



Bakkekarveret Bolig 24, Vinge, 3600 Frederikssund
Sagsnr.: 36009472

Enderækkehus i 1 plan med unik udsigt

Kontantpris	2.875.000
Udbetaling	145.000
Ejerudgifter/mdr.	3.395
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.	16.267/12.918
Grund	207 m ²
Bolig/kælder	87/- m ²
Rum/værelser	3/2
Opført/ombygget	2026
Energimærke	



Poul Erik Bech

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: Bakkevarteret Bolig 24, Vinge, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 36009472
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 29-08-2024



Beskrivelse:

Ikano Bolig bygger rækkehusene i Bakkevarteret. Et unikt og moderne sted at bo med vægt på fællesskab, nærvær og naturoplevelser. Boligerne skal være et bedre valg for miljø, klima og beboere og derfor bygges boligerne med henblik på at blive svanemærket. Der arbejdes målrettet for at opfylde alle de strenge miljø- og kvalitetskrav, der er nødvendige for at opnå denne miljømærkning.

Vinge by er harmonisk placeret i det naturlige, bakkede terræn og med landskabet tæt på.

Det grønne hjerte bliver Vinges attraktive samlingspunkt og en del af byens identitet, hvor der skabes en balance mellem det moderne byliv og naturen. Her planlægges et levende bymiljø, hvor beboerne både kan nyde det gode liv samt nærheden til naturen og hinanden.

Placeringen, hvor Københavns Hovedbanegård kan nås med S-toget på 45 minutter, gør området attraktivt for dem, der ønsker en nem og relativ kort afstand til hovedstaden.

Vinge er en del af Frederikssund Kommune, der ligger langs Roskilde Fjord og Isefjord. Kommunen byder på et væld af naturperler samt på oplevelser både til lands, til vands og i luften. Her er bl.a. spændende seværdigheder, gode shoppingmuligheder, hyggelige restauranter, et rigt foreningsliv og ikke mindst et nyt kultur- og havnebad.

Veldisponeret enderækkehus i 1 plan med åben planløsning.

Fra den hyggelige indgangsterrasse foran huset træder du ind i en stor entré med opbevaringsplads og videre ind i det rummelige køkkenalrum med plads til både spisebord og sofagrube. Store vinduer og glaspartier sørger for masser af dagslys, og direkte adgang til din egen skønne vinkelterrasse mod sydvest, med en helt unik udsigt over det fredede naturområde Præstemosen. Der er desuden to store værelser, og et lækkert moderne badeværelse udstyret med helt nye hårde hvidevarer.

Rækkehuset har gulvvarme og bygges med fokus på godt indeklima, et lavere energiforbrug og en høj byggeteknisk kvalitet.

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: Claus Lund Pedersen

Adresse: Bakkevarteret Bolig 24, Vinge, 3600 Frederikssund
Kontantpris 2.875.000

Sagsnr.: 36009472

Ejerudgift/md.: 3.395

Dato: 29-08-2024



Bemærk, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper m.v. Placeringen af tekniske skabe, rørkasser og vinduer kan ændres, og boligtyper kan spejlvendes. Udearealer varierer efter boligtype. Alle arealer er foreløbige og mindre ændringer i byggeriet og arealopmåling kan forekomme. Tegningsversion af 01.08.2024. Forbehold for taste- og tegningsfejle.



Adresse: Bakkekarveret Bolig 24, Vinge, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 36009472
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 29-08-2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Ifølge: Byggeandragende
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 11 Snostrup By, Snostrup
BFE-nr.: 9052930
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/Fælles vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2026

Arealer *

Grundareal udgør: 207 m²
- heraf vej: 0 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 91 m²
- heraf skur: 4 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 87 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.875.000
Grundværdi: 1.745.536
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.300.000
Grundlag for grundskyld: 1.396.429

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Vaskemaskine, tørretumbler, køle/frys, kogeplade, ovn, opvaskemaskine, emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforening under oprettelse
Medlemspligt: Ja
Sikkerhed til forening: Ja, kr. 0,00
i form af:
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Lokalplan: 160 LOKALPLAN 160 FOR BOLIGER I BAKKEKVARTERET I VINGE
Byplanvedtægt:
Regionsplan:
Varmeplan:
Kommuneplan/Rammeområde: 2021-2033
Andre fysiske planer:
Lokalplan: 153 For boliger i Søkvarteret og i Solsikken i Vinge
Lokalplan: 73 for Snostrup Landsby
Lokalplan: 65 Lokalplan for boliger nord for Dalvejen i Vinge

Aktuelle tinglyste servitutter, der afventes servituterklæring for fremtidige servitutter:
1) 26.07.1855-916410-17 Dok om vejret for ejeren af Mosegaard i Oppe Sundby
2) 17.09.1942-2294-17 Dok om master mv.
3) 04.05.1954-2429-17 Dok om grøft mv.
4) 04.05.1954-916408-17 Iflg. forlig for landvæsensnævnet påhviler der ejd. parter
5) 24.02.1955-916409-17 Vandledningsforretning
6) 22.03.1955-1756-17 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
7) 10.04.1956-916411-17 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
8) 01.12.1958-919429-17 Dok om rørlægning af grøft m.
9) 28.08.1965-9148-17 Dok om højspænding mv
10) 01.07.1986-22839-17 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
11) 22.12.1986-44169-17 Dok om naturgas/anlæg mv
12) 15.09.1989-18264-17 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
13) 29.11.2011-1003134048 Deklaration For jordkabelanlæg i almindelige landbrugsjorder

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bakkekarveret Bolig 24, Vinge, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.875.000Sagsnr.: 36009472
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 29-08-2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Anslået tilbud pga. offentlige tilgængelige prislister hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskad: Ja
Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:
Udgift kr.: 7.400 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået da det seneste års faktiske varmemeforbrug ikke er repræsentativt

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport

Energimærkning: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:**Billede**

Det anvendte forsidebillede i denne salgsopstilling er ikke af den specifikke bolig, da boligen endnu ikke er opført.

Foreløbig adresse

Køber gøres opmærksom på, at den angivet adresse er foreløbig og vil blive ændret.

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.

Grundejerforening:

Køber er bekendt med, at der er pligt til medlemskab af grundejerforening. Kontingentet er medtaget i salgsopstillingens ejerudgifter.

Sikkerhed til grundejerforening:

Der skal lyses sikkerhed til grundejerforeningen i form af anden hæftelse. Beløbet vides endnu ikke.

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:

Se side 5 i salgsopstillingen.

Forventet/anslået oplysninger, herunder boligskatter:

Se side 5 i salgsopstillingen.

Om Projektudbyderes hæftelse, forsikring og garantistillelse:

Ejendommen er nyopført, og sælger bærer det almindelige, 10 årige mangelsansvar for evt. fejl og mangler, der kan henføres til opførelsen, og derfor gøres Køber opmærksom på at rækkehuset gennemgås for fejl/mangler ved aflevering samt ved 1- og 5-års gennemgangen.

Ejendommen er omfattet af pligt til tegning af obligatorisk byggeskadeforsikring, der kan dække evt. fejl/mangler, i det omfang disse vil være omfattet af byggeskadeforsikringsdækningen. Projektudbyder tegner byggeskadeforsikring ved færdigmelding/ibrugtagningstilladelse og udleverer herefter kopi af police til køber. Projektudbyder holder ejendommen/boligen forsikret i byggeperioden og indtil købers overtagelse.

Tinglyst pantebrev (ingen afgiftsparkering):

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i ejendommen tinglyste pantebrev ikke afgiftsparkeres, da der er tale om en nyopført ejendom.

Forventet færdiggørelse og indflytning:

Byggeriet forventes færdiggjort og afleveret senest 30 dage inden forventet indflytning, dvs. forventet aflevering senest d. 01-08-2026. Aflevering af fælles bygnings- og udendørsarealer er pt. ukendt.

Nærværende bolig forventes klar til indflytning d. 01-09-2026.

Energimærkning:

Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidig med ibrugtagning/færdigmeldelse af ejendommen.

Adresse: Bakkevarteret Bolig 24, Vinge, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 36009472
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 29-08-2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 11.730,00	Kontantpris
Grundskyld:	kr.	kr. 2.875.000,00
Husforsikring:	kr.	Tinglysningsafgift af skødet
Bidrag til grundejerforening, anslået da ejendommen nyopføres:	kr. 5.000,00	kr. 19.150,00
Grundskyld, anslået da ejendommen nyopføres:	kr. 16.757,00	kr.
Rottebekæmpelse, anslået da ejendommen nyopføres:	kr. 62,00	kr.
Renovation, anslået da ejendommen nyopføres:	kr. 4.040,00	kr.
Husforsikring, anslået da ejendommen nyopføres:	kr. 3.150,00	I alt
	kr.	kr. 2.894.150,00
	kr.	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte m.v., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.,
Ejerudgift i alt 1.år:	40.739,00	

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: 145.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 16.267 md./ 195.206 år. Netto **ex** ejerudgift: 12.918 md./ 155.022 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: 29-08-2024. 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: 01/01-01/07 **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/landingsside>



Adresse: Bakkevarteret Bolig 24, Vinge, 3600 Frederikssund
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 36009472
Ejerudgift/md.: kr. 3.395

Dato: 29-08-2024

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	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Forventet/anslået oplysninger, herunder boligskatter:

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om Projektsalg. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Vi ved, bolighandel er en stor ting

Vi ved, at det er en stor beslutning at handle bolig - ikke mindst økonomisk. Ofte er boligen den største investering, vi har, og det er vigtigt at blive ført trygt igennem handlen. Derfor gør vi altid vores bedste for at give dig en god og professionel bolighandel.

50 års erfaring med boligrådgivning

EDC er Danmarks største mæglerkæde, og vi har hjulpet danskerne godt videre i mere end 50 år. Det er vi stolte af, og det vil vi gerne bevare. Derfor gør vi os umage hver dag - og det bliver vi ved med. For erfaring giver ro i maven og tryghed i bolighandlen.

Ring og chat hver dag fra 8-22

Har du spørgsmål, kan du ringe eller chatte med os hver dag fra 8-22 - også i weekenden. Så kan du nemt f.eks. bestille et Salgstjek eller booke en fremvisning. For os handler det nemlig om at være der, når det passer dig.

Skal du sælge?

Overvejer du at sælge din bolig, hjælper vi dig gerne med det. Vi er dagligt i kontakt med mange seriøse købere på boligjagt, der er klar til at handle. Derudover kan vi rådgive dig i forhandlingen, gennemgå de relevante dokumenter og meget mere.

Ring eller chat med os hver dag mellem 8-22

Bestil en
fremvisning
allerede i dag

47 31 00 98
360@edc.dk



Poul Erik Bech

Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech, Frederikssund A/S
Ny Østergade 1A - 3600 Frederikssund
Tlf: 47310098 - CVR 37197017
Mail: 360@edc.dk