



Nørregade 20A, 1. th, 3300 Frederiksværk

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	73
Kontant	1.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.564		
Byggeår/ombygget	1902/1995	Energimærke	D

Sagsnr. **330S0117**

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: Nørregade 20A, 1. th, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0117
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.10.2026



Drømmer du om at bo midt i centrum, hvor cafébesøg, hyggelige spise-steder, shopping og byens lokale værtshuse er lige uden for døren? Så er det nu, du skal spærre øjnene op! På Nørregade 20A, 1. th. finder du en sjældent udbudt 2-værelses lejlighed med en yderst attraktiv beliggenhed – lige midt i hjertet af Frederiksværk.

Her taler vi om ægte centrum, hvor gågaden nærmest begynder lige uden for opgangen med den karakteristiske røde dør. Du får ganske enkelt gåafstand til alt, hvad hjertet kan begære, og kan nemt lade bilen stå, når hverdagens indkøb skal klares, eller når aftenen byder på god mad og hyggelige stunder i byen.

Indenfor bydes du velkommen i en rummelig entré med god plads til gæsternes sko og overtøj. Herfra åbner lejligheden sig op mod det store køkken-alrum, der ligger i åben forbindelse med stuen. Det er uden tvivl her, boligen virkelig kommer til sin ret. De åbne rammer skaber en indbydende atmosfære, hvor madlavning, afslapning og hyggeligt samvær går hånd i hånd. Her er plads til at invitere vennerne på middag, nyde en rolig morgen med kaffen eller bare lade hverdagens små øjeblikke udfolde sig i behagelige omgivelser.

Badeværelset er rummeligt og praktisk indrettet med separat bruseniche og vaskesøjle, så hverdagens funktioner er samlet på ét sted.

Soveværelset har en rigtig god størrelse med plads til både dobbeltseng og en hel skabsvæg. Herfra er der desuden adgang til lejlighedens franske altan, som vender ind mod den hyggelige gård. Det giver et dejligt lille frirum væk fra gågadens liv og summen. Som en ekstra praktisk detalje medfølger der også et godt kælderrum, hvor du får ekstra opbevaringsplads til de ting, der ikke behøver at fylde i hverdagen.

Kort sagt får du her en sjældent udbudt mulighed for at bo midt i Frederiksværk med byens mange tilbud lige uden for døren, en indbydende indretning og en bolig, der er lade til at flytte ind i.

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: Nørregade 20A, 1. th, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.795.000

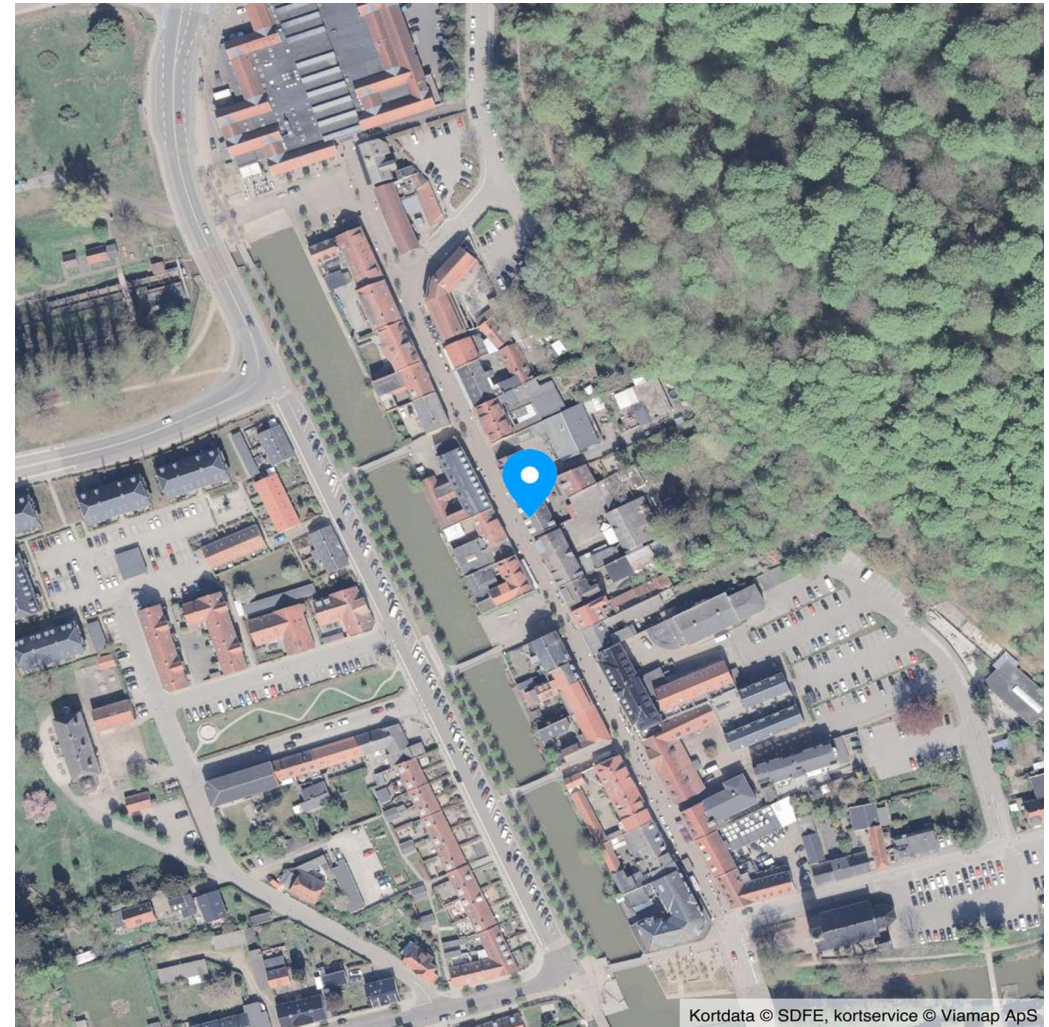
Sagsnr.: 330S0117
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørregade 20A, 1. th, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0117
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Halsnæs
Matr.nr.:	38 Frederiksværk Bygrunde
BFE-nr.:	264891
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1902/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.476.000
Grundværdi:	733.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.180.800
Grundlag for grundskyld:	586.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	73 m ²

BBR-boligareal:	73 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:

Servitutter

- Nr. 1: 19.03.1919 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 03.08.1983 - anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv, Vedr 34B
- Nr. 3: 10.03.2000 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Nørregade 20
- Nr. 4: 10.03.2000 - anm byrder Dok om vedligeholdelse af facede, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan 4.C4 - Nørregade Øst
Lokalplan 01.02.05-p16-5-25 - Lokalplan 04.97 forbud mod spillehaller i Frederiksværk
Lokalplan 04.52 - for Nørregade - gågaden i Frederiksværk
Offentlig plan - Spildevandsplan 2022-2032

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (AEG), Emhætte (VOSS), Ovn (Zanussi), Køleskab (Indesit), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Nørregade 20A, 1. th, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0117
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningen forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Nørregade 20A, 1. th, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0117
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter, anslået
Fællesforsikring
Rottebekæmpelse, anslået

kr. 6.022
kr. 6.392
kr. 3.452
kr. 2.807
kr. 100

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr. 1.795.000
kr. 12.650
kr. 2.500
kr. 1.810.150

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 18.773

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.581 md. / 126.974 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.318 md. / 99.814 år v/26,55 %

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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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.



Adresse: Nørregade 20A, 1. th, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0117
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.153.000
Nr. 7: hovedstol kr. 220.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Nørregade 20
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 13 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum.

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent-

ning afviger fra den i salgsoptstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estime- rede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved- kommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra FBB.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmesi- de, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Kirkebyggelinjer

Ejendommen beliggende indenfor en kirkebyggelinje, jf. ejendomsdatarapporten. Kirkebyggelinjen er en 300 m beskyttelseszone målt fra kirkebygningen. Den skal sikre, at der



Adresse: Nørregade 20A, 1. th, 3300 Frederiksværk
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0117
Ejerudgift/md.: kr. 1.564

Dato: 12.10.2026

ikke opføres
bebyggelse over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken.

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.