

**REAL**



## Ådalsvej 4, 3600 Frederikssund

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>167</b>
Kontantpris	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.662</b>	Grund m2	<b>805</b>
Byggear/ombygget	<b>1961/1974</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **330S0047**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

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

Adresse: Ådalsvej 4, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0047  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 28.04.2026



### Beskrivelse:

Nu udbydes denne eftertragtede og indflytningsklare 1-plans villa, som er både yderst velindrettet og særdeles centralt beliggende. Ejendommen ligger kun ca. 10 minutters gang fra Frederikssund Centrum med alt, hvad byen har at byde på – herunder gågaden, stationen og Sillebroen.

Boligen er løbende renoveret og fremstår i rigtig pæn og velholdt stand. Man bydes velkommen i en god og rummelig fordelingsentré, der giver adgang til husets øvrige opholdsrum. Badeværelset er flot og moderne, og boligen rummer hele fire gode værelser, som kan indrettes præcis efter behov – hvad enten det er børneværelser, kontor, hobbyrum eller soveværelse.

Derudover findes et stort og praktisk bryggers med egen indgang, som gør hverdagen nem og funktionel. Husets naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-almrum i direkte forbindelse med stuen, hvor der er god plads til både hverdag og gæster, og hvor familien kan samles på tværs af aktiviteter. Det er også herfra der er direkte udgang til den vestvendte terrasse/have hvor man kan nyde solen til den går ned.

Den højloftede kælder giver ekstra anvendelsesmuligheder og kan eksempelvis benyttes som gæsteværelse, teenageafdeling, hobbyrum eller hyggelig slyngelstue – kun fantasien sætter grænserne.

Til ejendommen hører endvidere en dejlig garage samt et godt skur med rigelig plads til opbevaring af haveredskaber og øvrigt udstyr.

Drømmer du om en indflytningsklar 1-plans villa med en attraktiv, central beliggenhed, så er det nu, du skal være opmærksom.

### 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.

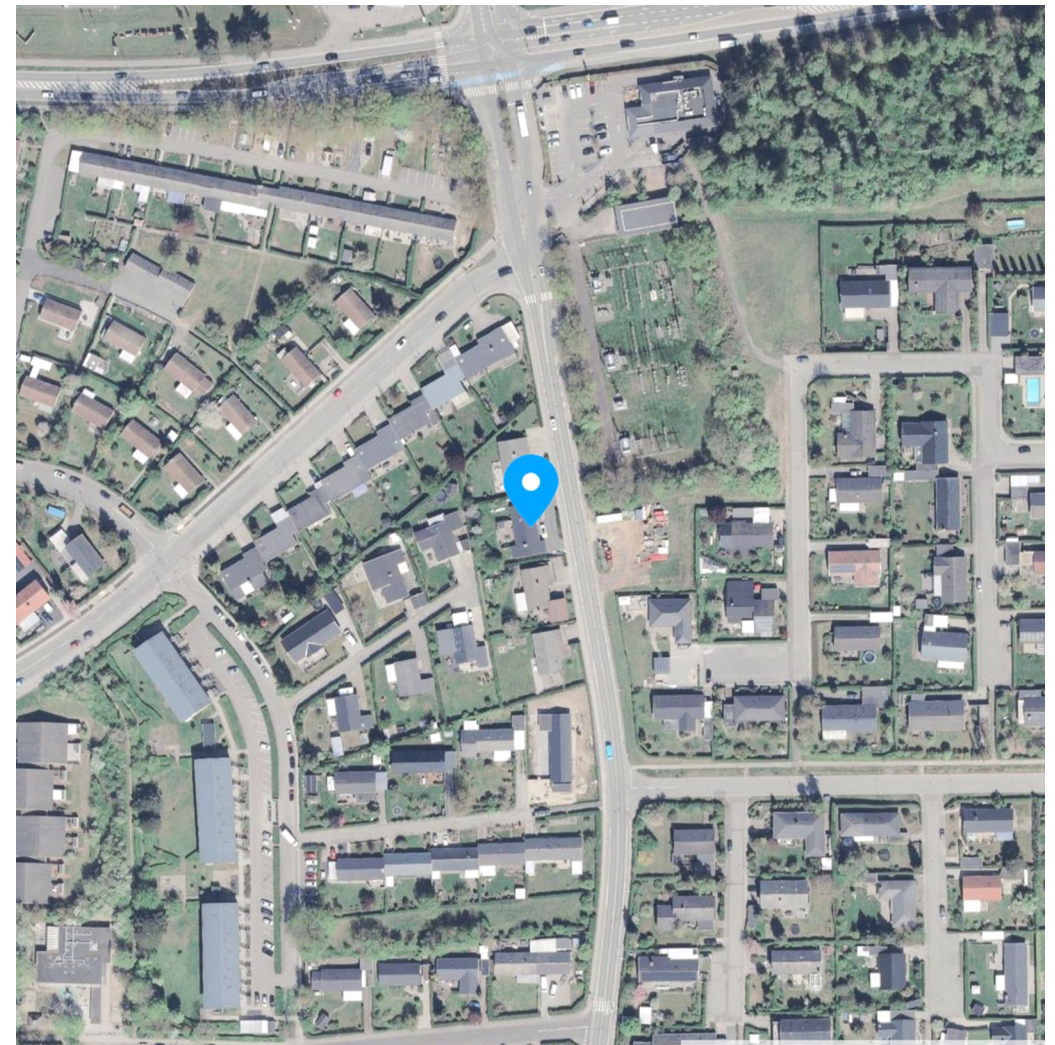
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Ådalsvej 4, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0047  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 28.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Ådalsvej 4, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0047  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 28.04.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	3 aæ Frederikssund Markjorder
BFE-nr.:	5314598
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961/1974

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.451.000 kr.
Grundværdi:	1.909.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.760.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.527.200 kr.

#### Arealer\*

Grundareal:	805 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	167 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	38 m <sup>2</sup>
Garage:	18 m <sup>2</sup>
Carpport:	12 m <sup>2</sup>
Udhus:	9 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.04.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 2 lyst d. 31.07.1985 Dok om fjernvarme/anlæg mv Anmærkning Retsanm.

##### Kommuneplan

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

Kommuneplan 2021-2033  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_10470231\\_1639671780406.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf)

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

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

##### Spildevandsplan

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

Kloakopland 323 og kloakopland 323V

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ådalsvej 4, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0047  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 28.04.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringselskabet Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet**

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

##### **Tinglysningsafgift**

I forbindelse med finanslovsforliget, er det aftalt, at tinglysningsafgiften skal pristalsreguleres hvert 3. år. Første gang den 1. marts 2020. Den oplyste tinglysningsafgift i købers kontantbehov er beregnet på baggrund af satser gældende fra og med den 01.01.2026.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 19,93 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Ådalsvej 4, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0047  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	18.326	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	5.998	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.897			
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	4.529.850
Ejerudgift i alt 1 år		43.941			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.479 md./ 293.749 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.716 md./ 236.589 år v/25,90%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.04.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Ådalsvej 4, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0047  
Ejerudgift/md.: kr. 3.662

Dato: 28.04.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

# 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.