

Hovedgaden 51, 4050 Skibby

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**182**
Kontant	**3.950.000**	Erhverv m^2	**123**
Ejerudgift	**2.486**	Grund m^2	**735**
Byggeår/ombygget	**1900/2007**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **240-1728**

RealMæglerne Roskilde & Lejre
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde / Tlf. +45 46328090 / www.realmaeglerne.dk/4000

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

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: Hovedgaden 51, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 240-1728
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 08.11.2026



Ejendom med plads til flere generationer og mange muligheder

Centralt i Skibby udbydes denne spændende og alsidige ejendom, som byder på usædvanligt god plads og en indretning, der kan tilpasses mange forskellige behov. Her er der blandt andet rigtig gode rammer for den store familie eller flere generationer, der ønsker at bo tæt på hinanden, men samtidig have hver deres private afdeling.

Ejendommen er registreret som blandet bolig og erhverv, hvilket samtidig åbner for en række interessante anvendelsesmuligheder – hvad enten drømmen er at kombinere bolig og egen virksomhed eller på sigt undersøge mulighederne for eksempelvis udlejning, konvertering af erhvervsarealer til bolig eller opdeling i ejerlejligheder.

Ejendommen:

Hovedhuset er indrettet med to flot renoverede boligenheder – én i stueplan og én på førstesalen, som har adgang via egen trappe. Indretningen er derfor særdeles velegnet til den store familie, voksne børn, bedsteforældre eller flere generationer, der ønsker at bo under samme tag med mulighed for både fællesskab og privatliv.

Hertil kommer et baghus med to renoverede erhvervsenheder, som begge er indrettet med eget køkken og badeværelse. Det giver gode rammer for den selvstændige, der ønsker virksomhed eller kontor tæt på hjemmet, ligesom ejendommens indretning giver mulighed for at tænke i andre anvendelser.

Ejendommen rummer desuden en kælder med god plads og mange anvendelsesmuligheder. Her er der mulighed for opbevaring, hobbyaktiviteter, værksted eller andre praktiske formål alt efter behov.

Udendørs får I en stor sydvendt terrasse og en god have med plads til både ophold, leg og hyggelige stunder i det fri. Hertil kommer garage samt gode parkeringsforhold ved ejendommen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Hovedgaden 51, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 240-1728
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 08.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Hovedgaden 51, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 240-1728
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 08.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

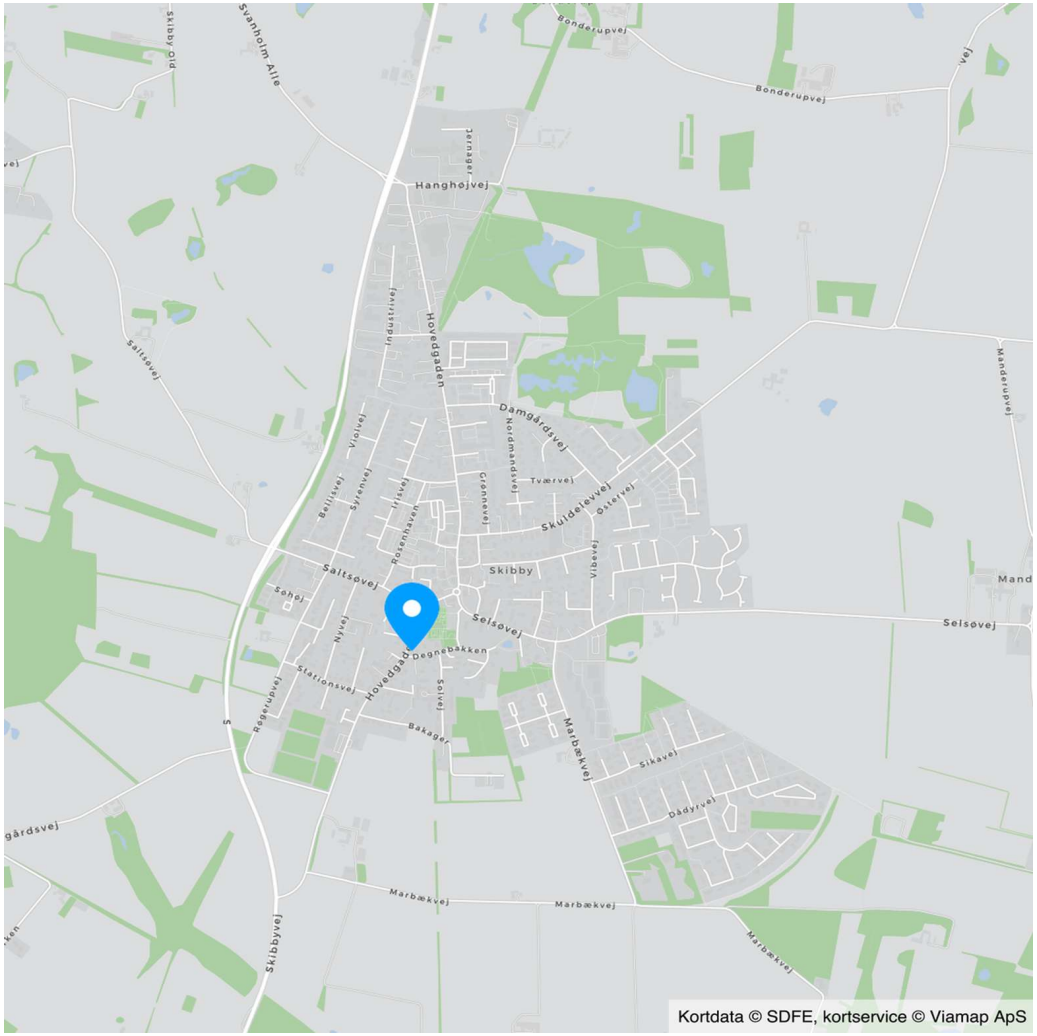
Adresse: Hovedgaden 51, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 240-1728
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 08.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Hovedgaden 51, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 240-1728
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 08.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Blandet bolig og erhverv
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	35a Skibby By, Skibby
BFE-nr.:	2243683
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1900/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	2.189.000
Grundværdi:	1.084.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.751.200
Grundlag for grundskyld:	867.200

Arealer**

Grundareal:	735 m²
Boligareal i alt:	182 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	182 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	107 m²
Erhvervsareal:	123 m²
Garage:	58 m²
Garage:	33 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 19.05.1931 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 04.03.1939 - Dok om oversigt mv

Planer
Kommuneplan C 4.3 - Sydlige del af Hovedgaden

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Hovedgaden 51, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 240-1728
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 08.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 18.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgas og pilleovn - Naturgasfyr
Supplerende varmekilde: Pilleovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Naturgas samt træpiller

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Kirkebyggelinje
Ejendommen er beliggende indenfor kirkebyggelinje. Der henvises til ejendomsdatarapport.

Drikkevandsinteresser
Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten ligger i et område med drikkevandsinteresser.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Hovedgaden 51, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: 240-1728
Ejerudgift/md.: kr. 2.486

Dato: 08.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.931
Grundskyld	kr.	10.406
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	300
Husforsikring, anslået	kr.	6.000
Renovation, anslået	kr.	4.190
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.828

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.950.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.550
I alt	kr.	3.975.550

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.149 md. / 265.783 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.726 md. / 212.714 år v/26,56 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.
Jyske Bank

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Roskilde & Lejre
CVR-nr. 46114604
Karen Olsdatters Stræde 15D, st / 4000 Roskilde
Tlf. +4546328090 / 4000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/4000

Adresse: Hovedgaden 51, 4050 Skibby Kontantpris: kr. 3.950.000	Sagsnr.: 240-1728 Ejerudgift/md.: kr. 2.486	Dato: 08.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 2.060.000 Nr. 4: hovedstol kr. 616.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Guldkøber®

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

Din lokale ejendomsmægler i Roskilde og Lejre kommune!
Hos RealMæglerne Roskilde & Lejre er du i trygge hænder, uanset om du skal sælge din bolig,
købe et nyt hjem eller blot har brug for rådgivning. Vi står altid klar til at hjælpe dig.
Hos RealMæglerne Roskilde og Lejre er vi lokale. Vi er født, opvokset og bor stadig i området.
Det gør at, vi kender området som vores egen bukselomme, hvilket giver en stor tryghed for både vores købere og sælgere.
RealMæglerne Roskilde & Lejre er en forretning som er i øjenhøjde.
Vi gør vores ypperlige for at, du som kunde får den bedst mulige behandling, maksimal kundeservice og den bedst mulige handel du overhoved kan få - Vi er her for vores kunder! RealMæglerne Roskilde & Lejre - 46328090 - 4000@mailreal.dk