

Salgsopstilling

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

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: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024



Beskrivelse:

- Blandet bolig og erhverv.
- Fin og velindrettet bolig på 193 m2.
- God erhvervsbygning på 432 m2.
- Bolig i 1 plan med store gode værelser og stuer.
- Udbygning med dobbelt garage, værksted og flere gode disp. rum.
- Kombinerer bolig og erhverv.
- God bygning til en hobby, der har brug for plads.
- Roslev er en velfungerende by i Salling.

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: Anja Hensberg



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024

Her kan du få hele pakken – Blandet bolig og erhverv.

Er du selvstændig – brug for lagerplads - samler – en hobby, der kræver plads – opstaldning af biler – måske drive forretning hjemmefra eller ... ja, mulighederne er mange. Tilmed medfølger en dejlig villa på 193 m2. fra 1974, der er bygget i gode materialer og har en nutidig indretning. Boligen er nem at opdatere og derudover er der både dobbelt garage, flere gode rum og en stor værkstedsdel i en og samme bygning med et samlet erhvervsareal på 432 m2.

Er det villaen, som sælger erhvervsbygningen eller omvendt – begge veje er gode og det samme er begge bygninger. Her kan hele familien bo og hvis du er selvstændig, så er muligheden for erhverv lige udenfor din entre. Er der kun brug for erhvervsdelen, så kan boligen lejes ud og bidrage til en rentabel økonomi på hele ejendommen.

Villaen har med sine 193 m2 bolig følgende indretning: stort bryggers, hvorfra der er et pænt køkken med indgang til både spisestue, stue og entre. Rummelig spisestue med udgang til vestvendt terrasse, og med dobbelt dør til endnu en stue, der ligeledes har udgang til sydvendt terrasse og have. Fra stuen er entreen med indgang til gæstetoilet, og med videre gang til værelsesafdelingen. Denne afdeling består af et lyst badeværelse med bruseniche og 5 værelser, hvor flere er store og kun et er mindre. Alle værelserne har faste skabe. En god bolig med reelle rum, og en god indretning. Der er gulvvarme i badeværelset. Ejendommen opvarmes med pillefyr, der er installeret i udbygningen.

Værkstedsbygningen er en virkelig god og velindrettet bygning med de rum, som afspejler, at her har der været drevet forretning og butik fra. Udover flere gode disp. rum, er der toilet, et stort værkstedsrum med port, et lagerrum (tidl. butik) med port og en dobbelt garage med porte, som ligger overfor villaen. En god og reel bygning, der rummer utallige muligheder for benyttelse.

Grunden er på 4000 m2, mest bestående af gårdsplads, flisebelagte områder, lidt beplantning og resten er stort set udlagt i græs og dermed en nem grund at vedligeholde. Hesthøjvej er en del af industriområdet i Roslev og derfor en blanding af bolig og erhverv.

En ejendom som ikke skuffer ved en fremvisning, da især udbygning kan så meget mere end fotos viser.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



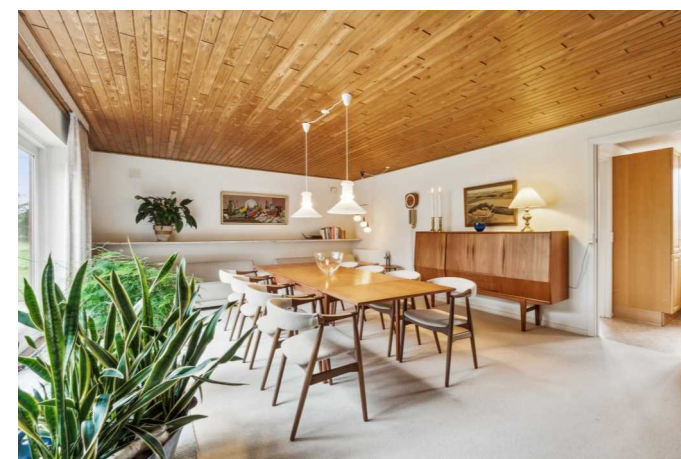
Bryggers



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024



Spisestue



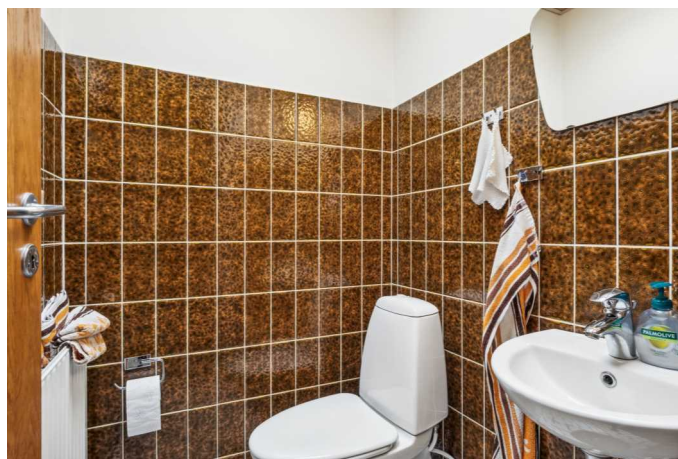
Stue



Stue



Entre



Gæstetoilet



Værelse



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024



Værelse



Værelse



Badeværelse



Garage



Erhvervsbygning - udhus



Erhvervsbygning - udhus



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



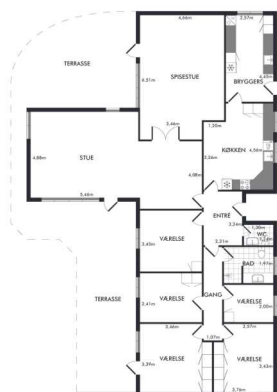
Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024



Vejledende plantegning uden ansvar



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: Skive
Matr.nr.: 1 q Roslev By, Roslev
BFE-nr.: 4070148
Zonestatus: Byzone og landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg (by vand)
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed - pillefyr
Opført/ombygget år: 1974

Arealer*

Grundareal udgør: 4.000 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 193 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 193 m²
Andre bygninger: 432 m²
- heraf Udhus / erhverv 432 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 22.09.1970 lbnr. 968236-71 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet
forud for pantegæld Filnavn: 71_H_272
Nr. 2 lyst d. 08.10.1970 lbnr. 968237-71 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn:
71_H_272

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.000.000 kr.
Grundværdi: 349.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 800.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køle- fryseskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommen er ikke under reglerne for tilstands- og elrapport og ejerskifteforsikring grundet erhvervsbygning.

Der kan udarbejdes byggeteknisk gennemgang og elrapport.

Såfremt at erhvervsbygning kan skifte status til udhus, vil der kunne tilbydes tilstands- og elrapport og dermed også ejerskifteforsikring.

Der tages forbehold for alm. realkredit belåning, da ejendommen er beliggende i et erhvervsområde.

I denne salgsoptilling er udregningen på en 80 % realkreditbelåning. Det må forventes at være en lavere % på realkreditbelåning grundet ejendommens status som blandet bolig og erhverv.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.500 Forbrug: 5,90 tons træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed - pillefyr
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Se venligst: Andre forhold af væsentlig betydning.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport. Se venligst: Andre forhold af væsentlig betydning.

Energimærkning: Energimærke D.



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.254	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Renovation	kr.	3.075	I alt	kr.	1.103.450
Skorstensfejning	kr.	1.074			
Rottebekæmpelse	kr.	238			
Villa og erhvervsbygnings forsikring	kr.	13.292			
Ejerudgift i alt 1 år		24.013			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.292 md./ 75.500 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.008 md./ 60.101 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: 14.05.2024
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>



Anja Hensberg

Fasanvej 4 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Hesthøjvej 2, 7870 Roslev
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: HEST2
Ejerudgift/md.: kr. 2.001

Dato: 14.05.2024

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