



Sydkaen 85, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	114
Kontant	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.851	Grund m ²	112
Byggeår	2004	Energimærke	A2010

Sagsnr. **330S0091**

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: Sydkajen 85, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 330S0091
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 03.06.2026



Drømmer du om at bo helt tæt på vandet med en fantastisk udsigt og en hverdag, hvor både ro og byliv er inden for rækkevidde? Så er Sydkajen 85 måske dit næste hjem.

Dette flotte rækkehus fra 2004 kombinerer en attraktiv beliggenhed med moderne komfort og minimal vedligeholdelse. Her får du 114 velindrettede kvadratmeter fordelt på to plan samt egen parkeringsplads.

I stueplan bydes du velkommen i en rummelig entré med god plads til både gæster, sko og overtøj. Herudover finder du et funktionelt gæstetoilet i tidløst design, så du slipper for at skulle op ad trappen, når behovet melder sig. Husets naturlige samlingspunkt er det lyse og indbydende køkkenalrum, som ligger i åben forbindelse med stuen. De store vinduespartier inviterer lyset og udsigten indenfor, mens terrassen bliver en naturlig forlængelse af opholdsmiljøet. Her kan du nyde solen, vandet og den maritime stemning dagen lang.

På førstesalen venter tre gode værelser, som kan indrettes efter familiens behov – hvad enten du ønsker soveværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Et stilfuldt badeværelse med vaskesøjle og separat bruseniche fuldender etagen og matcher resten af boligens moderne og indbydende udtryk.

Her får du ikke blot en bolig med udsigt, ro og høj livskvalitet. Beliggenheden er samtidig særdeles attraktiv med kort gåafstand til indkøbsmuligheder, togstationen, Silkeborg Shopping center og alt det, som Frederikssund Centrum har at byde på.

En sjælden mulighed for at kombinere vandkantsliv med hverdagens bekvemmeligheder.

Vi glæder os til at byde jer velkommen indenfor.

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.

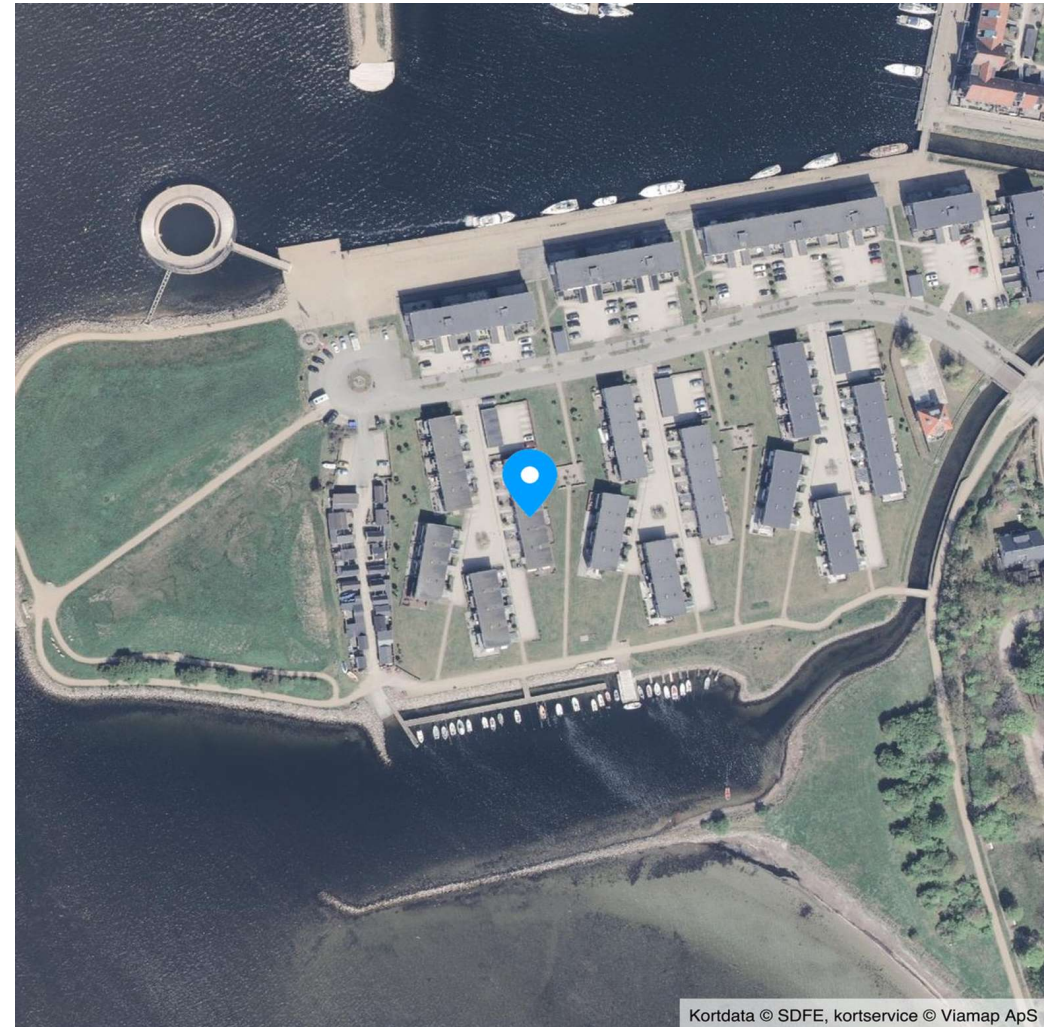
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen



Adresse: Sydkajen 85, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 330S0091
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 03.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Sydkajen 85, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 330S0091
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 49bm Frederikssund Bygrunde m.fl.
BFE-nr.: 9653155
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.163.000
Grundværdi: 1.564.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.330.400
Grundlag for grundskyld: 1.251.200

Arealer**

Grundareal: 112 m²
Boligareal i alt: 114 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 4 m²
Carport: 15 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: 20.04.1994 - anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 17.11.2003 - Lokalplan nr. 78 på del af 49A

Planer

Kommuneplan B 1.71 - Sydkajen
Lokalplan LP057 - Enghusene i Frederikssund

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 - 211
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Kogeplade (Siemens, Induktion), Emhætte (Thermex), Ovn (Voss), Køle/fryseskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sydkajen 85, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 330S0091
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening - Registreret

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2 med nuanceringsstatus F0.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Grunden er kortlagt på vidensniveau 2 efter jordforureningsloven med nuanceringsstatus F0, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af ejendommen og have.

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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug: 9 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Sydkajen 85, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 330S0091
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.985	Kontantpris	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	15.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Husforsikring	kr.	3.957	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Grundejerforening	kr.	7.600	I alt	kr.	5.535.850
Genbrugsordninger m.v.	kr.	2.095	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.		
Nedgravet beholder takst pr. bolig	kr.	483			
Rottebekæmpelse	kr.	80			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.214			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.826 md. / 357.917 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.865 md. / 286.375 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: Sydkajen 85, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 330S0091
Ejerudgift/md.: kr. 3.851

Dato: 03.06.2026

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. 3.520.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Enghusene

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.