

SALGSOPSTILLING

Erhvervsgrund

Mellemvej 4 og 7, Humlum

7600 Struer

6.500.000 kr.



ATTRAKTIVE BYGGEGRUNDE TIL BOLIG MED LOKALPLAN



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
6	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
7	Tingbog og servitutter
7	Grundejerforening
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Driftsudgifter
8	Købesummens fordeling
8	Handelsomkostninger
Side	KONTAKTINFORMATION
10	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Mulighed for op til ca. 4.800 m² boliger

Denne flotte bebyggelse er beliggende i Humlum, omgivet af skøn natur og tæt på Limfjorden, havnemiljøer og Struer Golfklub. Der er 1,5 km. til golfbanen, 5 km. til Struer, 10 km. til Lemvig og 20 km. til Holstebro. Humlum har bl.a. købmand, idrætshal, vuggestue, børnehave, skole til 6. klasse samt egen bus- og togstation.

Det ubebyggede grundareal udgør en del af en samlet projekteret bebyggelse, som er delvist bebygget i 2009 med 13 boliger. De ubebyggede grunde udgør hus nr. 4-6, 8-10, 7-9, 11-13, 23-25 og 27-29 på beliggenhedsplanen. Sælger har ikke haft udskiftning af lejere i de seneste 3 år i de 13 udlejede boliger, der er udlejet til en gennemsnitsleje på godt kr. 900 pr. m² og der er lejere på venteliste.

Grundarealet består af 2 matrikler og udgør i alt 12.787 m².

I henhold til den oprindelige bebyggelsesplan er der projekteret opførelse af yderligere 1.992 m² bolig.

Det samlede grundareal udgør 17.860 m², der i henhold til lokalplanen må bebygges med 35 % svarende til 6.251 m².

Der er opført 1.370 m² bolig og således et uudnyttet potentiale på 4.881 m².

I henhold til rammebestemmelser for Mellemvej i kommuneplanen fra 2020 må området bebygges med 40 %.

I forhold til det oprindelige projekt mangler der at blive opført 20 boliger omfattende:

- 16 boliger i 4 punkthuse
- 4 boliger som dobbelthuse i et plan.

Der er anlagt veje, fortov, gadebelysning fællesarealer med legeplads, græsplæner og opholdsareal.

Kloakforsyning er etableret og telefon- og bredbåndsforbindelse er ført frem til alle boliger.

Der er betalt tilslutningsafgift til fjernvarme og vand til yderligere 20 boliger.

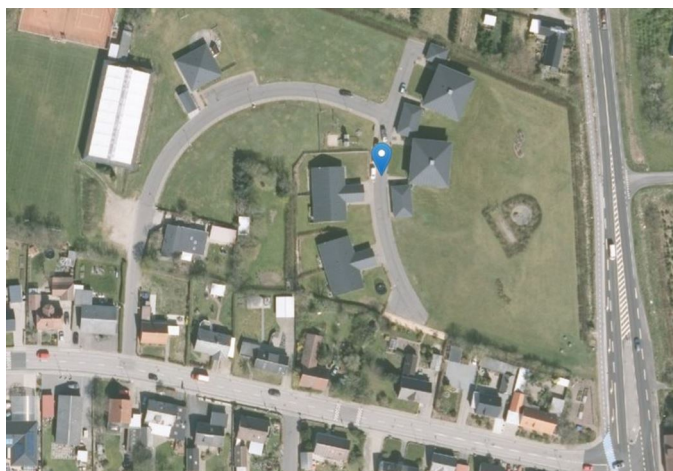
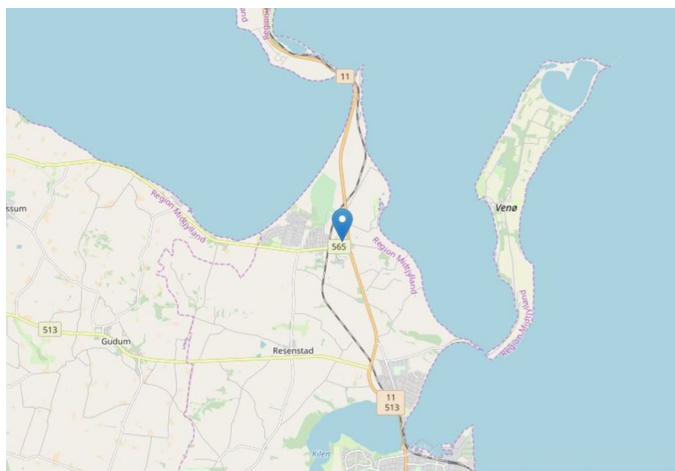
Grundene vil med fordel kunne købes sammen med de udlejede boliger.

Sælger er BREDALSBLIK ApS, som ikke har andre aktiviteter i selskabet end disse ejendomme.

Der henvises til særskilt salgsoptilling omfattende grundene i denne salgsoptilling samt de udlejede boliger.

Der tages forbehold for mellemsalg.





FAKTA

Ejendommen

Beliggende Mellemvej 4 og 7, Humlum, 7600 Struer

Kommune Struer
Region Region Midtjylland
Zonestatus Byzone og landzone
Vejforhold Offentlig/Fælles/privat

Anvendelse

Ejendomstype Erhvervsgrund
Anvendelse, aktuel Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%

Matr. nr.	Areal	heraf vej
7 q Gadegård, Humlum	11.365 m ²	1.774 m ²
5 p Gadegård, Humlum	1.422 m ²	624 m ²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	12.787 m ²	2.398 m ²

Arealfordeling

Grundareal	12.787 m ²	heraf vej 2.398 m ²
------------	-----------------------	--------------------------------

Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.145.000
Grundværdi	1.114.000

Ejendomsværdier:

Den anførte ejendomsværdi er ejendomsværdien 2024 for Mellemvej 7.
Denne er ikke bebygget og værdien antages at vedrøre Mellemvej 5.
Der er ingen ejendomsværdi for Mellemvej 4.

Grundværdier:

Den anførte grundværdi er de samlede foreløbige grundværdier for Mellemvej 4 (2023) og Mellemvej 7 (2024).

Generelt:

Boliger vurderes i lige år og erhvervsjendomme i ulige år.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan nr. 281 - Et område ved Mellemvej i Struer, er gældende for området.
Specifik anvendelse: Boligområde
Maksimal bebyggelsesprocent: 35 %
Maksimalt antal etager: 2
Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

Kommuneplan 2020 er gældende.
Følgende rammebestemmelser er fastlagt for Mellemvej i Humlum:
Maksimal bebyggelsesprocent: 40 %
Maksimalt antal etager: 2
Maksimal bygningshøjde: 8,5 m

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ubebygget areal (ikke landbrugsareal), forskelsværdi max. 10%

Byggemodning

Grundene er byggemodnede:

- Veje og fortove er anlagt
- Gadebelysning er etableret
- Kloaker er etableret
- Der er betalt tilslutningsafgifter til fjernvarme, vand og kloak til 20 boliger
- Der er etableret tilslutningsmulighed for telefon og bredbånd

Miljøforhold**Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Miljøforhold, grund

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Midtjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Tingbog og servitutter

Tinglyst på Mellemvej 4:

Nr. 1 lyst d. 28.06.1882 lbnr. 902114-61 Tillægstekst Dok om forbud mod salg mv Filnavn: 61_U_319

Nr. 2 lyst d. 14.01.1943 lbnr. 2570-61 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 61_U_303

Nr. 3 lyst d. 10.11.1978 lbnr. 15485-61 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 61_U_306

Nr. 4 lyst d. 21.09.2007 lbnr. 9433-61 Tillægstekst Lokalplan nr. 281 Filnavn: 61_U_354

Tinglyst på Mellemvej 7:

Nr. 1 lyst d. 03.09.1937 lbnr. 999-61 Tillægstekst Dok om gangsti mv, Vedr 1A, 3H Filnavn: 61_U_273

Nr. 2 lyst d. 09.04.1968 lbnr. 1211-61 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 7A, Filnavn: 61_U_303

Nr. 3 lyst d. 09.01.1975 lbnr. 282-61 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 13P Forprioritet Filnavn: 61_U_297

Nr. 4 lyst d. 02.02.1977 lbnr. 1446-61 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2H, 13E, 13P Forprioritet Filnavn: 61_U_299

Nr. 5 lyst d. 21.09.2007 lbnr. 9433-61 Tillægstekst Lokalplan nr. 281 Filnavn: 61_U_354

Nr. 7 lyst d. 09.01.2019 lbnr. 1010426089 Filnavn: c119f026-a164-4587-ab28-210d026e61d0

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening

Køber er pligtig til at være medlem af grundejerforeningen "Mellemvej Grundejerforening".

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	6.500.000
-------------	-----------

Salget af grunden vil være omfattet af momspligt for så vidt angår 100%.

Købesummen er ekskl. moms.

Den momspligtige købesum tillægges moms, der betales af en køber samtidig med den aftalte købesum.

Beregninger i denne salgsoptilling er uden hensyntagen til momspligt.

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	6.500.000
Handelsomkostninger anslået	45.113
Anslået kapitalbehov	6.545.113

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		13.813
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse		75
I alt, anslået		13.888

Købesummens fordeling

Beløb i kr.

Kontant købesum	6.500.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	20.425
Advokatsalær skøde	19.750
Moms ekskl. evt. momsrefusion	4.938
Kontant anskaffelsessum	6.545.113

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

Beløb i kr.

Bygninger og installationer	
Grundens værdi	6.500.000
I alt	6.500.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	20.425
Advokatsalær - skøde	19.750
Moms	4.938

Handelsomkostninger inkl. moms45.113

KONTAKTINFORMATION



Real Erhverv Broholm

Din erhvervsmægler & valuar i Aarhus - med landsdækkende samarbejde

Real Erhverv Broholm er en del af RealMæglerne Broholm ApS. Vi betjener erhvervslivet inden for salg og vurdering af erhvervsejendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsejendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksejemål, valuarvurderinger samt projektudvikling. Vi følger erhvervsmarkedet og kender priser, tendenser og udbud. Via efteruddannelse holder vi os opdaterede på nye regler, love og regulativer, så vi altid kan tilbyde dig den bedste rådgivning. Vi er specialister, når det handler om køb og salg af boligudlejningsejendomme samt valuarvurderinger.

I kraft af vores store netværk og kendskab til området har vi alle forudsætninger for at hjælpe dig med at finde køberen til netop din ejendom eller de lokaler, du søger, bl.a. via et effektivt salgsstyringssystem med indbygget køber- og lejerkartek.

Vi samarbejder med banker, revisorer og advokater. Etik og kvalitet er nøgleord, og vi behandler alle opgaver med seriøsitet, faglighed og diskretion.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1
8000 Aarhus C

Telefon: 86175000
E-mail: 8000@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/broholm

Kontakt

Gunnar Broholm
Indehaver, ejendomsmægler &
valuar, MDE

Mobil: 53525853
E-mail: gunnar@mailreal.dk

