

**REAL**



## Storkevænget 49, Vellerup, 4050 Skibby

|             |                   |          |              |
|-------------|-------------------|----------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Fritidshus</b> | Bolig m2 | <b>148</b>   |
| Kontantpris | <b>2.495.000</b>  | Værelser | <b>5</b>     |
| Ejerudgift  | <b>2.018</b>      | Grund m2 | <b>1.266</b> |
| Byggear     | <b>2022</b>       |          |              |

Sagsnr. **335RR220412**

**RealMæglerne Holbæk ApS**

Smedelundsgade 16 / 4300 Holbæk / Tlf. 71924300 / [www.realmaeglerne.dk/holbaek](http://www.realmaeglerne.dk/holbaek)

## 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: Storkevænget 49, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR220412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 29.01.2026



### Beskrivelse:

I finder næppe en skønnere kulisse for jeres kommende ferier end den, der venter jer i Vellerup, hvor det attraktive sommerhusområde placerer sig i første parket til Isefjorden. Når I overtager det lækre fritidshus på Storkevænget 49, kan I straks sætte kurs mod fred, ro og flot natur i ferielandet. Huset fra 2022 står nemlig helt klar til at danne rammen om jeres fremtidige ferieminder med kortspil i stuen og kongespil i haven. Fritidshuset ligger perfekt placeret i gåafstand fra vandet og for enden af et lukket vænge. Her møder I klassisk sommerhuscharme, for huset er opført i den rette stil med sortmalet træfacade og hvide vinduesrammer. Samtidig indrammes det af en stor naturgrund, hvor udelivet vil blomstre; når der ikke ristes skumfiduser ved bålet, kan I nyde en sommermenu på den solrige træterrasse. Også indendøre er der rigelig plads til hele familien, for hele 148 m2 folder sig ud med fire værelser, to badeværelser og ét stort opholdsrum.

### 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: Robin Scott Rasmussen

Adresse: Storkevænget 49, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR220412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 29.01.2026

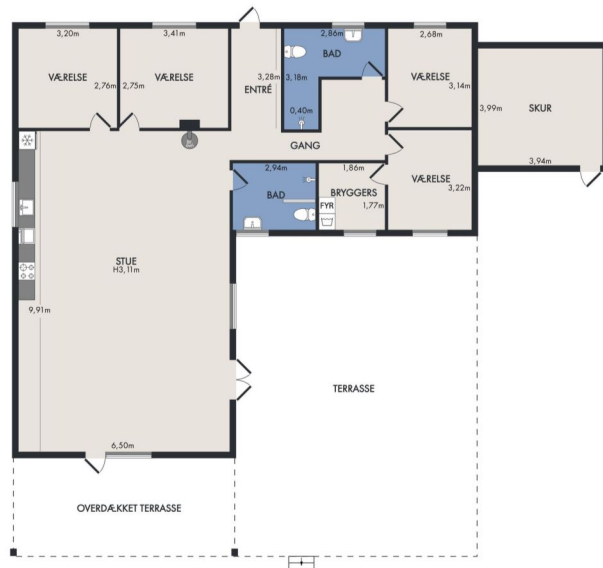


Adresse: Storkevænget 49, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR220412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 29.01.2026

**REAL**



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Storkevænget 49, Vellerup, 4050 Skibby  
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR220412  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 29.01.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Fritidshus                       |
| Må benyttes til:    | Fritidshus                       |
| Kommune:            | Frederikssund                    |
| Matr.nr.:           | 10 dg Vellerup By, Vellerup      |
| BFE-nr.:            | 2245483                          |
| Zonestatus:         | Sommerhusområde                  |
| Vand:               | Alment vandværk                  |
| Vej:                | Fælles/privat                    |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand |
| Varmeinstallation:  | Ingen                            |
| Opført/ombygget år: | 2022                             |

#### Arealer

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| Grundareal udgør:       | 1.266 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 148 m <sup>2</sup>   |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>     |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>     |
| Boligareal i alt:       | 148 m <sup>2</sup>   |
| Andre bygninger:        | 34 m <sup>2</sup>    |
| - heraf Udhus           | 9 m <sup>2</sup>     |
| - heraf Overdækning     | 25 m <sup>2</sup>    |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
 BBR-meddelelsen.

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.011.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 638.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 808.800 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     | 510.400 kr.   |

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Køle/fryseskab, Ovn, Keramisk kogeplade, Emfang, Vaskemaskine.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_\_ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Kommuneplan:** Frederikssund Kommuneplan 2021-2033

**Lokalplan:** 087 - Sommerhusområde vest for Vellerup by

**Spildevandsplan:** Spildevandskloakeret (der afledes kun spildevand)

#### Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 20.08.1969 lbnr. 16230-17 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fredning, fællesarealer - delvis ophævelse for enkelte matrikler - se påtegninger. Filnavn: 17\_C-I\_337  
 Nr. 2 lyst d. 04.12.1970 lbnr. 21929-17 Anmærkning Retsanm Tillægstekst Dok om byggemodning mm Filnavn: 17\_S-I\_600

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Storkevænget 49, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR220412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 29.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Oplysning om ejendommens aktuelle forsikringsforhold foreligger endnu ikke.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:  
Forsikringsselskab:  
Særlige forhold ved forsikringen:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Ingen  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Varmeforbrug oplyses ikke for denne ejendomstype.

#### 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 rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Om anslåede boligskatter :**

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling.

Ejendomsværdi er anslået til kontantprisen.

Det anslåede beskatningsgrundlag, som er udregnet jf. kvadratmeterpriser for området i 2001 med tillæg af 5%, ligger til grund for den anslåede ejendomsværdiskattebetaling i salgsopstillingens ejerudgifter.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens 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.

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

##### **Varme:**

Der er i ejendommen klargjort til tilslutning af varmepumpe til gulvvarmeslanger. Pt. opvarmes ejendommen med eldrevne olieradiatorer.

Den i ejendommen værende brændeovn fjernes af sælger inden overtagelsesdagen.



Adresse: Storkevænget 49, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR220412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 29.01.2026

| Ejerudgift 1. år:       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                        |     |           |
|-------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. | 4.125  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 2.495.000 |
| Grundskyld              | kr. | 6.125  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. | 7.911     |
| Husforsikring           | kr. | 5.652  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 16.850    |
| Renovation              | kr. | 5.780  | Ejerskiftegebyr grundejerforening                                                                                                                                                                                                           | kr. | 400       |
| Grundejerforening       | kr. | 1.100  | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 2.520.161 |
| Rottebekæmpelse         | kr. | 6      | 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. |     |           |
| GF ekstraoprævning 2023 | kr. | 1.045  |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| GF vejkonto             | kr. | 100    |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| GF snekonto             | kr. | 200    |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| GF Hjertestartere       | kr. | 83     |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år   |     | 24.217 |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |

#### 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.543 md./ 162.521 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.877 md./ 130.527 år v/25,90%  
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: 29.01.2026  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Storkevænget 49, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 335RR220412  
Ejerudgift/md.: kr. 2.018

Dato: 29.01.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: GF Vellerup Sommerby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til grundejerforeningen.

# 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

### **Velkommen til RealMæglerne Holbæk – din personlige ejendomsmægler i Holbæk kommune.**

Går du og overvejer at sælge din bolig eller er du på udkig efter en ny, så er RealMæglerne Holbæk altid klar med professionel rådgivning. Med mange års erfaring fra både ejendomsmægler og byggebranchen, kan vi give dig den rådgivning og tryghed som du har behov for i alle bolighandlens faser. Herunder kan du se de boliger vi har til salg lige nu i Holbæk kommune. Vil du vide mere om de enkelte områder vi dækker, så kan du blive klogere på, hvad området har at byde på her. Vores mål er at gøre en bolighandel let og ukompliceret for begge parter.