

Salgsopstilling

Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EK-0019-2120
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Kærvej 49, en indflytningsklar perle, hvor hver kvadratmeter er udnyttet til perfektion for at skabe det ideelle hjem for den pladskrævende familie. Med sine 151 m² bolig og en rummelig grund på 1045 m², byder denne ejendom på en harmonisk balance mellem komfortabelt indeklima og ugeneret udeliv.

Huset præsenterer sig med en velholdt facade, komplimenteret af en nyere carport og nyligt udskiftede sternbrædder, der sikrer en bekymringsfri overtagelse. Den store have indbyder til leg og afslapning, mens den 18 m² store udestue forlænger sommeren og skaber en naturlig overgang til den indbydende terrasse.

Beliggende på en rolig, lukket vej, er dette hjem det perfekte udgangspunkt for familielivet. Med et stisystem, der snor sig gennem Roslev, er der rig mulighed for at udforske det lokale område til fods eller på cykel. Børnehave, skole og idrætshal er alle inden for rækkevidde, hvilket understreger ejendommens attraktive placering for børnefamilien.

Roslevs lokalsamfund er kendt for sit gode sammenhold og de mange arrangementer, der tilbydes for både børn og voksne. Her er der rig mulighed for at blive en del af et aktivt og engageret fællesskab, hvor naboskabet værdsættes højt.

Dette hjem er mere end blot en bolig; det er en mulighed for at skabe rammerne omkring jeres familiedrømme. Kærvej 49 er ikke kun en adresse - det er starten på jeres næste kapitel i et område, hvor livskvalitet og fællesskab går hånd i hånd. Besøg os og mærk selv atmosfæren i dette charmerende hjem, hvor nye minder venter på at blive skabt.

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.

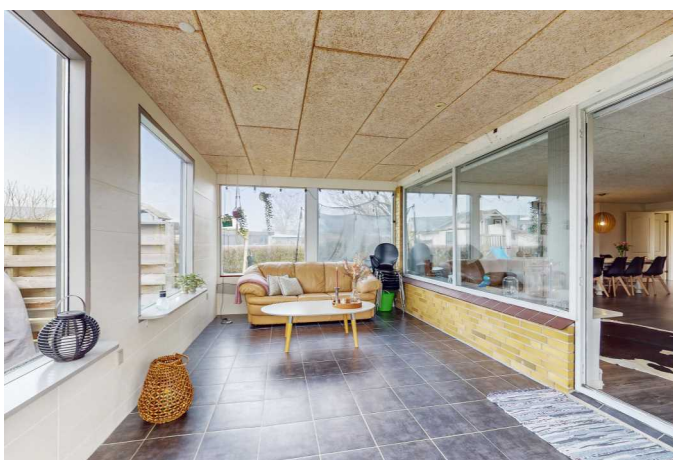
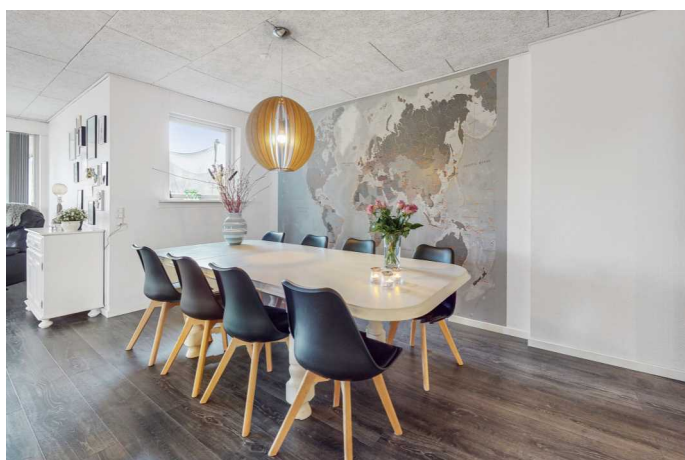
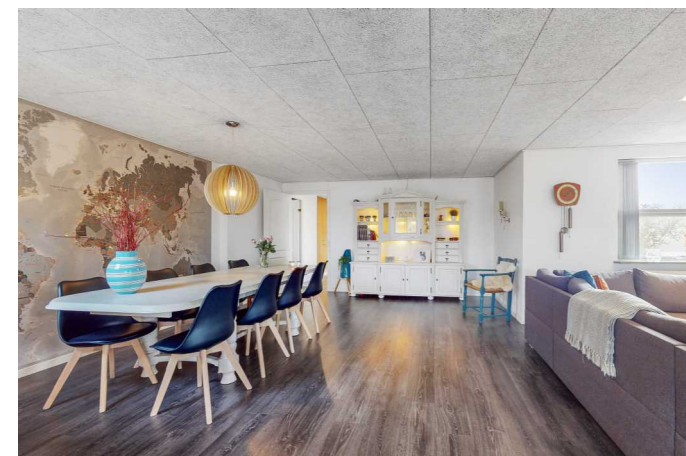
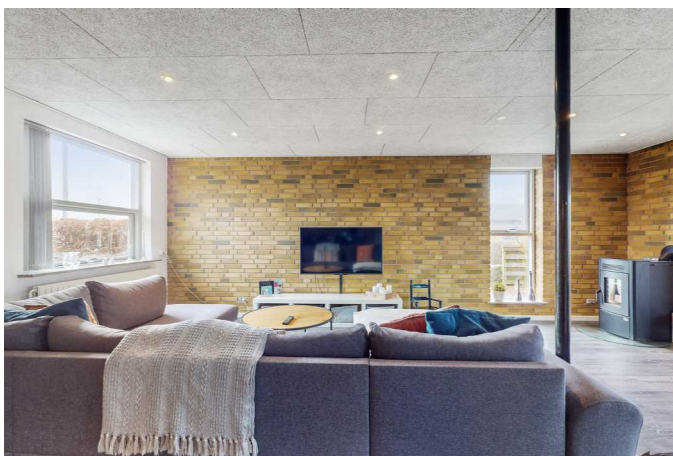
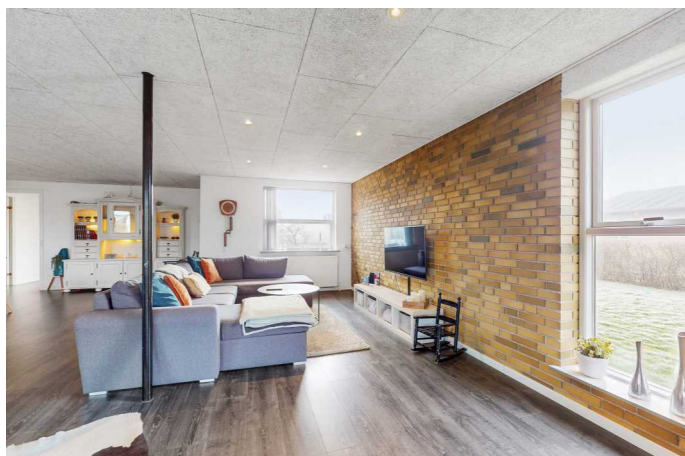
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EK-0019-2120
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

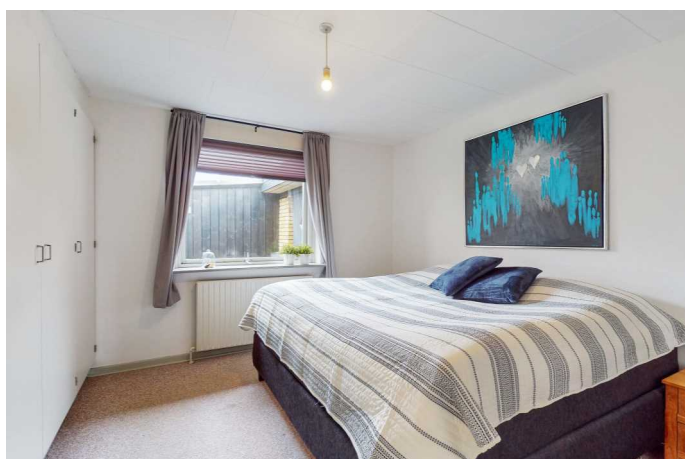
Dato: 14.06.2024



Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 895.000

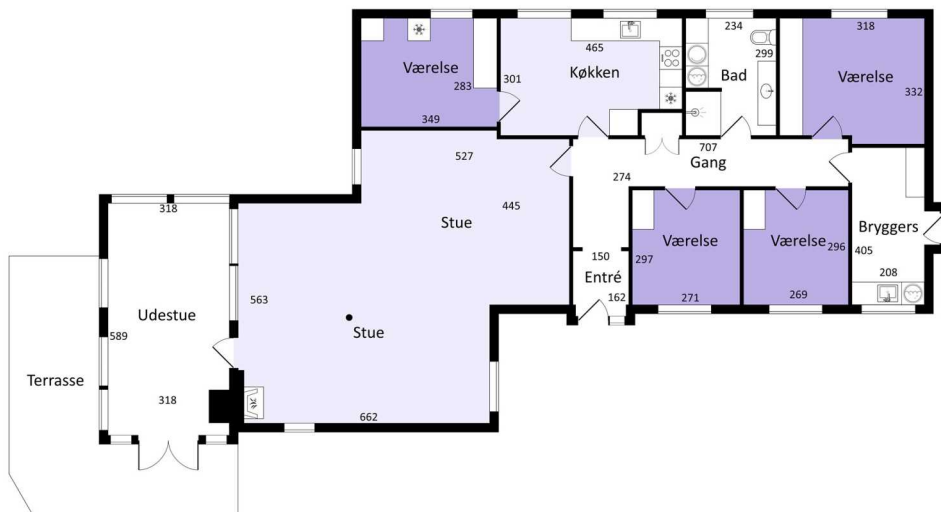
Sagsnr.: EK-0019-2120
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 14.06.2024



Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 895.000Sagsnr.: EK-0019-2120
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EK-0019-2120
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Skive
Matr.nr.: 2 hs Roslev By, Roslev
BFE-nr.: 4070400
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 667.000 kr.
Grundværdi: 154.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 533.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 123.200 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 1.045 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 151 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Garage 35 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type. jf. OIS.

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2020-2032
Blandet bolig og erhverv

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 02.02.1973 lbnr. 968636-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 71_C_85
Nr. 2 lyst d. 04.09.1973 lbnr. 968637-71 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 71_C_380
Nr. 3 lyst d. 15.11.1974 lbnr. 968638-71 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 18.02.1977 lbnr. 3727-71 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt
Nr. 5 lyst d. 24.03.1994 lbnr. 10871-71 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 71_G_196

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine - Bosch
Indbygningsovn - AEG
Køleskab - Siemens
Kogeplade - Witt
Emhætte - Silverline

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev Kontantpris: kr. 895.000		Sagsnr.: EK-0019-2120 Ejerudgift/md.: kr. 1.039	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: Ja Forbehold:		Andre forhold af væsentlig betydning: Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning 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	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmeforbrug: Udgift kr.: 16.100 Forbrug: 18,53 MWh fjernvarme Udgiften er beregnet i år: 2024 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen Oplysningerne stammer fra: Energimærke		Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.	
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.		Brændeovn: Der findes en brændeovnen i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.	
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. Energi mærkning: Energi mærke C.		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.	
		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere foruren et, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren et jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for	

Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EK-0019-2120
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 14.06.2024

kortlægning som forurennet.

Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EK-0019-2120
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
2.721
1.429
4.102
3.065
1.074
71

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET
I alt

kr. 895.000
kr. 7.250
kr. 8.000
kr. 910.250

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

12.462

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/nettoydelser 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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.185 md./ 62.215 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.127 md./ 49.524 år v/26,50%
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/landingsside>

Adresse: Kærvej 49, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: EK-0019-2120
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

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