

Salgsopstilling

Formulærens 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: Margrethehåbsvej 117, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 26.950.000

Sagsnr.: 70000461
Ejerudgift/md.: kr. 4.824

Dato: 29.3.2025



Beskrivelse:

Det hvide stuehus fremstår med et klassisk udtryk. Røde tegl på taget får selskab af fine, riflede gesimser og rustikhjørner, og midt for ser man en frontispice, hvorpå ejendommens navn står trykt med sorte versaler: Kærgaard. Ejendommen er kendetegnet ved det fornemt renoverede stuehus, der i samspil med den store, naturskønne grund på 32 hektar udgør en helt særlig enhed. Den flotte udsigt til grunden og den meget korte afstand til Roskilde højner stedets kvalitet yderligere.

En smuk udsigt

Fra snart sagt alle rum i huset er der en fabelagtig udsigt til de åbne vidder. Terrænet er ganske fladt, så man kan se langt i alle retninger. Kun grønne trækroner og læhegn skærmer stedvist af, og derfor kan man også opleve fornemme solopgange og -nedgange. Den megen plads på grunden og den fredfyldte atmosfære er også med til at tiltrække dyrelivet, og det hører ikke til sjældenhederne, at man kan se dådyrflokke på over ti krydse matriklen. Løvfrøen er set på grunden, hvilket understreger naturens høje kvalitet. Jorden grænser op til Nationalpark Skjoldungernes Land

I det fjerne kommer hustage til syne, og det vidner om, at skønt her er langt til naboerne, og at omgivelserne føles overordentligt landlige, så er der ikke mere end nogle få minutters kørsel til midten af Roskilde. Det er faktisk muligt at se domkirkens spir hjemmefra, og på den måde er man også tæt på alle hverdagens mest brugte faciliteter og Roskildes mange muligheder. Golfbanen og Boserupskoven er ligeledes en del af nærområdet.

Det flotte stuehus

Stuehuset fremstår som antydnet fuldstændig skarpskåret, og det er ikke mindst i kraft af den omfattende istandsættelse af boligen, hvor man kun lod ydermurene stå tilbage. Arbejdet blev udført i 2014/2015, og genopbygningen foregik i største respekt for det oprindelige udtryk.

De 281 boligkvadratmeter er i stueplan centreret omkring den rummelige stue og det tilstødende køkken. I køkkenet står et elegant køkken, der er bygget af de oprindelige gulvbrædder fra husets opførelse i 1924, og i stuen er det især det rige lysindfald og den behagelige loftshøjde, der slår tonen an.

(fortsættes på næste side)

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: Stefan Thage

Adresse: Margrethehåbsvej 117, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 26.950.000

Sagsnr.: 70000461
Ejerudgift/md.: kr. 4.824

Dato: 29.3.2025

Den udestuelignende karnap er også værd at bemærke, og det samme er den smukke brændeovn i hallen. Etagen bliver fuldendt af et bryggers, et værelse og et badeværelse, mens førstesalen er indrettet med en repos med loft til kip, ligesom der er loft til kip i de tre værelser. To af værelserne ligger side om side med et badeværelse, hvorimod det sidste og største af værelserne på førstesalen har eget badeværelse og en tilhørende tagterrasse. Der er desuden en kælder tilhørende stuehuset.

Haven og udbygningerne

Grundens 32 hektar er stedvist mere vild end andre. Mest tæmnet er den omkring bygningerne, hvor stuehuset er flankeret af store terrasser, en havedam med karper og fortil ved gårdspladsen står henholdsvis en garagebygning med nyere spær og tag, samt en bygning som i 2021 blev totalrenoveret. Sidstnævnte er for nuværende indrettet med et køkken-alrum og fire Bed & Breakfast-værelser med eget badeværelse, men det kan med få midler omdannes til et hav af andre formål. Det bemærkes, at hovedhuset og Bed & Breakfast opvarmes med hvert deres jordvarmeanlæg. Sidst, men ikke mindst, er der en maskinhal, hvor man eksempelvis kan parkere det maskineri, der bruges til vedligeholdelse af jorden.

Adresse: Margrethehåbsvej 117, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 26.950.000

Sagsnr.: 70000461
Ejerudgift/md.: kr. 4.824

Dato: 29.3.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 19a	320615 m ²	0 m ²
Areal i alt	<u>320615 m²</u>	<u>0 m²</u>

Arealerne fremgår af

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgspstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Hovedbygning	168 m ²	281 m ²
Nr. 2 Bed and Breakfast	175 m ²	m ²
Nr. 4 Carport / udhus	185 m ²	m ²
Nr. 12 Maskinhal	285 m ²	m ²
Nr. 13 Drivhus	28 m ²	m ²
Nr. 14 Brændeskur	19 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	<u>860 m²</u>	<u>281 m²</u>

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Ingen.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af bygninger, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af jagtret, at der ingen er.

Sælger oplyser om aftaler vedr. udlejning af fiskeret, at der ingen er.

Sælger oplyser om andre aftaler vedr. udlejning at der ingen er.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler, at der ingen er.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

Det er aftalt mellem køber og sælger, at støtten i indeværende år tilfalder ansøgeren alene, og der ydes ingen refusion.

Køber er forpligtet til at overholde gældende regler herunder reglerne for konditionalitet, således at ansøger ikke trækkes i støtten.

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo: ikke sælger bekendt. Kan dog forekomme.

Momsreguleringsforpligtelse

Køber overtager eller indfrier sælgers momsreguleringsforpligtelse. Sælger oplyser om forpligtelsen, at der er.

Adresse: Margrethehåbsvej 117, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 26.950.000

Sagsnr.: 70000461
Ejerudgift/md.: kr. 4.824

Dato: 29.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Boliglandbrug
Må benyttes til: Boliglandbrug
Kommune: Roskilde
Matr.nr.: 19a Svogerslev By, Svogerslev
BFE-nr.: 2181744
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandværk
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav
Varmeinstallation: Jordvarme
Opført/ombygget år: 1924

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 6.162.000,00
Grundværdi: 1.913.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.929.600,00
Grundlag for grundskyld: 9.600,00

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

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab, Liebherr fryser, Aero loftemfang fra Jacobsen, Ilve komfur med dobbelt grillpande (SMEG), ASKO opvaskemaskine, Olima vinkøleskab, Quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	320615 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	168 m ²
Kælderareal:	156 m ²
Udnyttet tagetage:	113 m ²
Boligareal i alt:	281 m ²
Andre bygninger:	692 m ²
-heraf Bed and Breakfast	175 m ²
-heraf Carport / udhus	185 m ²
-heraf Maskinhal	285 m ²
-heraf Drivhus	28 m ²
-heraf Brændeskur	19 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.12.1871 Dok om vej mv
21.5.1966 Dok om luftfartshindringer mv, Ikke til hinder for prioritering
14.8.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.8.1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
8.10.2008 Dok vedr. vandforsyningsledning m.v.
12.9.2014 Landzone
16.12.2015 Anlæg af søer
3.5.2019 Etablering af to søer

Ejendommen er omfattet af Kommuneplaner:

- Plan - Kommuneplan 2019
- Plan - Landområde, vest
- Plan - Planstrategi 2015
- Plan - Planstrategi 2011
- Plan - Planstrategi 2018
- Plan - Ro's Drøm - Roskilde Kommunes Planstrategi 2023-27

Ejendommen er omfattet af lokalplan:

- Plan - Roskilde Golfbane

Der foreligger varmeplaner for ejendommen.

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Der er på ejendommen beskyttet natur og beskyttede sten- og jorddiger.

Ejendommen er pålagt landbrugspligt.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Margrethehåbsvej 117, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 26.950.000

Sagsnr.: 70000461
Ejerudgift/md.: kr. 4.824

Dato: 29.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Svamp-, insekt- og rørskade er kun dækket på beboelsen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 20.300,00 Forbrug: 17.467 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Jordvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Varmeforbruget er fordelt som følgende:

- Stuehuset: 17.467 kWh elektricitet, kr. 20.300.

- Bed & Breakfast: 4.569 kWh elektricitet, kr. 9.600.

Sælger oplyser, at deres faktiske forbrug udgør 15.000 kWh pr. år.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 6.162.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.913.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 1.895.000 og grundværdi øvrig jord kr. 6.000.

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsomt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Margrethehåbsvej 117, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 26.950.000

Sagsnr.: 70000461
Ejerudgift/md.: kr. 4.824

Dato: 29.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 25.140,96	Kontantpris/udbetaling
Husforsikring	kr. 13.396,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 3.929,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 1.463,66	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundskyld - restareal	kr. 35,52	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Grundskyld - produktionsjord	kr. 13.644,00	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Skadedyr	kr. 280,93	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 57.890,07	

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: 1.350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 150.153 md./ 1.801.841 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 119.841 md./ 1.438.088 år v/ 26,04 %

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: 29.3.2025. 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>

Adresse: Margrethehåbsvej 117, 4000 Roskilde
Kontantpris: kr. 26.950.000

Sagsnr.: 70000461
Ejerudgift/md.: kr. 4.824

Dato: 29.3.2025

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	Anden lånetype	1.500.000,00	1.500.000,00	1.513.200,00	DKK	2,96	56.400,00	29,25	13,62				
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	3.991.000,00	3.991.000,00	3.997.625,06	DKK	2,78	139.685,04	27,33	12,42				

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervejendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fælles/privat vej:

Køber er bekendt med, at ejendommen er beliggende på en privat fællesvej. Det betyder, at der kan forekomme udgifter til vedligeholdelse mv. af vejen. Køber gøres opmærksom på, at disse udgifter ikke er medtaget i vedlagte salgsoptilling, hvorfor køber må forvente, at dette kan have konsekvenser for købers fremtidige ejerudgifter.

Købesummens fordeling:

Ejerboligen og garagen: kr. 17.200.000
Jorden: kr. 6.000.000
B&B: kr. 3.500.000
Maskinhus: kr. 250.000
Købesum i alt kr. 26.950.000