

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: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002891
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 11.5.2025



Beskrivelse:

Unik villa med mange kvadratmeter i Skibby.

Det er centralt i Skibby, nær alle de praktiske behov, at I finder denne flotte og istandsatte villa. Boligen er ret unik og virkelig velholdt med mange kvadratmeter, som blandt andet omfatter fire værelser, to badeværelser og store opholdsmiljøer. Her er der i korte termer plads til den store familie, som sætter pris på at kunne være sammen. Gårdhaven i en sydlandsk stil er endnu en bonus, og det samme kan siges om den praktiske garage.

Køkkenet ligger centralt i stueplanet med stuer til begge sider, og hvilke stuer. Lysindfaldet er fantastisk fra flere vinkler, og opholdsmiljøet byder samlet set på hele fem dobbeltdøre til udearealet, så der er ligeledes god harmoni mellem ude og inde. Stukkaturen er også en fin detalje, og ydermere er køkkenet stilrent i hvid.

Glæd jer også til at træde ud i haven, hvor gårdmiljøet emmer af en sydlandsk stemning, som I slet ikke kan få nok af. Der er ligeledes græsplæne til børnenes legeredskaber, og gennemgående er beplantningen afstemt, så den er overskuelig at holde, mens den samtidig bidrager til stemningen.

I Skibby oplever I et dejligt sammenhold, og I finder alle de praktiske behov. Fra adressen kan I gå til daginstitution, skole, busforbindelser og indkøb, og tilsvarende er I tæt på idrætshallen. I bymidten finder I takeaway og lidt butikker, ligesom I vil elske at begive jer en tur i skoven, der ligger lidt mod nord. Søger I et større bymiljø, så kan I køre til Roskilde på cirka 25 minutter i bil, og her er der kulturliv, shopping og delikatesser i vente.

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: Jens Hougaard

Adresse: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002891
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 11.5.2025



Adresse: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002891
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 11.5.2025



Adresse: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002891
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 11.5.2025



Adresse: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002891
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 11.5.2025



Adresse: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002891
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 11.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 3az Skibby By, Skibby
BFE-nr.: 2242923
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1921 / 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.240.000,00
Grundværdi: 1.436.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.592.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.240.000,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	857 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	133 m ²
Kælderareal:	15 m ²
Udnyttet tagetage:	96 m ²
Boligareal i alt:	229 m ²
Andre bygninger:	38 m ²
-heraf Garage	20 m ²
-heraf Carport	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

13.10.1955 Dok om vandstanden i mansmosen mv
25.1.2000 Dok om forsynings/afløbsledning mv.

Varmeplan: Individuel naturgasforsyning

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: Nej

Tilbehør:

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

Hårde hvidevarer medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002891
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 11.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.800,00 Forbrug: 2.235 m3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

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: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby		Sagsnr.: 02-X0002891		Dato: 11.5.2025	
Kontantpris: kr. 3.795.000		Ejerudgift/md.: kr. 3.132			
Ejerudgift 1. år:		Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.219,20	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.795.000,00
Grundskyld Boligskat 2025 - Foreløbig	kr.	13.785,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.635,00
Rottebekæmpelse 2024	kr.	121,41	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.650,00
Skorstensfejer 2024	kr.	404,94	I alt	kr.	3.834.285,00
Renovation og genbrugsordning mv 2025	kr.	5.055,00			
Forsikring - Nuværende anslået	kr.	5.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	37.585,55			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.903 md./ 250.830 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.653 md./ 199.835 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: 11.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Skuldelevvej 21A, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 02-X0002891
Ejerudgift/md.: kr. 3.132

Dato: 11.5.2025

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.