



REAL



Marbækvej 37, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	90
Kontant	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.789	Grund m ²	1.177
Byggeår/ombygget	1949/1968	Energimærke	E

Sagsnr. **330S0061**

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: Marbækvej 37, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 330S0061
Ejerudgift/md.: kr. 3.789

Dato: 08.03.2026



Marbækvej 37 – masser af plads, muligheder og en attraktiv beliggenhed

Velkommen til Marbækvej 37 – en spændende ejendom med hele 165 etagemeter, beliggende på en stor grund og mindre end 2 km fra Frederikssund Station. Her får du et hus med utallige anvendelsesmuligheder, hvor kun fantasien sætter grænser.

Boligen byder dig velkommen i en rummelig entré med god plads til både sko og overtøj. Badeværelset er i en god størrelse og har separat bruseniche. Det lyse og rummelige køkken har rigeligt med både skabs- og bordplads, og de to store vinduer sikrer et skønt lysindfald. Her er der desuden oplagt mulighed for at åbne op mod stue/spisestue og skabe et lækkert køkken-alrum.

Soveværelset er stort og indbydende med god skabsplads. Derudover får du en havestue – perfekt til dig med grønne fingre – samt en stor, dejlig terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Her er der også mulighed for en forfriskende dukkert i poolen.

Kælderen rummer tre gode disponible rum samt mulighed for at etablere endnu et badeværelse. Det er også her, du finder både fyr og bryggers.

Sidst – men bestemt ikke mindst – får du en imponerende garage på ca. 60 m². Her kan det indre legebarn for alvor få frit spil, uanset om drømmen er biler, værksted, opbevaring mm. Huset ligger desuden kun 800 m fra vandet og tæt på alverdens handlemuligheder.

Lyder dette som dit første hus – eller som muligheden for at bo godt uden at binde alle dine penge i bolig? Så glæder vi os til at byde dig velkommen til Marbækvej 37.

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: Marbækvej 37, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 330S0061
Ejerudgift/md.: kr. 3.789

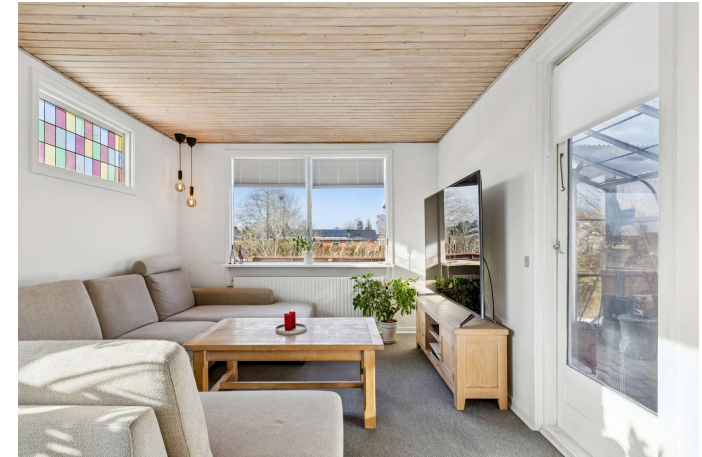
Dato: 08.03.2026



Entre



Køkken



Stue



Alrum



Værelse



Badeværelse



Adresse: Marbækvej 37, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.495.000

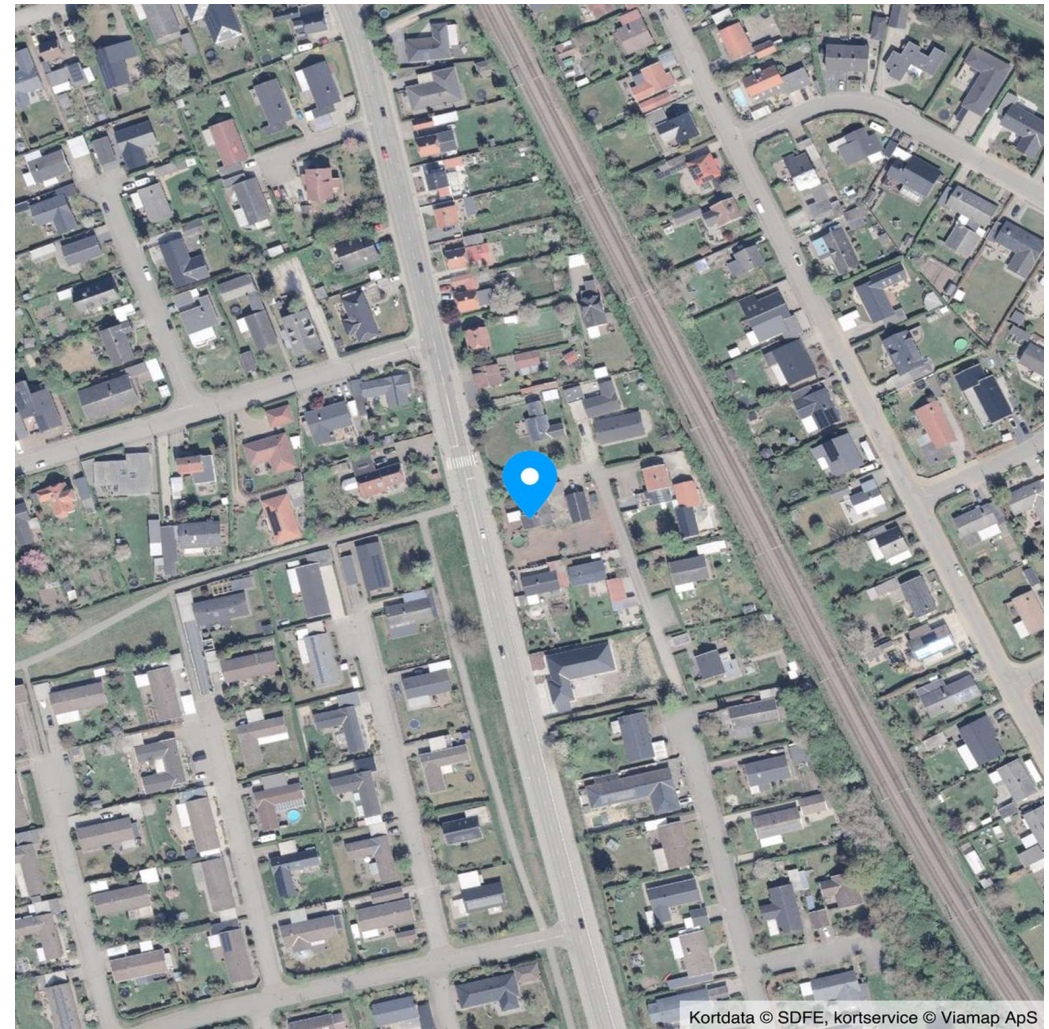
Sagsnr.: 330S0061
Ejerudgift/md.: kr. 3.789

Dato: 08.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Marbækvej 37, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 330S0061
Ejerudgift/md.: kr. 3.789

Dato: 08.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Villa, 1 fam.
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 9bæ Oppe Sundby By, Oppe Sundby
BFE-nr.: 2255849
Zonestatus: Byzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1949/1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.571.000
Grundværdi: 2.304.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.056.800
Grundlag for grundskyld: 1.843.200

Arealer**

Grundareal: 1.177 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 75 m²
Garage: 23 m²
Garage: 60 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: 30.04.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 14.06.1949 - Dok om vandværk mv

Planer

Kommuneplan B 1.21 - Roskildevej og Marbækområdet

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):

Vaskemaskine (AEG), Komfur (VOSS Electrolux), Opvaskemaskine (SHARP), Køleskab (BOSCH, I garage)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Marbækvej 37, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 330S0061
Ejerudgift/md.: kr. 3.789

Dato: 08.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Følgende er ikke omfattet af forsikringen: Plasttagplader på overdækning på terrasse samt muret ud-
hus bygning ved bolig.

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådkader i/på: Vindue i gavl mod have

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.825 Forbrug: 2.561 m³

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifi-
ceret 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 beskatnings-
grundlag 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 uvedk-
ommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Grundvand - Drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder
Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er
beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et følsomt indvind-
ingsområde.



Adresse: Marbækvej 37, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 330S0061
Ejerudgift/md.: kr. 3.789

Dato: 08.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.490	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	22.118	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	4.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	126	I alt	kr.	2.518.601
Husforsikring	kr.	7.536	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.		
Skorstensfejning	kr.	441			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.466			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.187 md. / 158.238 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.661 md. / 127.928 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Marbækvej 37, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 330S0061
Ejerudgift/md.: kr. 3.789

Dato: 08.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.