

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: Smedevænget 3, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 30-X0003008
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Stor villa med mange muligheder og god beliggenhed

Når I flytter til det attraktive Marbjerg venter gode naboer, flot natur og kort afstand til alt, hvad I skal bruge i hverdagen. Blandt andet er der bare én kilometer til skolen i Fløng, hvor I også finder indkøbsmuligheder. Samtidig tager det kun ti minutter at nå ind til Roskilde C i bilen, og på samme vis ligger Indre By i god pendlerafstand. Huset har en fed kælder, og i det hele taget er boligen stor og fuld af muligheder. I vil også falde for haven med en overdækket terrasse.

Køkkenet har en fin størrelse med gode overskabe og ovne i arbejdshøjde. På samme vis vil I falde for vinkelstuen med markante vinduer, der lader lyset brage ind. I kan også slå havedøren op, så lyden af fuglefløjt strømmer ind, ligesom terrassen frister med en stund i solen.

I stueplan har I tre værelser, og i samme afsnit er badeværelset med brus placeret. Når I har set soveafdelingen, kan I smutte nedenunder, hvor kælderen med et stort potentiale venter. Her er blandt andet et fyrrum og tre disponible rum, hvoraf det ene har adgang til en overdækket terrasse, som er sænket en smule.

Haven er opvokset og hyggelig med flere terrasser, hvoraf en er overdækket, som bliver en virkelig hyggelig oase. I kan også slå jer ned i solen på fliseterrassen eller finde fodbolden frem og spille bold med børnene på græsplænen. Et andet plus er den rummelige garage. Marbjerg ligger virkelig godt med mindre end en halv time i bil til København og bare ti minutter ind til Roskilde, som I bor øst for. Dermed er der mange muligheder, når karrieren planlægges, ligesom I vil elske nærheden til butikker, spisesteder og andre oplevelser. Fløng har også et godt lokalmiljø, som I kan cykle til, og her er både indkøb, skole, sport og svømmehal. I bor også nær masser af naturområder med eksempelvis to kilometer til Maglemose.

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: Nichlas Broberg Schack

Adresse: Smedevænget 3, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 30-X0003008
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 27.5.2025



Adresse: Smedevænget 3, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 30-X0003008
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

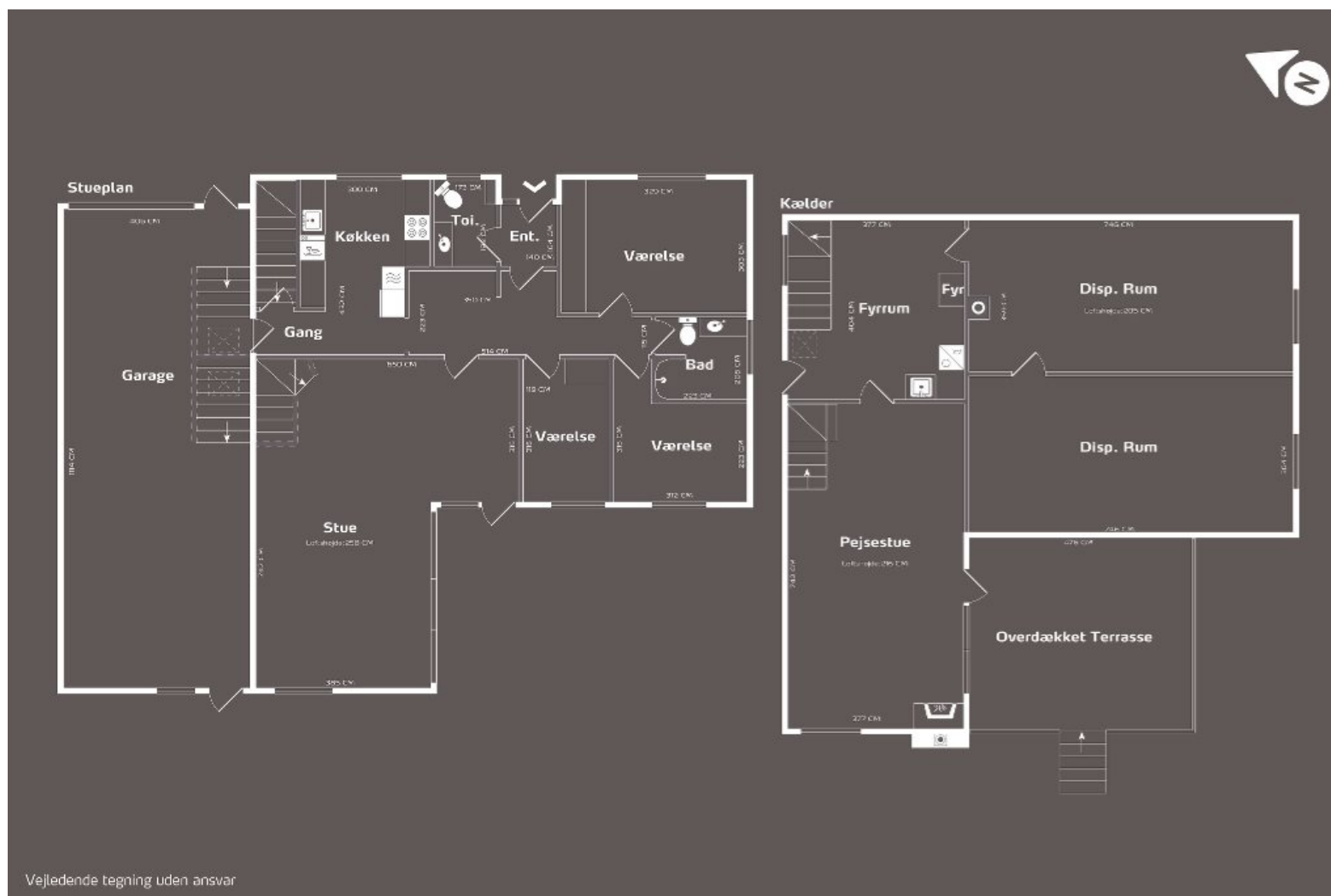
Dato: 27.5.2025



Adresse: Smedevænget 3, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 30-X0003008
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 27.5.2025



Adresse: Smedevænget 3, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 30-X0003008
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Høje Taastrup Kommune
Matr.nr.: 8G Marbjerg By, Fløng
BFE-nr.: 2169856
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.497.000,00
Grundværdi: 2.519.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.797.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.015.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	712 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	119 m ²
Kælderareal:	119 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	119 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
-heraf Garage	27 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.10.1934 Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
2.12.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
31.7.1969 Dok om forbud mod bebyggelse bortset fra udhus mm på nærmere angivet areal
10.2.1994 Dok om vejret og vedligeholdelse
14.3.1997 Lokalplan 5.07.1. Vedr. 2A,2L
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Smedevænget 3, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 30-X0003008
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 27.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 64.400,00

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

OLIETANK: Ejendommen opvarmes med oliefyr. Der er olietank på ejendommen.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Smedevænget 3, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 30-X0003008
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 27.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 14.267,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 12.696,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring Anslået	kr. 6.500,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Skadedyrsbækæmpelse, anslået	kr. 100,00	I alt
Renovation	kr. 1.225,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Øvrige forbrugsafgifter, jf. bidragsopgørelse	kr. 2.250,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder
Serviceordning Veje A	kr. 838,75	kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skorstensfejerafgift anslået	kr. 650,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.527,51	

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.691 md./ 212.288 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.277 md./ 171.321 år v/ 25,40 %

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: 27.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Smedevænget 3, Marbjerg, 2640 Hedehusene
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 30-X0003008
Ejerudgift/md.: kr. 3.211

Dato: 27.5.2025

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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	0,34			0				