

**REAL**



## Hjortevænget 23, 4050 Skibby

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>152</b>
Kontantpris	<b>4.250.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.818</b>	Grund m2	<b>1.376</b>
Byggeår	<b>2001</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **330S0040**

**RealMæglerne** Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hjørtevænget 23, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 330S0040  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 11.05.2026



### Beskrivelse:

Nu har du muligheden for at blive ejer af denne attraktive og velholdte étplansvilla på 152 m<sup>2</sup>, opført i 2001, beliggende på en skøn grund på 1.376 m<sup>2</sup>. Ejendommen ligger i et roligt og fredeligt kvarter, hvor naboerne hilser på hinanden, og hvor fællesskab og tryghed er i højsædet.

Boligen byder dig velkommen i en lys og indbydende entré med god plads til overtøj og opbevaring. Der er tre rummelige værelser, alle i gode størrelser og fleksible i anvendelse – hvad enten behovet er børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Planløsningen er ideel med en klar opdeling mellem forældreafdeling og børne-/teenageafdeling. Forældreafdelingen har desuden walk-through-closet og eget badeværelse.

Boligens bryggers har direkte adgang udefra og byder på masser af skabs- og opbevaringsplads – praktisk og funktionelt i hverdagen.

Husets hjerte er det skønne køkken-alrum, som ligger i åben, men let adskilt forbindelse med stuen. Her er der plads til både samvær og hygge, mens maden tilberedes, og de store opholdsrum skaber en naturlig ramme om familielivet. Fra alrummet er der direkte udgang til den solrige syd/vestvendte have, hvor der er rig mulighed for udeliv, leg og afslapning.

Ejendommen rummer to lækre badeværelser, begge indbydende og med separat bruseniche.

Til ejendommen hører en imponerende dobbeltgarage på hele 61 m<sup>2</sup> – perfekt til biler, værksted, hobby eller ekstra opbevaring. Her er det kun fantasien (eller antallet af biler), der sætter grænser.

Alt i alt en yderst velindrettet og indflytningsklar villa i et attraktivt område – en bolig, der absolut er et kig værd.

Vi glæder os til at byde dig velkommen indenfor.

### 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.

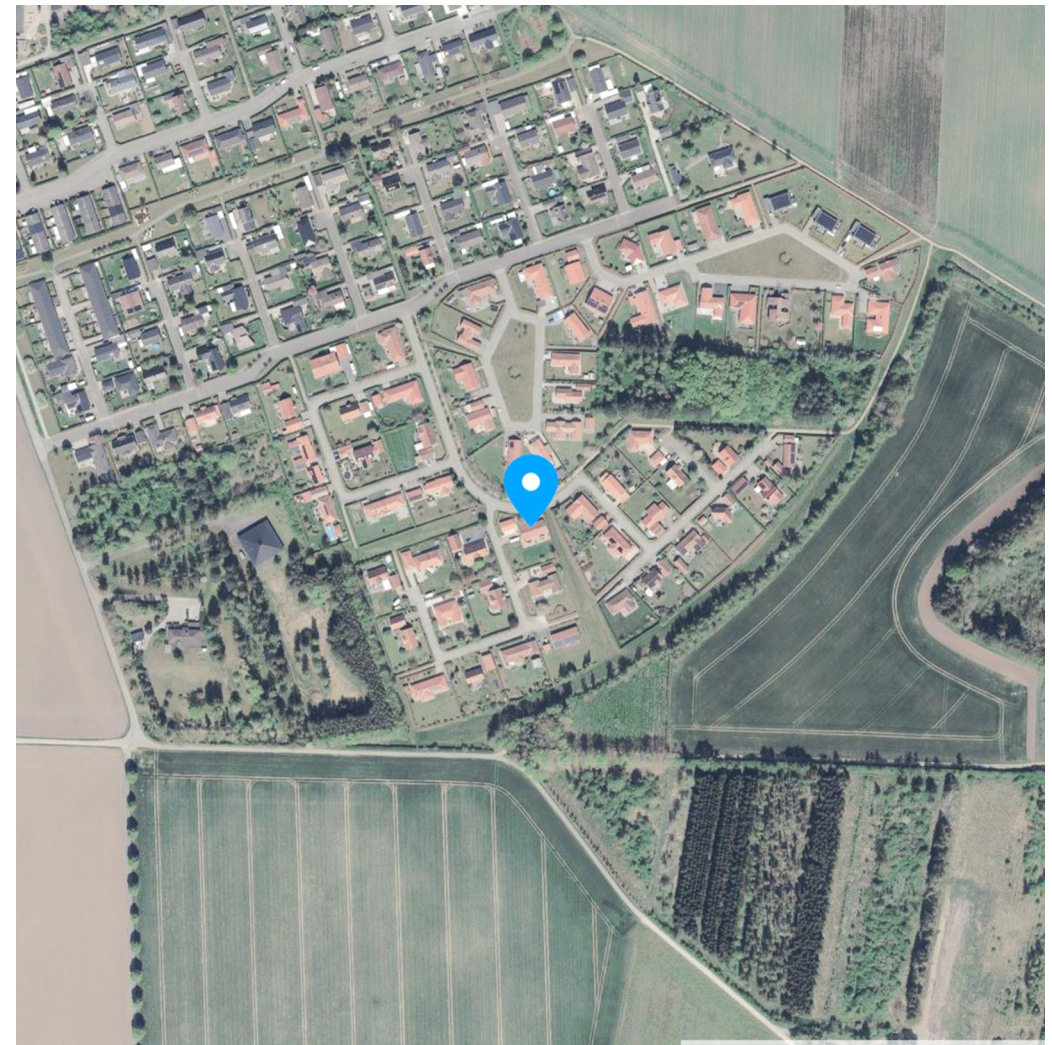
Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen



Adresse: Hjortevænget 23, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 330S0040  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 11.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hjortevænget 23, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 330S0040  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Frederikssund  
Matr.nr.: 7 fq Skibby By, Skibby  
BFE-nr.: 8744675  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 2001

**Arealer\***

Grundareal: 1.376 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 152 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 61 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.827.000 kr.  
Grundværdi: 1.154.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.261.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 923.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 28.03.2000 Lokalplan nr. 77

**Lokalplan**

Lokalplan nr. 77

[https://dokument.plandata.dk/20\\_1071445\\_APPROVED\\_1287128967439.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1071445_APPROVED_1287128967439.pdf)

**Kommuneplan**

Kommuneplan 2025-2037

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

Kommuneplan 2021-2033

[https://dokument.plandata.dk/11\\_10470231\\_1639671780406.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf)

Planstrategi 2019 Fremtidens Frederikssund

Planstrategi 2023 Fremtidens grønne udviklingskommune

**Spildevandsplan**

Kloakopland - 855

**Varmeplan**

Strategisk Energi og Varmeplan 2022

<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-ejendom/El-og-varme/varme/strategisk-energi--og-varmeplan>

Forventet årstal for afslutning af konvertering til fjernvarme 2028

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hjortevænget 23, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 330S0040  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 11.05.2026

#### Forsikringsforhold:

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Jordforurening - områdeklassificeret som lettere foruren**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

##### **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.

##### **Kommende bortfald af fradrag for forbedringer i grundværdien**

Fradrag for forbedringer i grundværdien gives for 30 år. Når fradraget bortfalder vil grundskylden stige. Køber er bekendt med at beskatningsgrundlaget for ejendomsskat indeholder fradrag for forbedringer, der bortfalder i 2031. Køber er gjort bekendt med, at grundskylden herefter vil kunne ændre sig væsentligt i forhold til det oplyste. Forholdet er sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

##### **Tinglysningsafgift**

I forbindelse med finanslovsforliget, er det aftalt, at tinglysningsafgiften skal pristalsreguleres hvert 3. år. Første gang den 1. marts 2020. Den oplyste tinglysningsafgift i købers kontantbehov er beregnet på baggrund af satser gældende fra og med den 01.01.2026.

##### **Grundvand - Drikkevandsinteresser**

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

##### **Grundvand - Følsomme indvindingsområder**

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug: 1.150,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Hjortevænget 23, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 330S0040  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.534	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.250.000
Grundskyld	kr.	11.078	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Husforsikring	kr.	5.834	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Renovation	kr.	4.871			
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	4.283.350

Ejerudgift i alt 1 år

33.818

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.995 md./ 275.945 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.520 md./ 222.242 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: 11.05.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Hjortevænget 23, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 330S0040  
Ejerudgift/md.: kr. 2.818

Dato: 11.05.2026

**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
Ingen													

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Hjortevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Tilbehør:**

Køleskab mærke Miele

Kaffemaskine mærke Miele

Opvaskemaskine mærke Miele

Vaskemaskine mærke Miele

Tørretumbler mærke Miele

Ovn mærke Miele

Emhætte mærke Miele

Kogeplade mærke Miele

Køle/fryseskab mærke Samsung

# 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.