



REAL

Nordre Pakhusvej 33, 3600 Frederikssund

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	102
Kontant	4.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.561	Altan	Ja
Byggeår	2004	Energimærke	C

Sagsnr. **330S0116**

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: Nordre Pakhusvej 33, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 330S0116
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 29.09.2026



Drømmer du om en moderne bolig med en attraktiv beliggenhed, god plads og kort afstand til både byliv og hverdagens bekvemmeligheder? Så er Nordre Pakhusvej 33 måske dit næste hjem.

Lejligheden fra 2004 kombinerer en attraktiv beliggenhed med en funktionel indretning, der gør det nemt at få hverdagen til at fungere.

I stueplan bydes du velkommen i en rummelig entre med god plads til gæster, sko og overtøj. Trappen fra entreen fører dig op på 1. sal hvor lejligheden er placeret. Her bliver du mødt af lejlighedens naturlige samlingspunkt – stuen, der med sine store vinduespartier inviterer lyset og udsigten indenfor, mens altanen bliver en naturlig forlængelse af stuen. Køkkenalrummet som ligger i åbne forbindelse med stuen inviterer til gode stunder med gæster og er der hvor hverdagens hyggelige stunder opstår.

Boligen rummer to gode værelser, som kan indrettes efter familiens behov – hvad enten du ønsker soveværelser, hjemmekontor eller hobbyrum. Dertil kommer et funktionelt badeværelse med separat bruseniche og plads til vaskemaskine. Den gode opdeling af boligens rum giver samtidig en fin fornemmelse af separate zoner og gør boligen velegnet til både parret, den lille familie eller dig, der ønsker ekstra plads til hjemmearbejde og gæster.

Her får du ikke blot en bolig med udsigt, ro og grønne arealer. Beliggenheden er samtidig særdeles attraktiv med kort gåafstand til indkøbsmuligheder, Sillebroen Shopping Center og alt det, som Frederikssund Centrum har at byde på.

Med sine 102 veludnyttede kvadratmeter er boligen oplagt til dig, der ønsker en rummelig ejerlejlighed med plads til livet – uden at gå på kompromis med beliggenheden.

En bolig med plads, fleksibilitet og en attraktiv placering i Frederikssund.

Vi glæder os til at byde dig 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: Nordre Pakhusvej 33, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.695.000

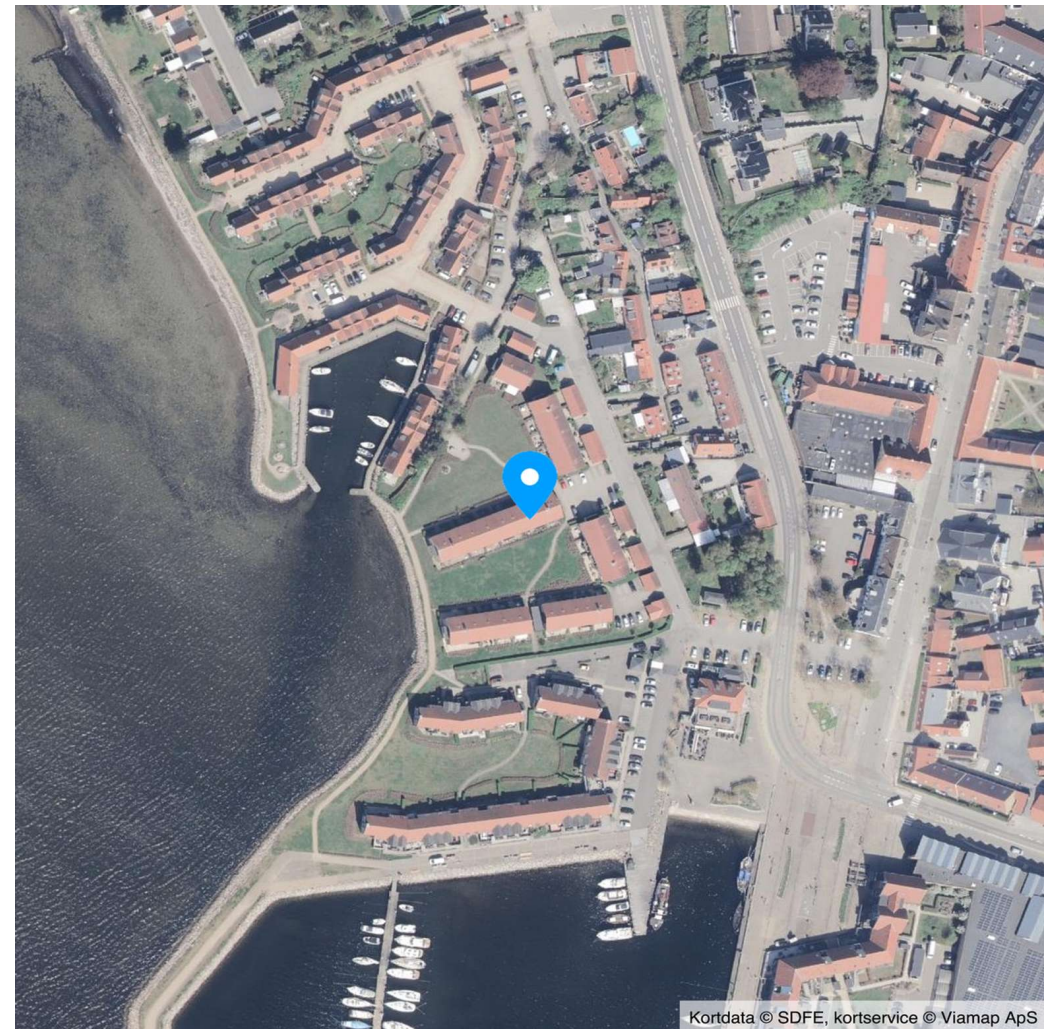
Sagsnr.: 330S0116
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 29.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nordre Pakhusvej 33, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 330S0116
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	49n Frederikssund Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	261681
Ejerl. Nr.:	33
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.412.000
Grundværdi:	1.875.000
Grundforbedringsfradrag:	27.800 (År 2004)
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.729.600
Grundlag for grundskyld:	1.477.760

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	99 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	88 m ²
- Heraf tinglyst areal til Trappe	11 m ²

BBR-boligareal: 102 m²

** 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:

Der henvises til side 5

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, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Nordre Pakhusvej 33, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 330S0116
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 29.09.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Nordre Pakhusvej 33, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 330S0116
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Renovation
Rottebekæmpelse

kr. 13.921
kr. 17.733
kr. 18.235
kr. 4.755
kr. 92

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 4.695.000
kr. 30.050
kr. 4.725.050

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. 54.736

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.481 md. / 317.773 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.194 md. / 254.334 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: 16.09.2026

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

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: Nordre Pakhusvej 33, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 330S0116
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 29.09.2026

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 hvilede 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. 5: hovedstol kr. 10.250.000
Nr. 6: hovedstol kr. 10.277.000
Nr. 7: hovedstol kr. 8.000.000
Nr. 8: hovedstol kr. 10.093.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Nordre Pakhusvej 29-69
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 99 / 1848
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 20.04.1994 - anm byrder Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 26.02.2003 - Lokalplan nr 81
- Nr. 3: 21.07.2022 - § 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse

Planer

Kommuneplan B 1.15 - Skillebakkehavn og Nordre Pakhusvej
Lokalplan LP60 - Skilte og facader - bymidten Rammelokalplan
Lokalplan LP66 - Boligbebyggelse på Skibsværftgrunden "Skillebakkehavn"
Lokalplan LP81 - Boligområde ved Nordre Pakhusvej

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 224
<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

Andre forhold af væsentlig betydning

Grundforbedringsfradrag

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

Jordforurening

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.



Adresse: Nordre Pakhusvej 33, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 330S0116
Ejerudgift/md.: kr. 4.561

Dato: 29.09.2026

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.

Kommende bortfald af fradrag for forbedringer i grundværdien

Fradrag for forbedringer i grundværdien gives for 30 år. Når fradraget bortfalder vil grundskylden stige. Køber er bekendt med at beskatningsgrundlaget for ejendomsskat indeholder fradrag for forbedringer, der bortfalder i 2034. Køber er gjort bekendt med, at grundskylden herefter vil kunne ændre sig væsentligt i forhold til det oplyste.

Forholdet er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Konsekvensområder for produktionserhverv

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv i form af Haldor Topsøe Nord. Produktionaområdeid: 12085151, jf. bilag fra ejendomsdatarapporten.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er arealer, der er udpeget som international naturbeskyttelsesområde, jf. ejendomsdatarapporten.

Fuglebeskyttelsesområde: Roskilde Fjord, Kattinge Vig og Kattinge Sø

NATURA 2000 - Habitatområder: Roskilde Fjord

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.