

## Salgsopstilling

Adresse: Marbækvej 11, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.898.000Sagsnr.: 198MP-002574  
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Jeres nye hjem venter jer her i Skibby nær enden af Marbækvej, hvor I får perfekt plads til at indrette familielivet på de velfordelte kvadratmeter. Her er helt klar til at tage imod den store familie med de mange gode værelser samt fællesrum, ligesom jeres nye postnummer dækker jer ind fra top til tå. Hjertelig velkommen!

I træder ind i den rummelige entré, hvor I får rigelig plads til at hænge overtøjet, før I træder ind i den rummelige spisestue, hvor hele familien kan samles om langbordet. I finder køkkenet i åben forbindelse hermed, hvor madlavning bliver en hyggestund at samles om med den gode bordplads samt de effektive opbevaringsmuligheder. Også opholdsstuen i stueplan kan samle store og små til en hyggeaften i sofakrogen efter en lang dag på farten.

Hertil byder stueplan på rummeligt badeværelse med bad og brus, gæstetoilet samt bryggers, der forbinder 2 disponible rum til boligen. Hertil er der eget fitnesscenter i den store garage, så I ikke skal længere end til den anden ende af huset for at klare den del af hverdagen. Hvad angår boligens værelser finder I intet mindre end hele 11 værelser fordelt på stueplan og førstesalen. Her får I altså alverdens indretnings- og anvendelsesmuligheder serveret på et sølvfad, hvor plads aldrig bliver en mangelvare. Hertil har I på førstesal endnu en rummelig opholdsstue, anvendelige gangarealer samt 2 badeværelser.

I placerer jer i rolige omgivelser kort fra byskiltene, hvor I kan forene at have hverdagens gøremål tæt på, ligesom skøn natur og fjord venter jer kort fra hjemmet. I Skibby klares dagligdagens indkøb i de gode supermarkeder få minutters kørsel fra hjemmet, ligesom også børnenes skole, børnehøjs og et velfungerende foreningsliv er at nå i byen. Skibby byder på alt, I beder om i nærområdet - I vil snart føle jer helt hjemme her!  
Fremvisningen er kun få klik væk - book den nu!

### 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: Mette Pedersen



# Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807

Adresse: Marbækvej 11, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.898.000

Sagsnr.: 198MP-002574  
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 14.06.2024

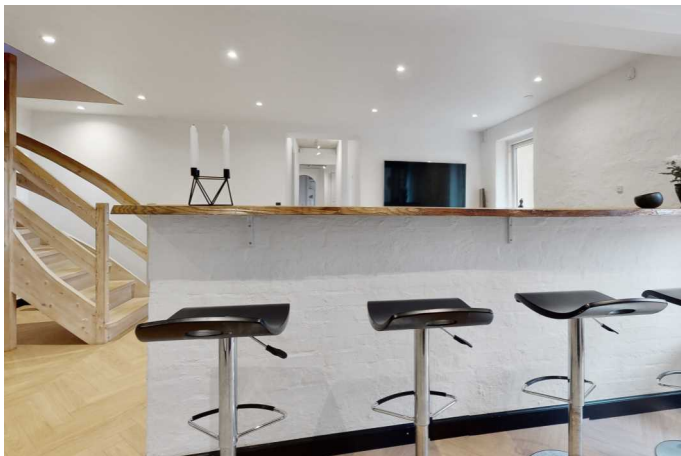




Adresse: Marbækvej 11, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.898.000

Sagsnr.: 198MP-002574  
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 14.06.2024



Adresse: Marbækvej 11, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.898.000

Sagsnr.: 198MP-002574  
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Marbækvej 11, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.898.000Sagsnr.: 198MP-002574  
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 14.06.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Frederikssund
Matr.nr.:	12 c Skibby By, Skibby
BFE-nr.:	2243515
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Enkeltindvindingsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	O: Minirensanlæg med udledning til markdræn
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1940/2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	6.147.000 kr.
Grundværdi:	1.480.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.917.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.184.000 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.690 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	262 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	174 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	470 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	148 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	49 m <sup>2</sup>
- heraf Udhus	75 m <sup>2</sup>
- heraf Anneks	24 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.**Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:****Tinglyste servitutter:**

1. 23.09.1958--917729-17 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der er solvarme og pillefyr  
Der er olietank i drift på ejendommen**Grundejerforening:** Nej**Tilbehør:**

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

**Miele** Køleskab**Miele** Vaskemaskine og tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Marbækvej 11, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.898.000Sagsnr.: 198MP-002574  
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

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

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.216 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2015  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
12,6 Ton træpiller

**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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke D.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Marbækvej 11, 4050 Skibby  
 Kontantpris: kr. 4.898.000

 Sagsnr.: 198MP-002574  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	25.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.898.000
Grundskyld	kr.	14.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Husforsikring	kr.	11.641	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.830	I alt	kr.	4.937.250
Rottebekæmpelse	kr.	320			
Skorstensfejning	kr.	1.794			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		56.872			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.989 md./ 335.869 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.238 md./ 266.856 år v/26,76%  
 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: 14.06.2024  
 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Marbækvej 11, 4050 Skibby  
Kontantpris: kr. 4.898.000Sagsnr.: 198MP-002574  
Ejerudgift/md.: kr. 4.739

Dato: 14.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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