



REAL

## Hækkevej 1, 3600 Frederikssund

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>150</b>
Kontant	<b>4.195.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>2.913</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.012</b>
Byggeår/ombygget	<b>1924/1970</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **330S0080**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

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

Adresse: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 330S0080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 22.05.2026



Velkommen til Hækkevej 1 – Med blot 5 minutter til Frederikssund Station er hverdagen nem, og både indkøb, caféer, skoler og transport ligger inden for kort afstand.

Allerede ved ankomsten bliver I mødt af en skøn entré med masser af plads til både gæster og overtøj. Hjemmet byder desuden på et moderniseret og indbydende badeværelse med badekar – perfekt til afslapning efter en lang dag.

Boligens hjerte er det åbne køkken-alrum i forbindelse med stuen, hvor atmosfæren emmer af hygge, nærvær og samvær. Her er der plads til både stille aftener foran brændeovnen og store familiefester med dem, I holder af. Som en ekstra bonus får I endnu en opholds-/tv-stue, som gør det muligt at samle familien – også når der er forskellige behov og aktiviteter i gang samtidig.

Fra stuen er der direkte udgang til terrassen, hvor et fantastisk kig over den skønne have venter. Det er nemt at forestille sig de lange sommeraftener her – med sol på terrassen, poolen som samlingspunkt og den grønne græsplæne som ramme om leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel.

Boligen rummer hele fire gode værelser, hvoraf tre ligger på førstesalen og ét i stueplan. En ideel planløsning til både børnefamilien eller jer, der ønsker en naturlig opdeling mellem børne- og voksenafdeling.

Derudover får I en anvendelig kælder på 30 kvm med plads til hobby, opbevaring eller lige det, hjertet begærer. Hertil kommer en garage på 17 kvm samt et udhus, der i dag er indrettet som et praktisk bryggers med ekstra opbevaringsplads.

En bolig med sjæl, charme og masser af muligheder – vi glæder os til at byde jer velkommen på Hækkevej 1.

### 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: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.195.000

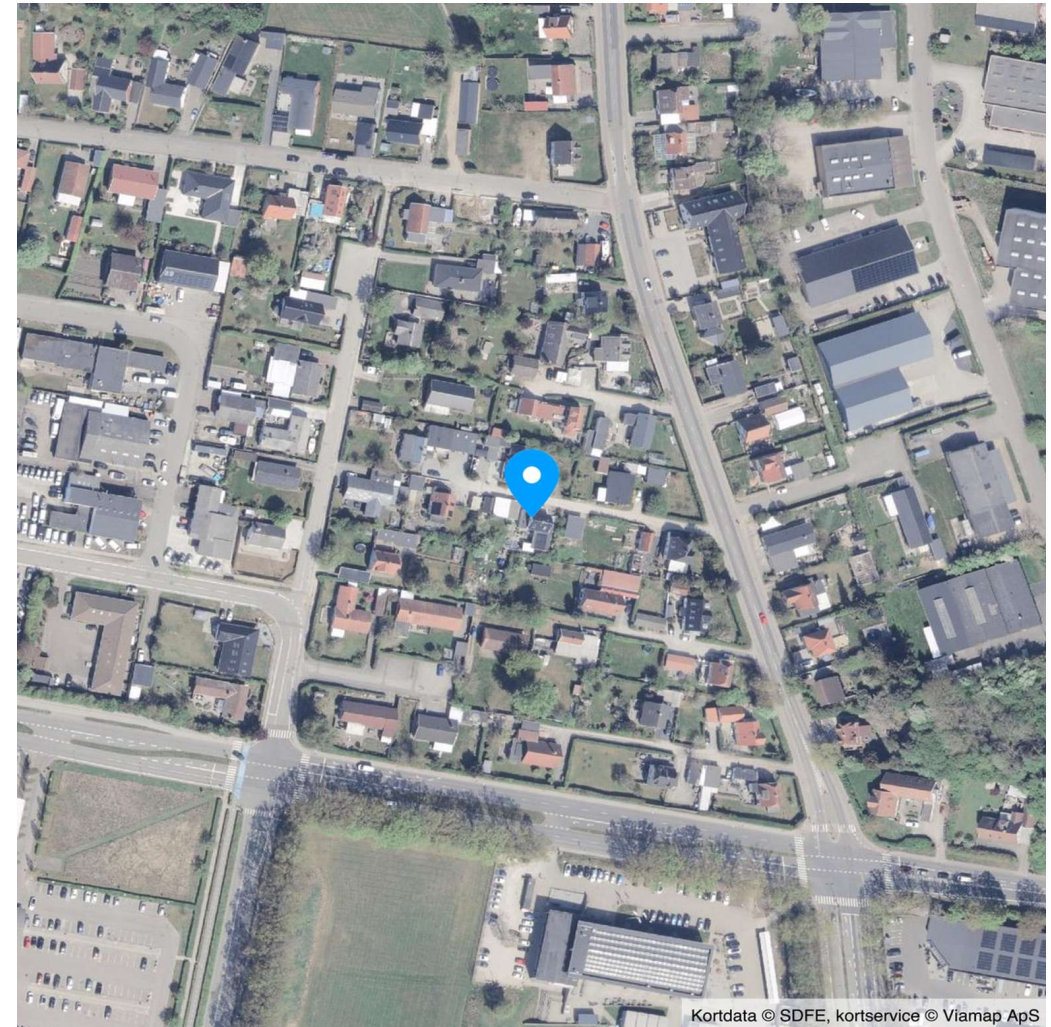
Sagsnr.: 330S0080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 22.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 330S0080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 18r Ude Sundby, Frederikssund Jorder m.fl.  
BFE-nr.: 5316602, 5316613  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1924/1970

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.012 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 114 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 150 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 30 m<sup>2</sup>  
Garage: 17 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.590.000  
Grundværdi: 1.295.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.072.000  
Grundlag for grundskyld: 1.036.000

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 - Hækkevej 1 (BFE-nr. 5316602)**

- Nr. 1: 01.01.1585 -
- Nr. 2: 11.11.1924 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 19.12.1927 - Dok om færdselsret mv, Vedr 18AB -
- Nr. 4: 10.07.1928 - Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv

**Servitutter - Hækkevej 1 (BFE-nr. 5316613)**

- Nr. 1: 11.11.1924 - Dok om vej mv
- Nr. 2: 19.12.1927 - Dok om færdselsret mv, Vedr 18AB
- Nr. 3: 10.07.1928 - Dok om hegn, hegnsmur mv, færdselsret mv

**Planer**

Kommuneplan B 1.4 - Byvej - Frejasvej

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297605\\_1765373623837.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf)

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_9651055\\_1575033701077.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf)

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276605\\_1707729770496.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf)

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 444  
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Tilbehør:

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

Amerikanerkøleskab (Samsung), Kombiovn m. micro (Electrolux), Ovn (Miele), Kogeplade m. indbygget emhætte (Bora), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Tørreskab (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 330S0080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

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: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på: Dør og vindue i udhus mod beboelse

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 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.

**Kirkebyggelinjer**

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

**Konsekvensområder for produktionserhverv**

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 16.351 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers elforbrug i 2025 var 13.067,98 kWh.

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 salgsoptstillingens 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 brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 330S0080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.567	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	12.432	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Husforsikring	kr.	6.350	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Renovation	kr.	4.755	I alt	kr.	4.231.633
Rottebekæmpelse	kr.	114			
Skorstensfejning	kr.	639	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.		
Gadebelysning privat fællesvej	kr.	94			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.951			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.022 md. / 276.269 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.422 md. / 221.061 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: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 330S0080  
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

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. 5: hovedstol kr. 2.415.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 300.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse  
Betaling af energioptimering - Solcelleanlæg ratebetaling kr. 2.998,09 pr. måned, sidste rate betales i maj 2028

Beløb	Pr. dato
98.801	19.05.2026

# 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.