



REAL

## Stærevænget 40, Vellerup, 4050 Skibby

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.895</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.205</b>
Byggeår	<b>1975</b>		

Sagsnr. **330S0090**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. +45 92923600 / [www.realmaeglerne.dk/frederikssund](http://www.realmaeglerne.dk/frederikssund)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stærevænget 40, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 03.06.2026



For enden af en lukket vej i det hyggelige og eftertragtede sommerhusområde i Vellerup finder I dette skønne og velholdte sommerhus, som byder på en helt særlig mulighed.

Ejendommen er løbende passet og plejet og fremstår indbydende med en god planløsning og masser af potentiale.

Sommerhuset rummer i dag to gode værelser med mulighed for at etablere et tredje, hvis behovet opstår. Badeværelset har en god størrelse og byder på separat bruseniche.

Husets naturlige samlingspunkt er uden tvivl det store og lyse køkkenalrum, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her skabes de perfekte rammer for samvær, lange sommeraftener og hyggelige stunder med familie og venner.

Fra opholdsrummene er der direkte udgang til to store terrasser, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Særligt den overdækkede terrasse, som nås direkte fra stuen, fortjener ekstra opmærksomhed. Herfra får I et smukt kig til Isefjord og et fantastisk vue ud over den parklignende have – et sted hvor roen sænker sig, og sommerhusstemningen for alvor mærkes.

Det helt unikke ved denne ejendom er muligheden for at tilkøbe den tilstødende grund. Sammenlagt vil man dermed få et samlet areal på hele 2.409 m<sup>2</sup>, hvilket åbner for mange muligheder – hvad enten drømmen er mere plads, investering eller blot at eje sin helt egen grønne oase med kig til vandet.

Derudover medfølger et praktisk skur, som både kan anvendes til opbevaring, ekstra overnattende gæster, eller et godt værksted. Desuden et anvendeligt indbygget depotrum, og et redskabsskur.

Her får I en sjælden kombination af fredelig beliggenhed, velholdte rammer, naturskønne omgivelser og spændende fremtidige muligheder.

### 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.

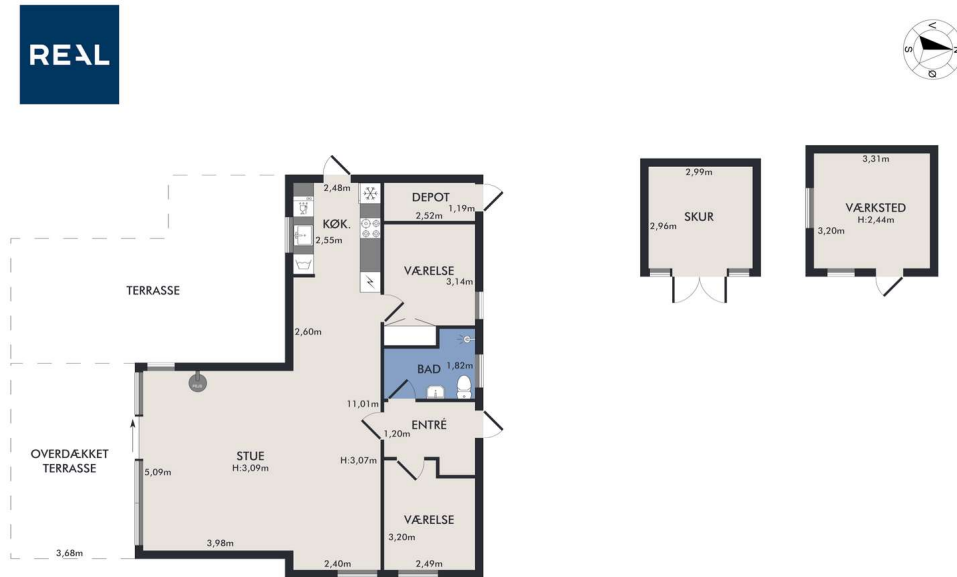
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Stærevænget 40, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 03.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Stærevænget 40, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 6bb Vellerup By, Vellerup  
BFE-nr.: 2245076  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1975

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.497.000  
Grundværdi: 679.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.197.600  
Grundlag for grundskyld: 543.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.205 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 81 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 09.04.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv  
- Nr. 2: 26.11.1971 - Retsanm Dok om byggemodning

**Planer**

Kommuneplan S 5.5 - Vellerup sommerby  
Lokalplan 087 - Sommerhusområde vest for Vellerup by

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplan 2025-2037  
[https://dokument.plandata.dk/11\\_11297605\\_1765373623837.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1765373623837.pdf)

Plan - Planstrategi 2019, Fremtidens Frederikssund  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_9651055\\_1575033701077.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9651055_1575033701077.pdf)

Plan - Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune  
[https://dokument.plandata.dk/70\\_11276605\\_1707729770496.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11276605_1707729770496.pdf)

Spildevandsplan 2013-2021 - Kloakopland 911  
<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/Vand-og-kloak/Spildevandsplan>

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine (Siemens IQ300), Vaskemaskine (AEG 7000 series Kombi, med tørretumbler), Ovn (Siemens), Kogeplade

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: 2 stk. FDB salonstole, fjernsyn og Sonos anlæg. Borde, høvlbænk, køleskab i værksted. Værktøj. Natborde i soveværelse. Lædersofa, skænk med overskab (Naver collection), og havetraktor

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stærevænget 40, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

**Grundvand - Drikkevandsinteresser**

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og i et følsomt indvindingsområde.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 gult hus

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Stærevænget 40, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 03.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.108	Kontantpris	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.518	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	3.430	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	1.813.962
Renovation	kr.	4.755	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	91			
Skorstensfejning	kr.	639			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.741			

**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: Stærevænget 40, Vellerup, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 330S0090  
Ejerudgift/md.: kr. 1.895

Dato: 03.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 464.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Vellerup Sommerby

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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

At købe eller sælge en bolig er en stor beslutning, og vi ved, at der både følger følelser og store overvejelser med. Derfor handler det ikke bare om at få solgt en bolig - det handler om at gøre det på den rigtige måde for dig.

Hos RealMæglerne Frederikssund møder du et team, der brænder for at hjælpe dig godt videre. Vi tager os tid til at lytte, forstå dine ønsker og skræddersy en løsning, der passer præcis til dig og din bolig. Fra første møde til den endelige handel kan du forvente ærlig rådgivning, nærvær og et stærkt fokus på at sikre dig den bedst mulige pris.