

## 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: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 02-X0003246  
Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025



### Beskrivelse:

Flot villa med god planløsning og kig til fjorden

I et fredeligt, lukket vænge tæt på skolen i Græse Bakkeby ligger denne indbydende ejendom. Der er tale om en flot, fuldmuret etplansvilla fra 2004, som rummer børne- og forældreafdeling samt et dejligt stort køkken-alrum og et bryggers. En dobbelt carport er integreret med huset, og haven er skøn og ugeneret. Ydermere får I kig til Roskilde Fjord.

En stor vinkelstue med åben forbindelse til køkkenet udgør boligens opholdsrum, hvorfra der er direkte adgang til terrassen. I får masser af plads til at skabe hyggelige sektioner i det store, lyse rum. Villæen rummer fire værelser og to badeværelser i alt, som er indrettet i særskilte sektioner. Det voksne par kan med fordel overtage soveværelsessuiten, hvor de får eget badeværelse med bruseniche og hjørnekar, mens børnene finder sig til rette i modsatte ende nær husets øvrige badeværelse.

Haven er velanlagt og består hovedsageligt af græs med enkelte buske og træer, der bidrager til den stemningsfulde atmosfære. Der er en stor, solrig terrasse på den sydvestlige side af huset, og hele herligheden er omkranset af hæk.

Kombinationen af det lukkede vænge, naturen og de nærliggende fornødenheder gør beliggenheden til noget helt særligt. Græse Bakkeby er omkranset af smuk natur og kendetegner også kvarteret sammen med stisystemer og legepladser. Få skridt fra hjemmet ligger både skole, sportsfaciliteter og pasningstilbud, og det tager under ti minutter at køre til velassorterede indkøbsmuligheder i Frederikssund.

### 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: Palle Bronée

Adresse: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 02-X0003246  
Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025



Adresse: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 02-X0003246  
Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025



Adresse: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 02-X0003246  
Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025



Adresse: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 02-X0003246  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025



Adresse: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 02-X0003246  
Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 11bf Græse By, Græse  
BFE-nr.: 9444652  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Naturgas  
Opført/ombygget år: 2004

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 4.888.000,00  
Grundværdi: 2.102.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.910.400,00  
Grundlag for grundskyld: 4.888.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Indbygget kogeplade mærke: Ceran  
type: Emhætte mærke: Ikke oplyst  
type: Indbygningsovn mærke: Voss  
type: Køleskab mærke: Ikke oplyst  
type: Fryseskab mærke: Gram  
type: Opvaskemaskine mærke: Ikke oplyst  
type: Vaskemaskine mærke: Blomberg  
type: Tørretumbler mærke: Siemens  
type: El bil lader mærke: Clever

Skabe i værelser medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Arealer\*

Grundareal udgør:	779 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	196 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	31 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	11 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	154 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	0 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

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

#### Servitutter:

6.2.2002 Lokalplan nr.77  
24.10.2002 Dok.ang. bebyggelse, benyttelse m.m.  
7.11.2003 anm byrder Dok. ang. tilbagekøbsret m.m.

#### Varmeplan: Naturgas

Fjernvarme: Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme iht. Strategisk Energi- og Varmeplan 2022 ifølge ejendomsdatarapport er I 2028. Der findes p.t. ingen oplysning om forventet udgift mv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Bakkekammen 1-165  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.795.000Sagsnr.: 02-X0003246  
Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.700,00 Forbrug: 1.290 m3

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

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

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Adresse: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 02-X0003246  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 19.943,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - foreløbig	kr. 18.045,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 140,54	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	30.650,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	I alt	kr.	4.832.650,00
Grundejerforening	kr. 100,00			
Forsikring - Nuværende anslået	kr. 6.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 49.283,58			

#### 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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.384 md./ 316.609 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.021 md./ 252.254 år v/ 26,76 %

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: 4.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Bakkekammen 125, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
 Kontantpris: kr. 4.795.000

 Sagsnr.: 02-X0003246  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.107

Dato: 4.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Ingen.

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	2.420.807,49	2.420.807,49	2.420.807,49	DKK	5,00	213.204,69	18,33	14,16				