

Hækkevej 1, 3600 Frederikssund

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**150**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.913**	Grund m^2	**1.012**
Byggeår/ombygget	**1924/1970**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **330S0080**

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: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.995.000
Sagsnr.: 330S0080
Ejerudgift/md.: kr. 2.913
Dato: 20.11.2026



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

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: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.995.000

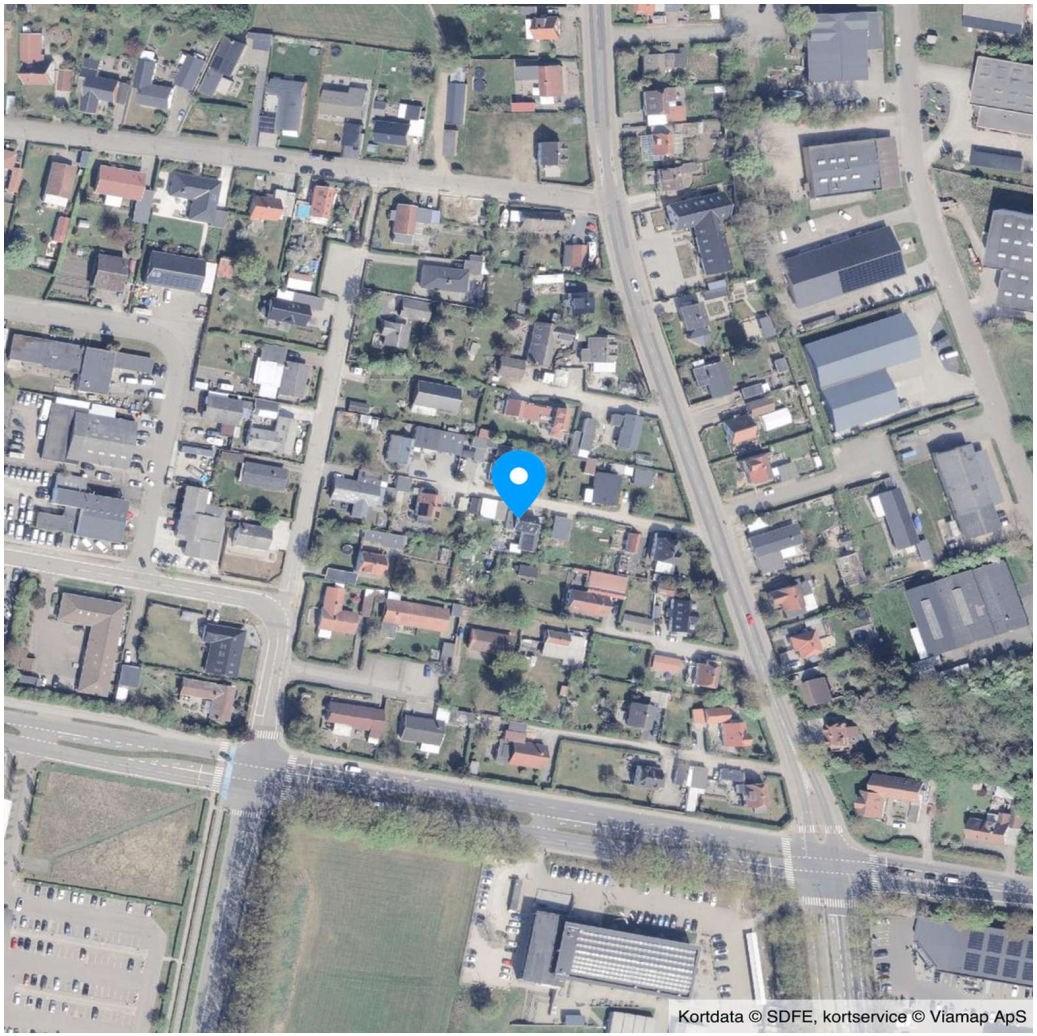
Sagsnr.: 330S0080
Ejerudgift/md.: kr. 2.913

Dato: 20.11.2026



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: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 20.11.2026

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

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

Arealer**

Grundareal:	1.012 m²
- heraf vej	114 m²
Boligareal i alt:	150 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m²
Garage:	17 m²
Udhus:	21 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.

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.

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

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

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: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 20.11.2026

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 rådskader i/på: Dør og vindue i udhus mod beboelse

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 16.351 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme
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 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 brand"

Energimærkning: Energimærke D

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.

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.

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.

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

Adresse: Hækkevej 1, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.567
Grundskyld	kr.	12.432
Husforsikring	kr.	6.350
Renovation	kr.	4.755
Rottebekæmpelse	kr.	114
Skorstensfejning	kr.	639
Gadebelysning privat fællesvej	kr.	94
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.951

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
I alt	kr.	4.030.433

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.416 md. / 268.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.939 md. / 215.271 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

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

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

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Betaling af energioptimering - Solcelleanlæg ratebetaling kr. 2.998,09 pr. måned, sidste rate betales i maj 2028	98.801	19.05.2026

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.