

Byhøjen 154, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**71**
Kontant	**2.595.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.494**	Grund m^2	**200**
Byggeår	**2001**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **330S0123**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 92923600 / www.realmaeglerne.dk/frederikssund

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
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: Byhøjen 154, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.595.000
Sagsnr.: 330S0123
Ejerudgift/md.: kr. 2.494
Dato: 20.11.2026



Velkommen til Byhøjen 154 – et charmerende, energivenligt rækkehus på 71 m2 i et roligt og naturskønt område med kort afstand til Roskilde Fjord samt skole og indkøbsmuligheder. Huset er fra 2001 og har egen parkeringsplads.

Boligen byder dig velkommen i en god entré med praktisk skabsplads. I forbindelse med entréen er der adgang til et pænt og tidløst badeværelse med separat bruseniche og et ovenlysvindue, der sørger for et dejligt naturligt lysindfald.

Soveværelset er rummeligt og indbydende med god plads til både seng, garderobeskab og en hyggekrog, hvor dagen kan begynde eller slutte i ro og mag.Det naturlige samlingspunkt er det hyggelige køkken-alrum, placeret centralt i hjemmet. Her er plads til madlavning, hverdagens samtaler og hyggelige stunder med familie og venner. Køkken-alrummet har direkte forbindelse til den store stue, som giver mulighed for at indrette både en indbydende sofaafdeling og en spiseplads med plads til lidt større selskaber.

Derudover får du et dejligt bryggers med egen indgang samt vaskemaskine og tørretumbler – en praktisk detalje, der gør hverdagen nemmere.

I den dejlige, lukkede have kan du trække dig tilbage fra hverdagens travlhed, måske dyrke dine egne tomater i det lille drivhus, finde roen på terrassen og nyde solens stråler det meste af dagen. Et oplagt sted til afslapning og hyggelige grillaftener.

Byhøjen 154 er et charmerende og velindrettet hjem, hvor kvadratmeterne er udnyttet til fulde, og hvor de praktiske rammer og hyggelige omgivelser går op i en højere enhed.

Skal Byhøjen 154 være dit næste hjem?

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

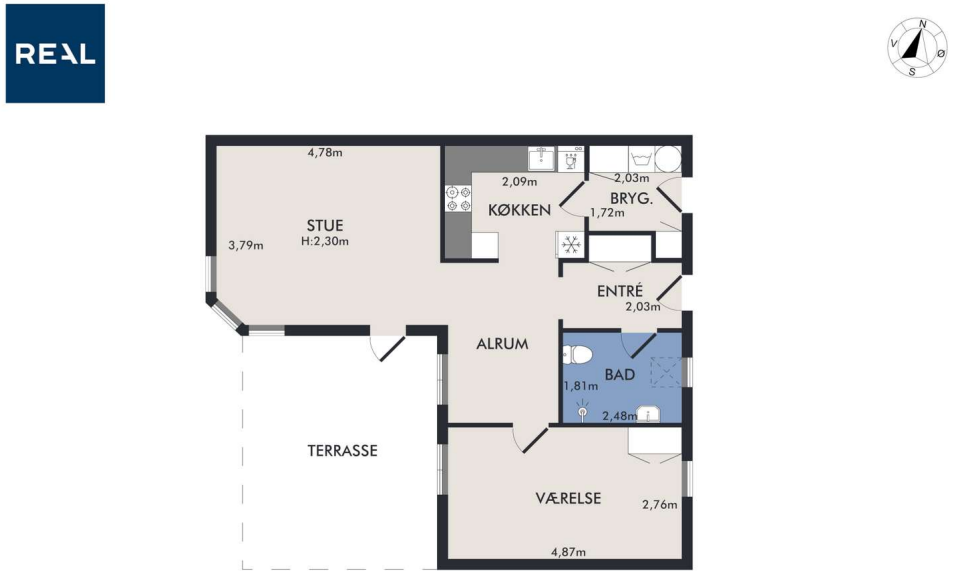
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Byhøjen 154, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.595.000

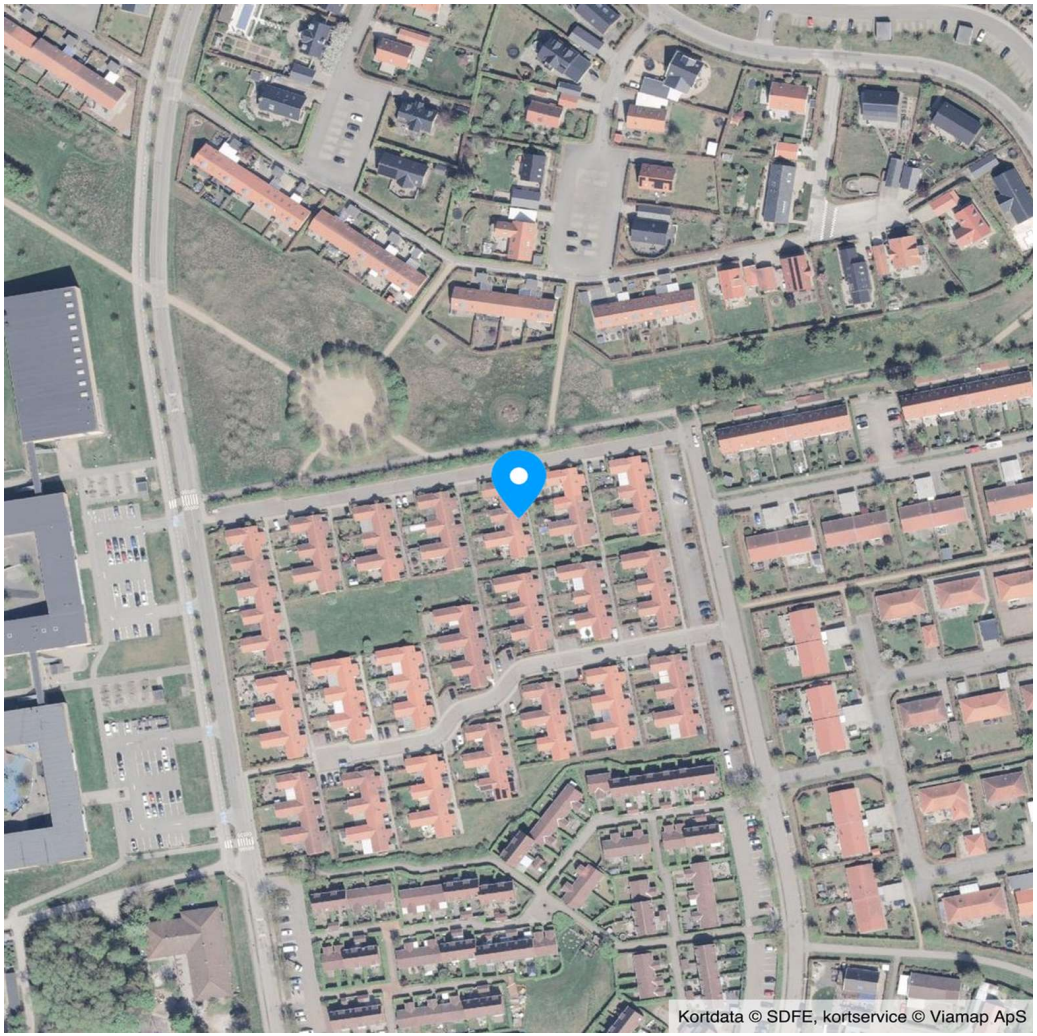
Sagsnr.: 330S0123
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 20.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Byhøjen 154, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0123
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	12di Græse By, Græse
BFE-nr.:	8471318
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.982.000
Grundværdi:	1.070.000
Grundforbedringsfradrag:	128.400 (År 2000)
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.585.600
Grundlag for grundskyld:	753.280

Arealer**

Grundareal:	200 m²
Boligareal i alt:	71 m²
Øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	3 m²
Udhus:	5 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.

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

Afventer oplysninger fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 14.11.1980 - Lokalplan nr. 15
- Nr. 2: 13.09.2000 - Dok. ang. bebyggelse, benyttelse m.m.

Planer
Kommuneplan B 1.2 - Græse Bakkeby
Lokalplan LP15 - Boligområde i Græse Bakkeby - sydlige del

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
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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Byhøjen 154, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0123
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 20.11.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.300 Forbrug: 587 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

I udgiften til varme er medtaget 361 kwh el til opvarmning af gulvvarme i badeværelset.

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen
CVR-nr. 40567399
Østergade 26 / 3600 Frederikssund
Tlf. +4592923600 / 3600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/frederikssund

Adresse: Byhøjen 154, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0123
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.087
Grundskyld	kr.	9.039
Husforsikring, anslået	kr.	5.000
Grundejerforening, anslået	kr.	2.900
Renovation, anslået	kr.	4.755
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.931

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.177
Ejerskiftegebyr, grundejerforening, anslået	kr.	500
I alt	kr.	2.619.127

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.

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.590 md. / 175.083 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.676 md. / 140.111 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Byhøjen 154, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0123
Ejerudgift/md.: kr. 2.494

Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 333.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.177.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Byhøjen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

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

Områdeklassificeret - byzone
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.

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

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

Grundejerforening - fremtidig beskatning
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Privat fællesvej
Ejendommen er beliggende ud til privat vej eller passage/færdselsareal. Der påhviler ejendommen forpligtelse til at deltage i vedligeholdelse og istandsættelse af den private vej/passage/færdselsareal jvf. Privatvejslovens § 44.
Køber er i den forbindelse gjort opmærksom på, at der kan komme opkrævninger til vedligeholdelse m.v., som ikke er medtaget i brutto/nettoydelsen.

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.