

REAL



Lyngbakken 15, Skuldelev, 4050 Skibby

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	95
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.512	Grund m2	3.822
Byggear	1998		

Sagsnr. **330S0001**

RealMæglerne Frederikssund v/ Morten Sørensen

Østergade 26 / 3600 Frederikssund / Tlf. 92923600 / 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: Lyngbakken 15, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0001
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 09.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en uforstyrret oase tæt på naturen og med en fantastisk udsigt over fjorden? Så er denne unikke ejendom måske noget for dig. Beliggende i første række til Roskilde Fjord og med en imponerende grund på hele 3.822 kvm, får du her et fritidshus ud over det sædvanlige – perfekt til både afslapning og aktive naturoplevelser. Til udsigten er det værd at nævne at elmasterne man ser ude i horisonten bliver nedlagt indenfor en årrække.

Huset er opført i 1998 og byder på 95 kvm velindrettet bolig, 20 kvm hyggelig udestue samt en 35 kvm anvendelig kælder. Her får du plads, komfort og masser af lys – alt sammen pakket ind i naturskønne rammer.

Boligens indretning er både praktisk og indbydende. Boligen byder på en skøn entre, velindrettet bryggers med god opbevaringsplads. Badeværelset er smagfuldt og tidløst indrettet med moderne materialer og et elegant udtryk. De to gode soveværelser giver fleksible indretningsmuligheder og plads til både familie og gæster.

Husets hjerte er det store, åbne køkken-alrum med integreret stue – et skønt samlingspunkt for hele familien. Herfra er der direkte udgang til den lyse havestue hvor du kan nyde udsigt til den smukke ås, mens stuen byder på en fantastisk udsigt over fjorden – begge rum giver dig naturoplevelser helt tæt på, uanset vejr og vind.

Grunden er noget helt særligt – stor, fredelig og med direkte adgang til fjorden. Her er der plads til leg, ro, boldspil, havesysler og udeliv i alle afskygninger.

Som en ekstra bonus er der en stor, lukket garage på 35 kvm – ideel til gør-det-selv-personen, der ønsker plads til projekter, opbevaring eller hobbyværksted.

Kort sagt: En sjælden perle i naturskønne omgivelser – perfekt som fritidshus for dig, der søger noget ud over det sædvanlige.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Sørensen

Adresse: Lyngbakken 15, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.595.000

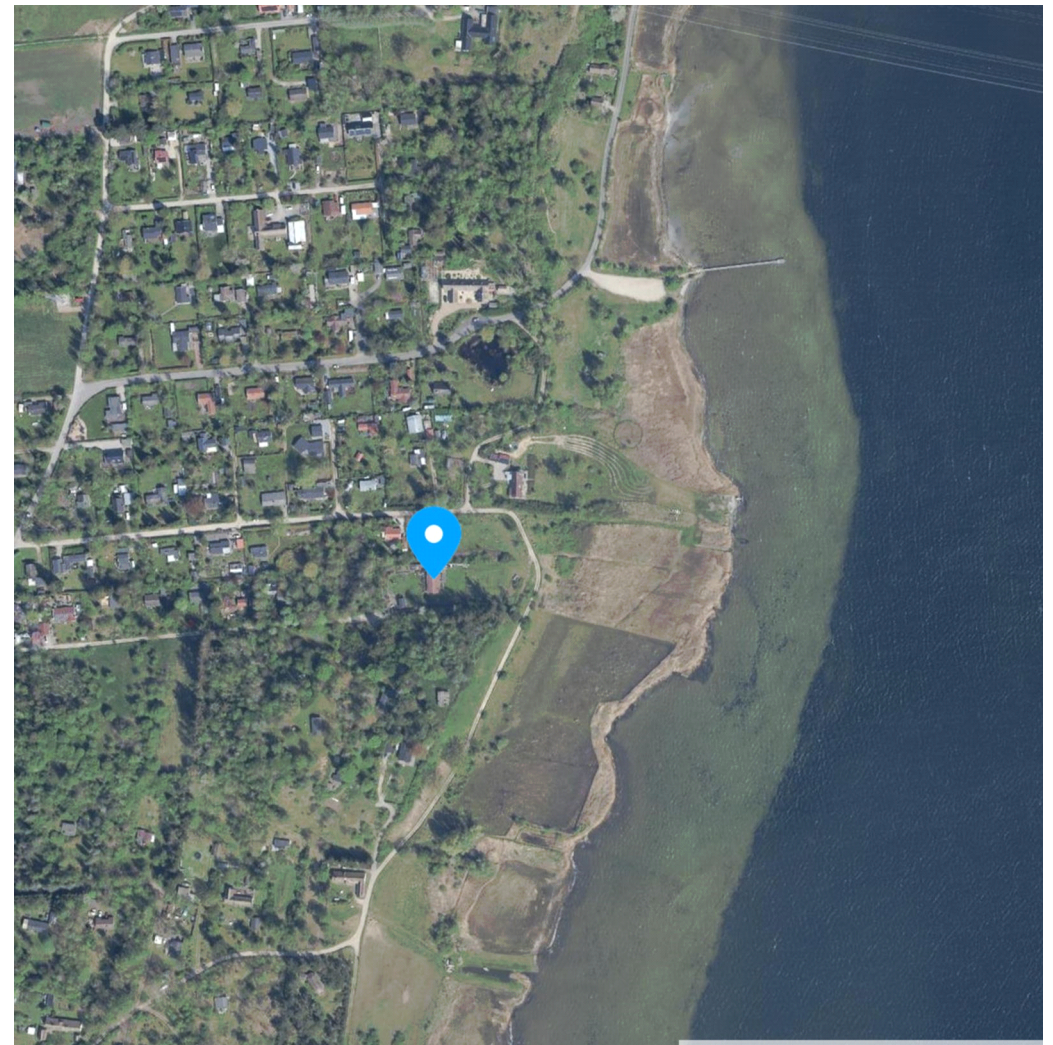
Sagsnr.: 330S0001
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 09.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Lyngbakken 15, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0001
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 09.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	77 fØ Skuldelev By, Skuldelev m.fl.
BFE-nr.:	2244505
Zonestatus:	Sommerhusområde og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Jordvarme
Opført/ombygget år:	1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.734.000 kr.
Grundværdi:	844.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.187.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	675.200 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	3.822 m ²
- heraf vej	145 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	115 m ²
- heraf Udestue	20 m ²
Kælderareal:	35 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Andre bygninger:	35 m ²
- heraf Udhus	35 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 18.07.1959 Dok om færdselsret mv
Nr. 2 lyst d. 07.02.1964 Byplanvedtægt, Vedr 77H, 77AC, 77GN
Nr. 3 lyst d. 17.09.1971 Dok om forbud mod salg uden andel af 77 AI, Om resp se akt
Nr. 4 lyst d. 21.10.1998 Ekspropriation

Lokalplan

Byplanvedtægt nr. 1 - Skuldelev Sogn
https://dokument.plandata.dk/20_1073445_1670853540309.pdf

Kommuneplan

Kommuneplan 2021-2033
https://dokument.plandata.dk/11_10470231_1639671780406.pdf

Forslag til Kommuneplan

Kommuneplan 2025
https://dokument.plandata.dk/11_11297605_1748255900725.pdf

Spildevandsplan

Spildevandsplan 2013-2021
<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):
Der henvises til side 5

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngbakken 15, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0001
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 09.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Popermo Forsikring GS

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Strandbeskyttelseslinje

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen jf. ejendomsdatarapporten er beliggende indenfor en strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelsesarealet på grunden er 1949 kvm jf. tingbogsattesten.

Del i fællesareal

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen tillige har del i fællesareal matr.nr. 77ai Skuldelev by, Skuldelev, med de derpå tinglyste rettigheder, jf. tingbogsattesten.

Forbrugsafhængige udgifter:

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

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Fast afgift til vandværk: kr. 1.037

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (2025)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

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 01.01.2023.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

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

Beskyttet natur

Køber gøres opmærksom på, at der er beskyttet natur, jf. ejendomsdatarapporten.

International naturbeskyttelseslinje

Køber gøres opmærksom på, at der på ejendommen er arealer, der er udpeget som international naturbeskyttelsesområde, jf. ejendomsdatarapporten.
- NATURA 2000 - Habitatområde, Roskilde Fjord

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt 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: Lyngbakken 15, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0001
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 09.11.2025



Adresse: Lyngbakken 15, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0001
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 09.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.155	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	8.102	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.631
Husforsikring	kr.	4.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	5.182	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	614	I alt	kr.	2.630.081
Digelaug (2025)	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1 år		30.140			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.848 md./ 166.181 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.151 md./ 133.809 år v/26,66%
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 3 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: 05.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Lyngbakken 15, Skuldelev, 4050 Skibby
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 330S0001
Ejerudgift/md.: kr. 2.512

Dato: 09.11.2025

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: Svineholmens Digelag

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mærke Electrolux / Voss

Kogeplade mærke: Neff Wifi

Køleskab mærke: Siemens

Fryser mærke: Grundig

Opvaskemaskine mærke: Bosch

Vaskemaskine mærke: Grundig

Tørretumbler mærke: Miele

Quooker 5-i-1

REAL

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