

## SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Helsevænget 4  
7870 Roslev

495.000 kr.



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
7	Købesum
7	Kapitalbehov
7	Moms
7	Driftsudgifter
7	Likviditetsbudget
7	Købesummens fordeling / afskrivninger
8	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
9	Tegning
10	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Velindrettet erhvervsejendom – tidligere tandlægeklinik i god stand**

Denne velholdte erhvervsejendom har gennem en årrække været anvendt som tandlægeklinik og fremstår særdeles velegnet til fortsat klinikdrift eller anden behandlings- og sundhedsrelateret virksomhed. Ejendommen byder på en gennemtænkt planløsning med reception og venterum, der giver et professionelt og imødekommende førstehåndsindtryk for kunder og patienter.

Indretningen rummer i alt 6 behandlerrum samt flere toiletforhold, hvilket skaber gode rammer for både drift og logistik. Derudover er der fine personalefaciliteter med gode forhold for medarbejdere, hvilket bidrager til et velfungerende arbejdsmiljø.

Ejendommen fremstår i god stand både ude og inde, med blandt andet nyere tag og vinduer, hvilket sikrer en solid og vedligeholdt bygning med begrænset behov for større investeringer.

Til ejendommen hører desuden gode parkeringsforhold, som giver nem adgang for både personale og besøgende. Samlet set er der tale om en attraktiv erhvervsejendom med mange anvendelsesmuligheder og en indretning, der er klar til brug.



# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Helsevænget 4, 7870 Roslev
Kommune	Skive
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

### Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
1 ag Roslev By, Roslev	1.890 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	1.890 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		280 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		272 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		272 m <sup>2</sup>

### Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: Ren forretning

### Parkeringsforhold

Parkeringspladser	Ja
-------------------	----

### Bygningsspecifikation

#### Bygning nr. 1 - Helsevænget 4

- opført / ombygget	1978/1989
- bebygget areal	272 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

#### Enhed

Helsevænget 4	Etageareal	272 m <sup>2</sup>
Sundhedscenter, lægehus, fødeklinik mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

#### Bygning nr. 2 - Helsevænget 4

- opført / ombygget	1990
- bebygget areal	8 m <sup>2</sup>

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	495.000
Grundværdi	613.000

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

### Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme

## Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen

C

## Offentlige forhold / planer

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

## 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.

## Tingbog og servitutter

30.08.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	495.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	495.000
Handelsomkostninger anslået	4.850
Anslået kapitalbehov	499.850

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		6.283
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse		153
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		4.660
I alt, anslået		11.096

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter	0	0
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	11.096	11.096
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	-11.096	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-11.096	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		-11.096
- skattevirkning ved 25,50%		-2.829
I alt		-8.266

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	495.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	4.850
Kontant anskaffelsessum	499.850

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

**Fordeling af kontant købesum***Beløb i kr.*

---

I alt	495.000
-------	---------

---

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

**Handelsomkostninger****Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

---

Tinglysningsafgift - skøde	4.850
Handelsomkostninger inkl. moms	4.850

---

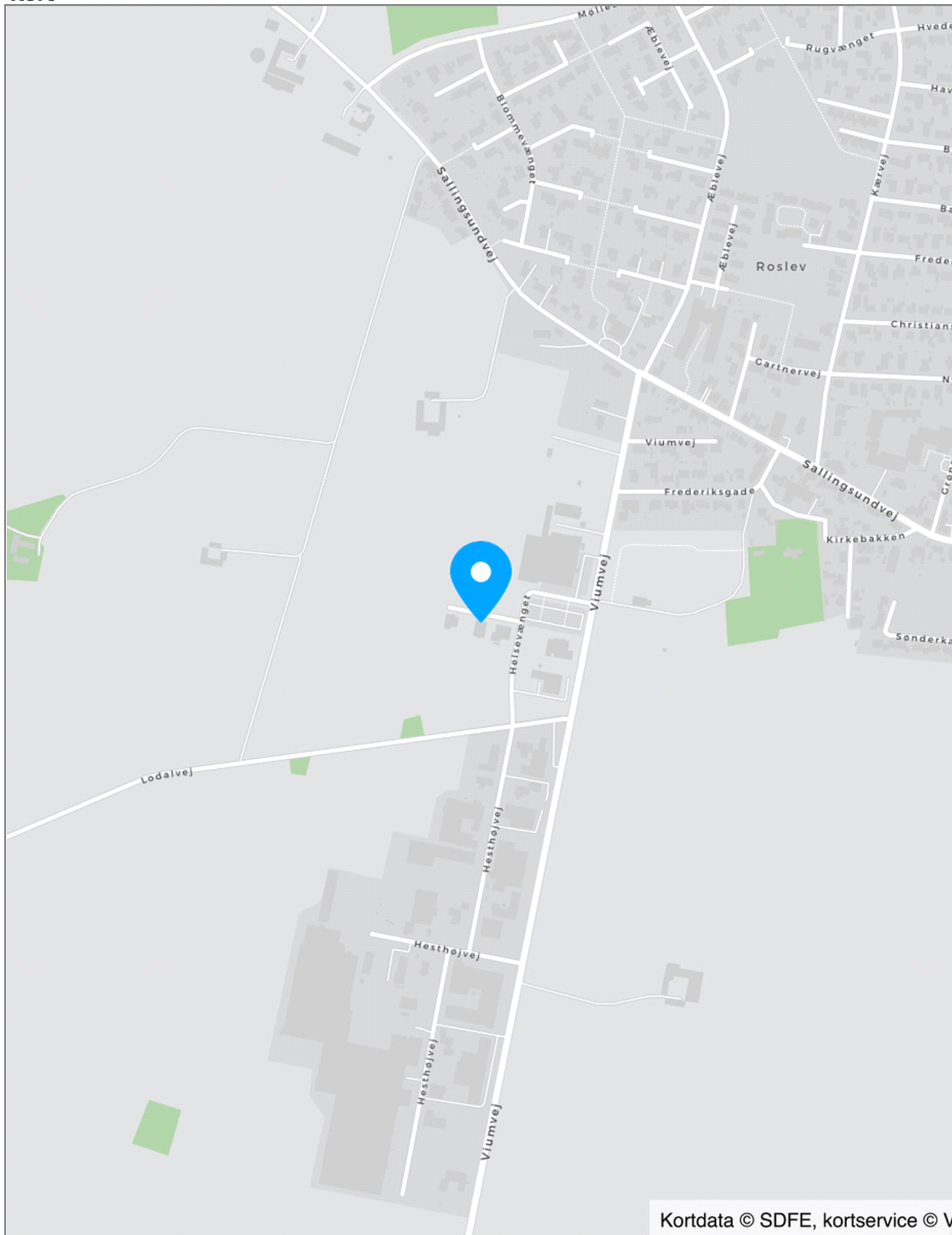
# TEGNINGER OG KORT

## Tegning



## Stueplan

Kort





## KONTAKTINFORMATION



Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearrealestate

### EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS  
Nytorv 2  
8800 Viborg

Telefon: 70608887  
E-mail: [viborg@mailreal.dk](mailto:viborg@mailreal.dk)  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder)

### Åbningstider

Mandag	09.00 - 17.00
Tirsdag	09.00 - 17.00
Onsdag	09.00 - 17.00
Torsdag	09.00 - 17.00
Fredag	09.00 - 17.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale