisebord, gæster og lange sommeraftener, og den delvise overdækning giver mulighed for at nyde udelivet endnu mere. Terrassen er syd/vestvendt, så du kan glæde dig til eftermiddags- og aftensolen, mens du slapper af i de rolige

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

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

Adresse: Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

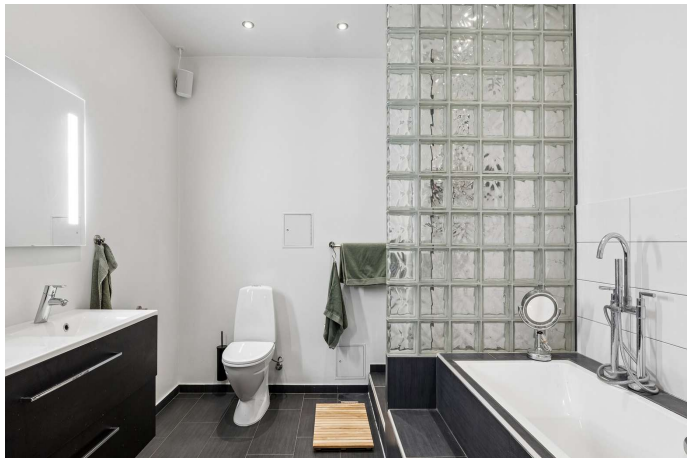
Dato: 16.11.2026



Spisestue



Værelse



Badeværelse



Spisestue

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: Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.245.000

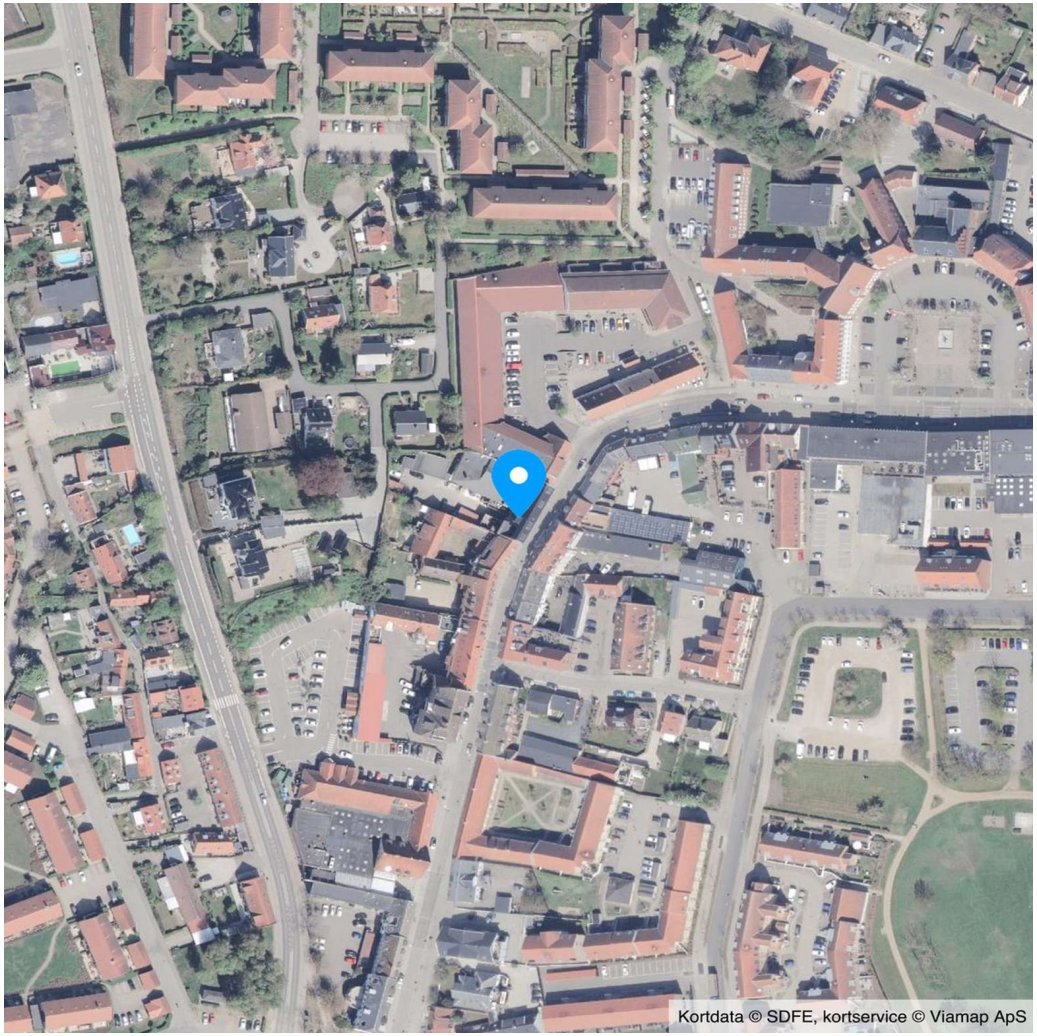
Sagsnr.: 330S0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.11.2026



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: Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	39 Frederikssund Bygrunde
BFE-nr.:	260861
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1856/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.818.000
Grundværdi:	1.488.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.254.400
Grundlag for grundskyld:	1.190.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	115 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	115 m^2
BBR-boligareal:	115 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* 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:

Der henvises til side 5

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

Opvaskemaskine (Jumker), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Jumker), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (SMEG), (Tørretumbler og vaskemaskine medfølger ikke i handlen.)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstadernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforeninges forsikringspolice.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 1.500 pr. måned.
Vand betales a/c med kr. 1.106 pr. måned
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.497
Grundskyld	kr.	14.285
Fællesudgifter	kr.	6.000
Kommunalt ejendomsbidrag 2026	kr.	4.853
Forsikring, via ejerforeningen, anslået	kr.	2.045
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	38.680

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	3.268.850

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.207 md. / 218.483 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.571 md. / 174.853 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 **Forbehold:** Standardfinansiering kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.11.2026

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. 6: hovedstol kr. 1.556.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Havnegade 19A-D
Eksisterende sikkerhed: Kr. 29.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 15
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
1 kvm. i fælles skur i gården jf. sælgeroplysning.
P-plads jf. sælgeroplysning.

Fællesfaciliteter
Fælles cykelskur.

Servitutter
- Nr. 1: 05.10.1915 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 30.08.1946 - Dok om betingelser for facadebeklædning
- Nr. 3: 03.08.1984 - Lokalplan nr. 30
- Nr. 5: 22.03.2019 - påtegning af d. 04.04.2019
- Nr. 5: 22.03.2019 - Indledning, formål, medlemskab og hæftelse § 1.

Planer
Kommuneplan C 1.2 - Bymidten
Lokalplan LP017 - Lokalplan for Frederikssund Bymidte
Lokalplan LP055 - Parkering i Frederikssund Bymidte

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

Spildevandsplan 2013-2021
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

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificeret - byzone
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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Havnegade 19B, 1. th, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 330S0120
Ejerudgift/md.: kr. 3.223

Dato: 16.11.2026

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.

Bevaringsværdi
Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 6. Som følge af overgangen fra FBB til GeoFA afventes kommunens bekræftelse på, om den registrerede bevaringsværdi fortsat er gældende og retvisende.

Privat fællesvej
Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jvf. Privatvejslovens § 44.
Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i brutto/nettoydelsen.

Spildevandsplan
Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Planmæssige forhold
Ejendommen er beliggende inden for et område udpeget som konsekvensområde for produktionserhverv i kommuneplanen. Udpegningen har til formål at sikre hensynet til eksisterende produktionserhverv og kan have betydning for fremtidig planlægning og ændret anvendelse i området. Køber opfordres til at undersøge de nærmere forhold hos Frederikssund Kommune.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.