



REAL

## Græse Strandvej 15, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>140</b>
Kontant	<b>4.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.212</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.341</b>
Byggeår/ombygget	<b>1953/1969</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **330S0059**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Græse Strandvej 15, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0059  
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 30.04.2026



På attraktive Græse Strandvej 15 i 3600 Frederikssund udbydes nu denne skønne ejendom med udsigt over Roskilde Fjord og adgang til en helt unik, lille strand-oase blot 175 skridt fra hoveddøren.

Ejendommen ligger næstsidst på en lukket vej ned mod fjorden, hvilket sikrer maksimal ro, privatliv og fravær af trafikstøj. Her får du en sjælden kombination af natur, udsigt og fredelige omgivelser – og samtidig masser af muligheder.

Boligen rummer 140 veldisponerede boligkvadratmeter og byder velkommen i en rummelig entré med god plads til overtøj og sko. Huset har hele to badeværelser i tidløst design, begge med separat bruseniche – ideelt til både familie og gæster.

Det åbne køkken-alrum ligger i naturlig forbindelse med opholdsstuen og skaber et lyst og indbydende samlingspunkt. Herfra er der direkte udgang til terrasse og have, hvor udsigten over både marker og fjord virkelig kommer til sin ret og kan nydes året rundt.

Boligen indeholder desuden tre gode værelser, som let kan indrettes som børneværelser, kontor, hobbyrum eller gæsteværelser. Planløsningen giver gode muligheder for at etablere en oplagt forældre- og børneafdeling. Hertil kommer et praktisk bryggers med vaske- og tørrefaciliteter.

Til ejendommen hører også et dejligt drivhus samt carport med tilhørende disponible rum i forlængelse – perfekte til opbevaring, værksted eller haveredskaber.

Her er tale om en ejendom, der giver dig udsigt, ro og fred på en helt særlig beliggenhed – og til fornuftige penge.

#### Bemærkning:

I forbindelse med stormen Bodil i 2013 var der vand på grunden og i huset. Efterfølgende er gulvene udskiftet, skader udbedret, og der er etableret et dige omkring grunden. Siden da har der ikke været problemer med vand på hverken grund eller bolig.

#### 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: Græse Strandvej 15, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

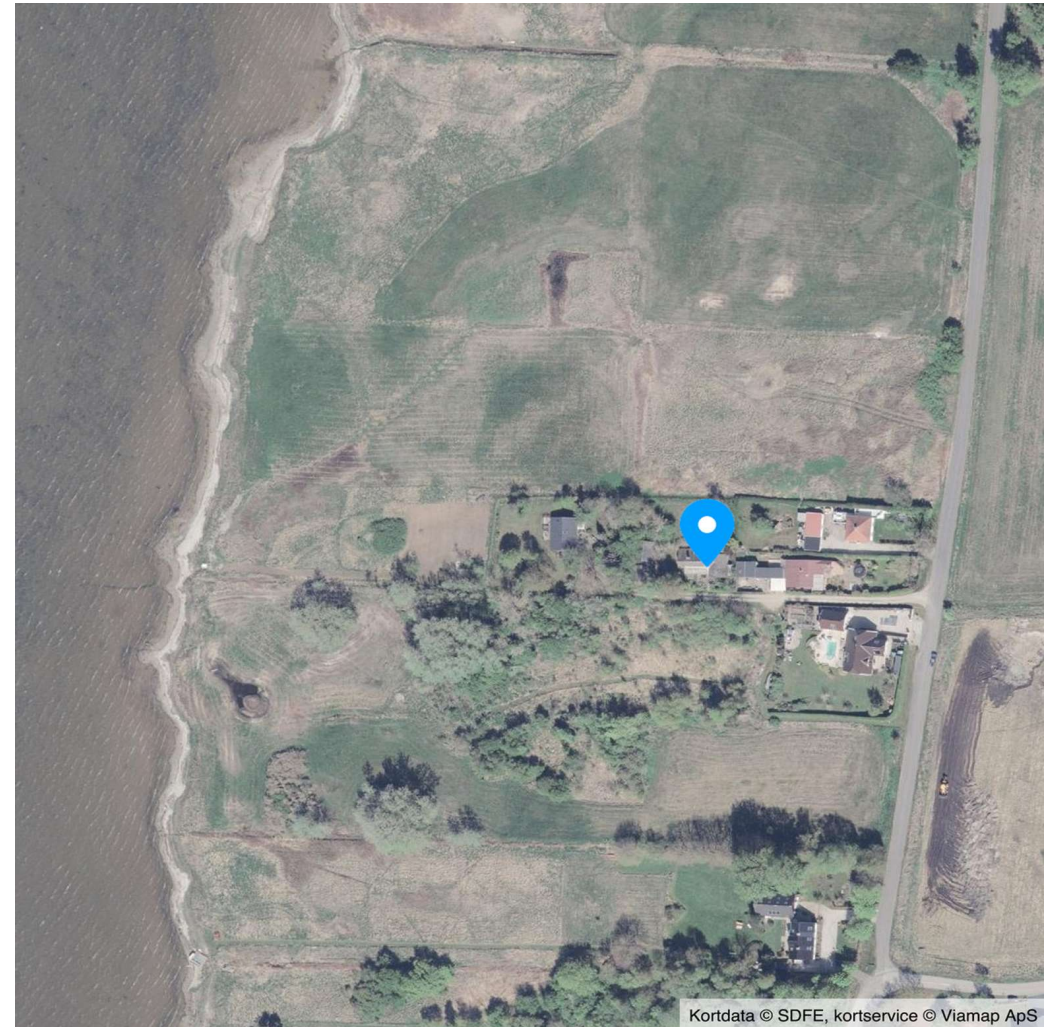
Sagsnr.: 330S0059  
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 30.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Græse Strandvej 15, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0059  
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Villa, 1 fam.  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 1s Sigerslevvester By, Sigerslevvester  
BFE-nr.: 2257031  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Privat vej  
Opført/ombygget år: 1953/1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 3.356.000  
Grundværdi: 3.344.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.684.800  
Grundlag for grundskyld: 2.675.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.341 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 18 m<sup>2</sup>  
Udhus: 47 m<sup>2</sup>  
Carport: 38 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 31.07.1928 - Dok om hegn, hegnsmur mv  
- Nr. 2: 29.11.1969 - anm hæftelser Dok om adgangsbeholdning mv

**Planer**

Ingen

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

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

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

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.

Adresse: Græse Strandvej 15, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0059  
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.700                      Forbrug: 2.250 Liter  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Oliefyr  
Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Supplerende varme: El til opvarmning 1.807 kWh, kr. 3.200.

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 salgssopstillingens 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 stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Græse Strandvej 15, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0059  
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 30.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.692	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	32.102	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	4.755	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
			I alt	kr.	4.531.917

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. 50.550

**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 24.439 md. / 293.264 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.554 md. / 234.644 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Græse Strandvej 15, Græse Bakkeby, 3600 Frederikssund  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 330S0059  
Ejerudgift/md.: kr. 4.212

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.100.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 90.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**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.

**Strandbeskyttelseslinje**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelsesarealet på grunden er 1341 kvm jf. tingbogsattesten.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

**Konsekvensområder for produktionserhverv**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er beliggende i et konsekvensområde for produktionserhverv, 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 - Habitatområde Roskilde Fjord

# 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.