

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: Hellesø 9, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 70000274
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

På nordsiden af Hellesø ses et idyllisk og meget velholdt bygningsværk fra 1877, som er placeret i første række til søen. Den stråtækte ejendom emmer af kvalitet og godt håndværk, og det historiske udtryk er fornemt kombineret med en moderne beboelse, idet huset gennemgik en totalstandsættelse i 2006/2007. Matriklen når helt til søbredden, og udsigten over Hellesø er nærværende både ude og inde. Mod nord er der et frit udsyn over markerne, som man får glæde af fra terrassen og den anseelige skovhave. Ved siden af hovedhuset ses en fritliggende udbygning med carport og skur.

Unik natur alle vegne

Villaen drager først og fremmest fordel af sin placering ud til Hellesø og den skovbevoksede natur, der omkranser den. Der er en særlig stilhed her, som indbyder til afslapning såvel som gåture og udflugter, og både fugle, ræve og rådyr trives i nærområdet. I det let kuperede landskab syd for Hellesø kan man vandre i Hellesø Bakker, som efter sigende har været velbesøgt af den danske forfatter Henrik Pontoppidan. Det 500 hektar store fuglereservat ved Selsø er ligeledes et oplagt udflugtsmål, og godt en kilometer til den anden side ligger Østskoven, der breder sig langs Roskilde Fjord. Her kan man gå langs vandet på skovstien, og fra Eskilsø Mole kan man sejle det lille stykke over fjorden til Eskildsø.

Hornsherred byder i det hele taget på masser af fredfyldt natur og vandrerruter i tilknytning til Roskilde Fjord og Isefjord. Store og små landsbyer ligger side om side med naturen på halvøen, og Østby, som også knytter sig til Pontoppidans forfatterskab, er ingen undtagelse. Der er få hundrede meter til den stemningsfulde landsby fra matriklen. Samtidig nås hurtigt Skuldelev og Skibby, som begge stiller skoler, pasningstilbud og indkøbsmuligheder til rådighed.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Wøhlk

Adresse: Hellesø 9, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 70000274
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 16.4.2025

Autentisk og moderne

Ejendommen emmer af landlig idyl, og det er frem for alt stråtaget med de afrundede kviste og sprossevinduerne, der vidner om det historiske ophav. Carporten er opført i bindingsværk og matcher hovedhuset med sit stråtækte tag. Inden døre bliver moderniseringen i højere grad tydelig, omend charmen er fastholdt med loftsbjælker og plankegulve.

Sollyset strømmer ind i hjemmet, mens brændeovne beriger atmosfæren i både køkken-alrummet og dagligstuen. Disse opholdsrum er forenet af franske døre, og der er god plads til at indrette særskilte sektioner. Køkkenet er tidløst og funktionelt, og herfra er der adgang til en sydvendt terrasse. Fra stuen kan man til gengæld tilgå terrassen på modsatte side, som ligger i læ i huset hjørne.

I tilknytning til stuen er der et badeværelse, og herefter kommer tilbygningen, som er indrettet med et bryggers og en soveværelsessuite. Sidstnævnte er med eget badeværelse og walk-in-closet, og i soveværelset er der dobbeltdøre til haven. Førstesalen er allokeret til tre store værelser, hvoraf det ene har adgang til en hævet terrasse for enden af tilbygningen.

Adresse: Hellesø 9, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 70000274
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Frederikssund
Matr.nr.: 4q Østby By, Selsø m.fl.
BFE-nr.: 2242078 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1877 / 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.302.000,00
Grundværdi: 2.355.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.441.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.884.000,00

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

Tilbehør:

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

Zanussi køleskab, Bosch køle-/fryseskab, Vestfrost kummefryser, Bosch vaskemaskine, Bosch tørretumbler, Thermex emhætte, Siemens indbygningsovn, Samsung mikrobølgeovn, Gaggenau gaskomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	3570 m ²
- heraf vej:	346 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	141 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	93 m ²
Boligareal i alt:	234 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
-heraf Carport	17 m ²
-heraf Udhus	18 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Kommuneplan 2021-2033
- Hellesø
- Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund
- Planstrategi 2023, Fremtidens grønne udviklingskommune, forslag

Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan:

- 854 - Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde.

Der er beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb på ejendommen.

Servitutter:

Matr. nr. 4q

Nr. 1 lyst d. 16.05.1945 lbnr. 916592-17 Tillægstekst Dok om master mv Filnavn: 17_B-I_489

Nr. 2 lyst d. 18.02.1947 lbnr. 916593-17 Tillægstekst Dok om master mv

Nr. 3 lyst d. 20.04.1960 lbnr. 916594-17 Tillægstekst Dok om at levere vand til husholdningsbrug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Matr. nr. 4s

Nr. 1 lyst d. 16.05.1945 lbnr. 916597-17 Tillægstekst Dok om masker mv, Vedr. 4S Østby

Nr. 2 lyst d. 07.12.1995 lbnr. 31507-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv. Vedr. 11B

Matr. nr. 51af

Nr. 1 lyst d. 16.05.1945 lbnr. 916596-17 Tillægstekst Dok om master mv, Vedr. 4s Østby

Nr. 2 lyst d. 07.12.1995 lbnr. 31507-17 Tillægstekst Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv. Vedr. 11B

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Hellesø 9, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 70000274
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: - Bygning 0 (Carport), Bygning 1 (Fritliggende enfamiliehus (parcelhus)) : Forsikringen dækker ikke svampe og/eller insektskader, der opstår eller udbreder sig fra husets tagkonstruktion.

- For øvrige bygninger, ud over beboelsen, omfatter forsikringen udelukkende dækning for brand og anden pludselig skade jf. forsikringsbetingelserne.

- Forsikringen dækker ikke svampe og /eller insektskade, der opstår eller udbreder sig fratrægulv i stue

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.200,00 Forbrug: 17.419 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2023

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget fordeler sig således:

- Brænde kr. 3.200

- El til opvarmning kr. 23.000

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 rødt hus

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes tre brændeovne i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnene er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsopstilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Købesumfordeling:

Hus + Matrikel 4Q 5.435.000

Matrikel 4S 120.000

Matrikel 51 140.000

Samlet 5.695.000

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Hellesø 9, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 70000274
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.552,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 22.608,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 9.244,96	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 5.055,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.115,74	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Skadedyr	kr. 130,74	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.706,60	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 29.777 md./ 357.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 23.726 md./ 284.714 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: 16.4.2025. 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: Hellesø 9, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 5.400.000

Sagsnr.: 70000274
Ejerudgift/md.: kr. 4.642

Dato: 16.4.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.