

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: Ellevej 7, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0003284
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 5.5.2025



Beskrivelse:

Villa i hyggelige Skuldelev

Nu har I chancen for at rykke adressen til Skuldelev, hvor I både får let adgang til det praktiske og den herlige natur. I er nemlig tæt på skole og indkøb såvel som badestranden ved Skuldelev Strand. Jeres kommende hjem er en etplansvilla, der har lige den indretning, I drømmer om med et soveværelse med eget badeværelse samt en stor vinkelstue, der kan samle familien. Måske har I lyst til at gøre stilen til jeres egen, men boligen er samtidig indflytningsklar. I får også en carport og udhus.

Den store vinkelstue bliver en fornøjelse at indrette med flere afsnit, der samtidig hænger harmonisk sammen. Rummet har en tiltalende størrelse, og den gode fornemmelse hjælpes yderligere på vej af det markante vinduesparti mod sydvest med skydedøre i samme retning. Fra stuen er der forbindelse til køkkenet med fin plads til jeres remedier.

De tre værelser ligger side om side, og det bliver ikke svært at vælge dét til forældrene. Det ene værelse har nemlig et walk-through-closet til eget badeværelse med et badekar. Husets andet badeværelse er med brus, og endelig får I glæde af et praktisk bryggers.

Haven vender perfekt mod sydvest, så her bliver I beriget med mange solskinstimer på lange sommerdage. På græsplænen er der plads til legeredskaber og en masse aktiviteter, og I har også et fint, bredt terrassemiljø til havemøblerne og grillen. Indkørslen er flisebelagt og leder til en carport og udhus. Hverdagen går let op i en højere enhed, for i det dejlige lokalmiljø finder I skole, daginstitution og indkøb, og bussen stopper tilmed under 200 meter fra adressen. I har også adgang til den lokale idrætshal, så det er let at bringe aktiviteter ind i dagligdagen. I kan dog også nyde at begive jer på tur ud i området, hvor I har skove og småøer tæt på, ligesom I kan se frem til Skuldelev Strand ved Roskilde Fjord.

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: Kasper Nielsen Lilja

Adresse: Ellevej 7, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0003284
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 5.5.2025



Adresse: Ellevej 7, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0003284
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

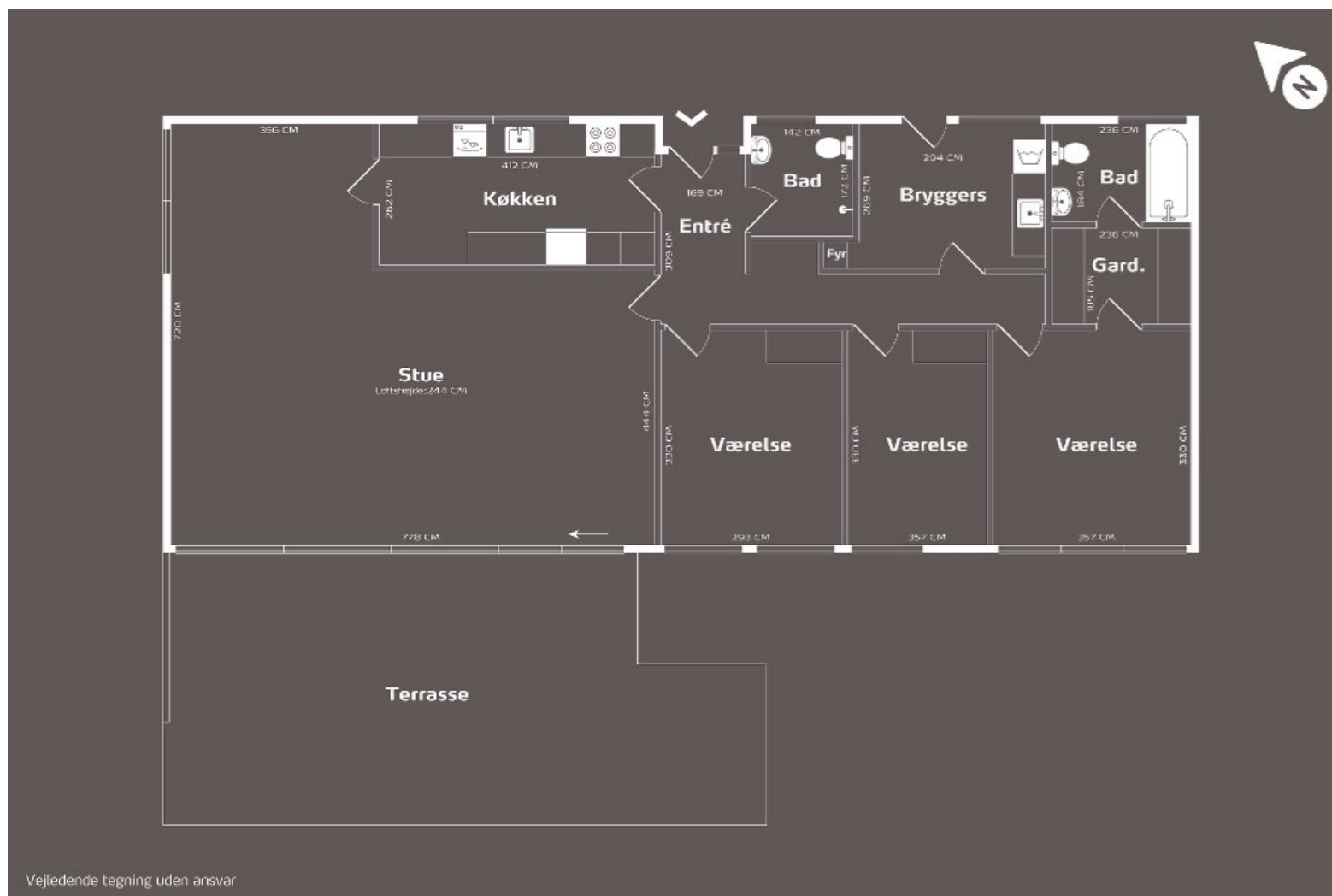
Dato: 5.5.2025



Adresse: Ellevej 7, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0003284
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 5.5.2025



Adresse: Ellevej 7, Skuldelev, 4050 Skibby
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0003284
 Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 5.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Frederikssund
 Matr.nr.: 9db Skuldelev By, Skuldelev
 BFE-nr.: 2244058
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Privat vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 1.473.000,00
 Grundværdi: 931.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.178.400,00
 Grundlag for grundskyld: 1.473.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	825 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	136 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Andre bygninger:	32 m ²
-heraf Carport	32 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.8.1963 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Varmeplan: Fjernvarme

Pr. 01.01.2008 blev ejendomme, ligesom andre ejendomme der er beliggende i byzone, områdeklassificeret som lettere forurenet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger, men der gives ikke garanti, da sælger er et dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ellevej 7, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0003284
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 5.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.000,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

BBR:

Mindre skur i have er ikke godkendt.

Der er et skur i forlængelse af carporten.

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.

Adresse: Ellevej 7, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 02-X0003284
Ejerudgift/md.: kr. 2.067

Dato: 5.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.009,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr. 8.937,60	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse 2025	kr. 100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skorstensfejer 2025	kr. 500,00	I alt
Gadebelysning privat fællesvej 2025	kr. 200,00	
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr. 5.055,00	
Forsikring - Nuværende anslået	kr. 4.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.802,44	

kr.	1.695.000,00
kr.	7.000,00
kr.	12.050,00
kr.	1.714.050,00

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering
 Udbetaling: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.393 md./ 112.712 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.481 md./ 89.768 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: 5.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ellevej 7, Skuldelev, 4050 Skibby Kontantpris: kr. 1.695.000	Sagsnr.: 02-X0003284 Ejerudgift/md.: kr. 2.067	Dato: 5.5.2025
--	---	----------------

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>
--	---

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				DKK	3,00			0				