

## Salgsopstilling

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

Dato: 23.07.2024



### 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 m<sup>2</sup> bolig og en rummelig grund på 1045 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

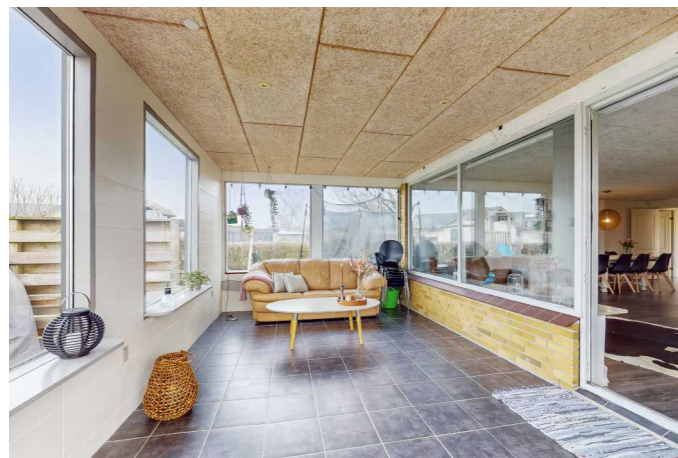
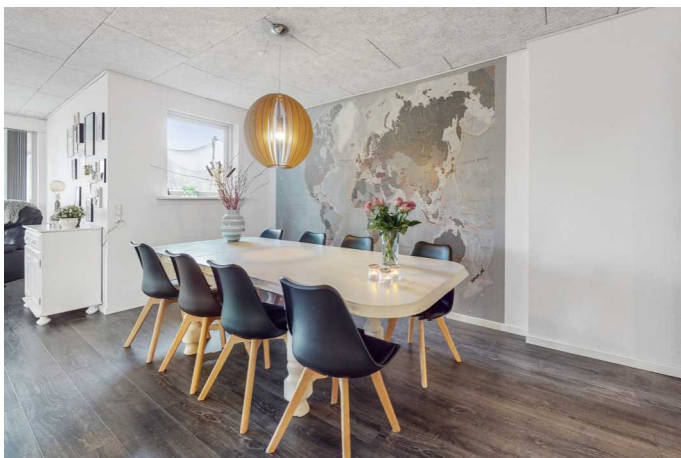
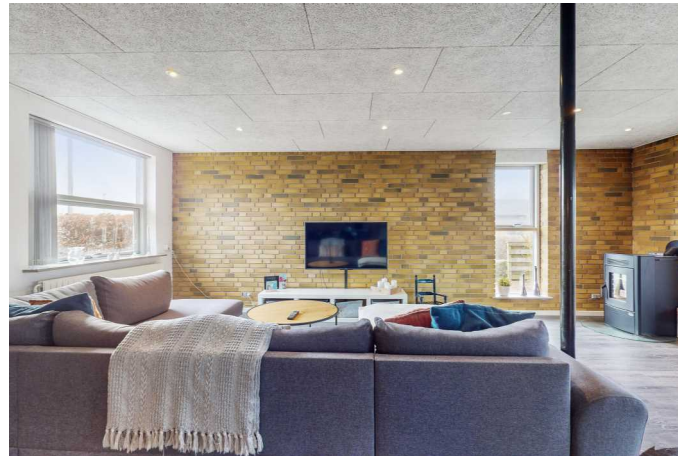
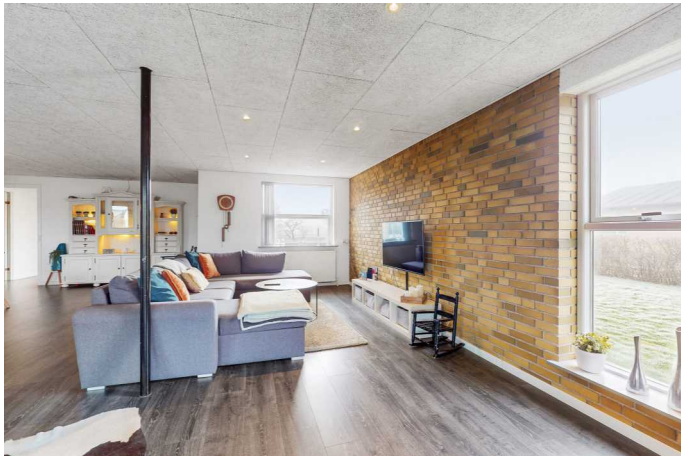
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

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

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

Dato: 23.07.2024





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

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

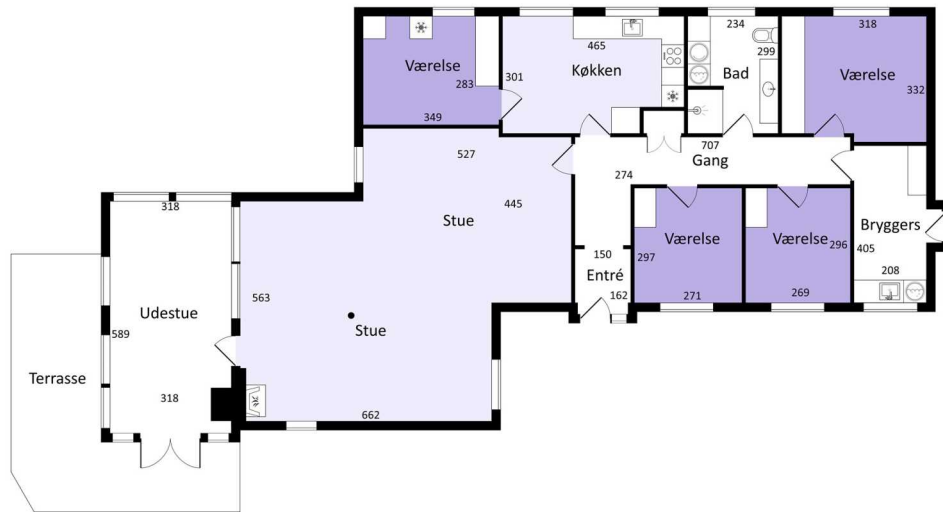
Dato: 23.07.2024



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

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

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

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

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	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
Varmeinstallation:	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](http://www.boligejer.dk)**Arealer\***

Grundareal udgør:	1.045 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	151 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	151 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	35 m <sup>2</sup>
- heraf Garage	35 m <sup>2</sup>

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](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** NejTilbehør:

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. 895.000Sagsnr.: EK-0019-2120  
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 23.07.2024

**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:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

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

**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 C.

**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.

**Brændeovn:**

Der findes en brændeovn 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.

**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.

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for

## Estaldo

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

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

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

Dato: 23.07.2024

kortlægning som forurennet.

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

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

Dato: 23.07.2024

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	2.721	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	1.429	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Husforsikring	kr.	4.102	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET	kr.	8.000
Renovation	kr.	3.065			
Skorstensfejning	kr.	1.074	I alt	kr.	910.250
Rottebekæmpelse	kr.	71			
			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 5.142 md./ 61.701 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.092 md./ 49.109 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: 23.07.2024  
 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: Kærvej 49, 7870 Roslev  
Kontantpris: kr. 895.000

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

Dato: 23.07.2024

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