



REAL

Marbæk Alle 7, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	4.245.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.596	Grund m ²	880
Byggeår	1979	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0095**

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: Marbæk Alle 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 330S0095
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 25.06.2026



Fra det øjeblik du ankommer, er det tydeligt, at denne bolig er blevet pas-set og plejet med stor kærlighed og omhu gennem de seneste 40 år. Resultatet er en charmerende og velholdt étplansvilla på 140 m², hvor de originale detaljer er bevaret, og den optimale planløsning skaber de perfekte rammer for familielivet.

Boligen byder desuden på en skøn udestue på 26 m², der forlænger sommeren og bliver et naturligt samlingspunkt til hyggelige aftener med familie og venner.

Du bydes indenfor i et rummeligt bryggers med egen ind- og udgang, god opbevaringsplads samt plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Husets hjerte er det store køkken-alrum, som danner en varm og indbydende ramme om hverdagens mange stunder. Herfra er der åben forbindelse til den store, lyse stue, hvor familien kan samles.

Fra stuen er der direkte udgang til den lyse udestue, som binder inde- og udelivet smukt sammen. Herfra træder du videre ud på de hyggelige terrasser og den dejlige have med masser af plads til leg, boldspil og afslapning.

Boligen rummer desuden tre gode værelser – oprindeligt fire – hvilket giver mulighed for nemt at genetablere et ekstra værelse efter behov. Hertil kommer to badeværelser, hvor de originale detaljer bidrager med masser af charme og personlighed.

Til ejendommen hører også en stor carport samt et praktisk skur i forlængelse heraf med god plads til haveredskaber, cykler og øvrig opbevaring.

Her får du en bolig, hvor kvalitet, vedligeholdelse og en fantastisk plan-løsning går hånd i hånd – klar til at danne rammen om en ny families mange gode minder.

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: Marbæk Alle 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.245.000

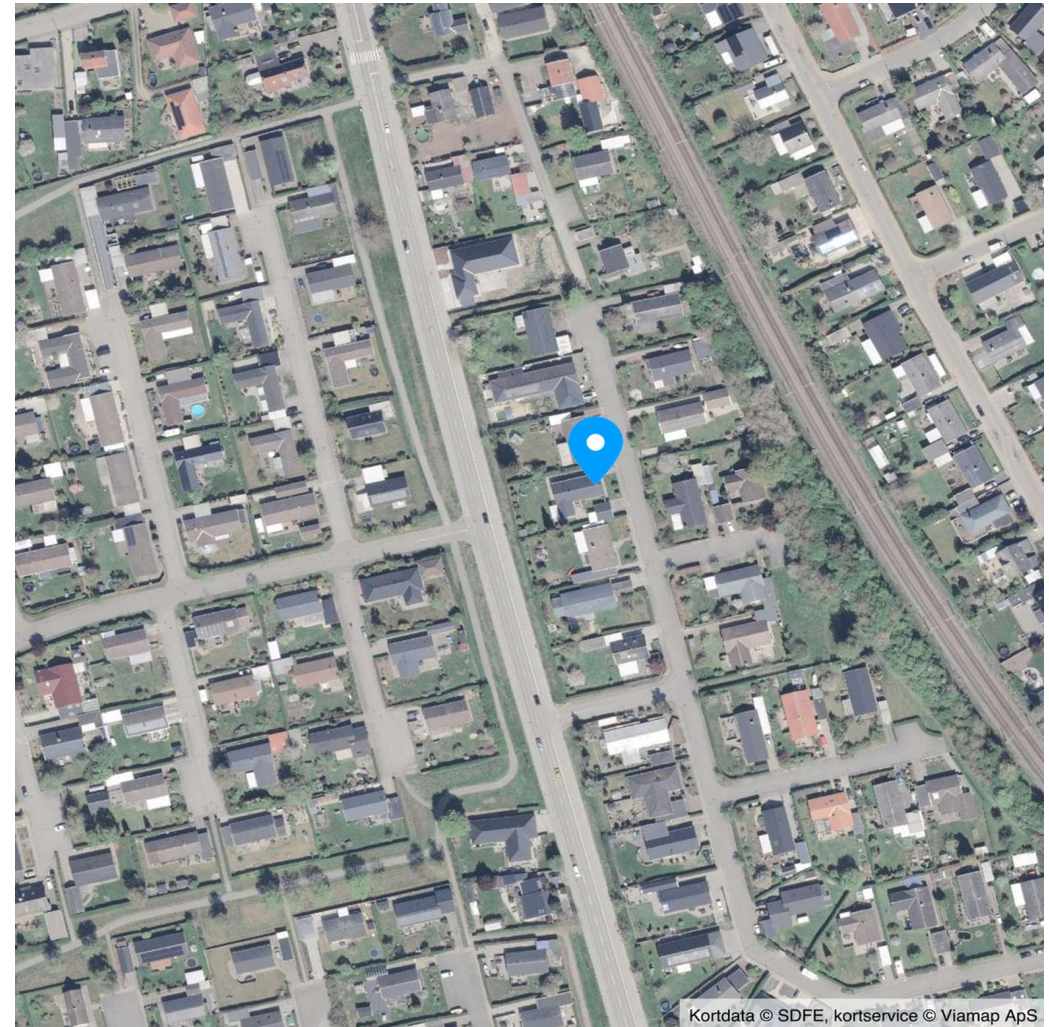
Sagsnr.: 330S0095
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 25.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Marbæk Alle 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 330S0095
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 90b Oppe Sundby By, Oppe Sundby
BFE-nr.: 2256138
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1979

Arealer**

Grundareal: 880 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udestue el. lign.: 26 m²
Udhus: 8 m²
Carport: 40 m²
Udhus: 6 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.194.000
Grundværdi: 1.934.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.555.200
Grundlag for grundskyld: 1.547.200

** 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: 13.04.1977 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Planer

Kommuneplan B 1.26 - Ved Strandvangen og Marbækvej

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 209 og 209V
<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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Marbæk Alle 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 330S0095
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 25.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Konsekvensområder for produktionserhverv

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv i form af RealTruck Denmark, Produktionsområdeid: 12085154, jf. bilag fra ejendomsdatarapporten.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug: 1.228 m³

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn og varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I årsudgiften er også medregnet 1235 kWh el til opvarmning med varmepumpe.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Marbæk Alle 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 330S0095
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 25.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.032	Kontantpris	kr.	4.245.000
Grundskyld	kr.	18.566	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Grundejerforening, anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	4.280.417
Renovation	kr.	4.755	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, anslået	kr.	650			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.153			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.043 md. / 276.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.437 md. / 221.250 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: 01.06.2026

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: Marbæk Alle 7, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 330S0095
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 25.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.916.000

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.