

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Rosenvænget 4
7600 Struer

1.150.000 kr.



MINDRE BRUGER-/UDLEJNINGS-/PROJEKTEJENDOM MIDT I STRUER



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



HELE EJENDOMMEN ER LEDIG TIL KØBERS DISPOSITION

Hele ejendommen er fri til købers disposition.

Regulær rødstensejendom i 2 etager opført i 1957. Tagdækningen er bølgeeternitplader. Vinduer og yderdøre er af PVC med termoruder.

Ejendommen er centralt beliggende midt i Struer med kort afstand til gågaden, havnen, indkøb m.m.

Huset rummer 324 etagemeter, der er fordelt med 162 m² i stueetagen og 162 m² bolig på 1. salen. Endvidere er der 22 m² muret garage.

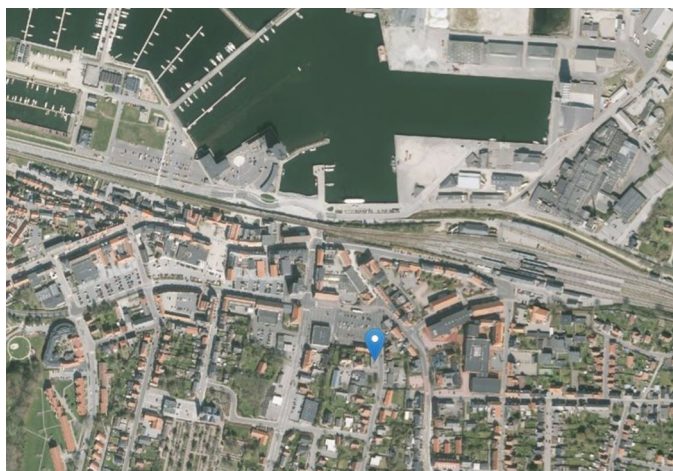
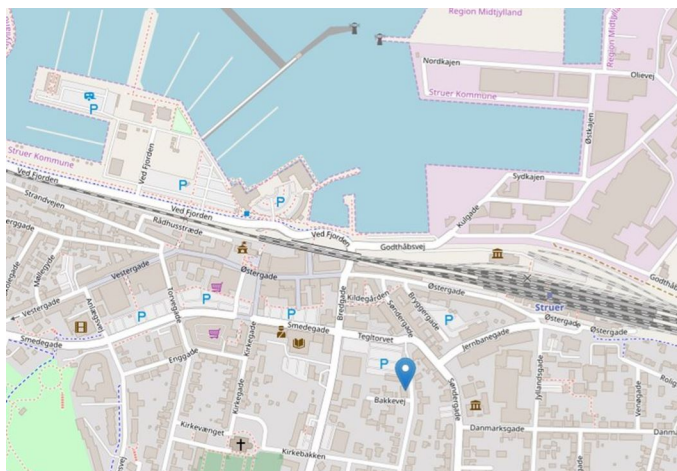
Stueetagen har været anvendt til kontor og kan evt. ændres til bolig.

Indretning i stueplan: Fælles indgang med trappe til 1. salen. 4 rum til kontor/klinik, køkken, toilet, vaskerum, teknikrum, gang og bagindgang.

Indretning 1. sal: Entre, vinkelopholdstue, spisekøkken, soveværelse og 2 værelser samt badeværelse.

Der er en vestvendt grund på 512 m².





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Rosenvænget 4, 7600 Struer
Kommune	Struer
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Kontor og bolig

Matr. nr.	Areal
12 dm Struer	512 m ²

Arealfordeling

Grundareal	512 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	184 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	162 m ²	
Boligareal	162 m ²	
Etageareal i alt	324 m ²	
Sekundære arealer	22 m ²	

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Rosenvænget 4

- opført / ombygget	1957
- bebygget areal	162 m ²
- etageareal	324 m ²
- antal etager	2

Enhed

Rosenvænget 4, st	Etageareal	162 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Rosenvænget 4, 1	Etageareal	162 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Rosenvænget 4

- opført / ombygget	1957
- bebygget areal	22 m ²
- etageareal	22 m ²
- antal etager	1

Enhed

Rosenvænget 4	Etageareal	22 m ²
Garage (med plads til et eller to køretøjer)	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	936.000
Grundværdi	984.000

De anførte vurdering er den foreløbige vurdering for 2023.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 2025.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Forsikring

Selskab

Policenr.

Tryg Forsikring A/S

657-331.776

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen dækker hus- og grundejeransvar, stikledning, bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, elskade, storm, svamp, insekt og skjulte rør. Forfald 1/7.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen



Øvrige bemærkninger

Ejer oplyser, at der er efterisoleret på loftet, så der nu er 300 mm isolering.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Der er ingen lokalplan for området.

Kommuneplan 2020 m.fl. er gældende.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Kontor og bolig

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Ejendommen er beliggende i rammeområde 1 B 21 Kirkegade-Enggade-Torvegade-Bredgade m.v.

Generel anvendelse: Boligområde

Bebyggelsesomfang:

Åben-lav boligbebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent: 30%

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Tæt-lav boligbebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent: 40%

Maksimalt antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m

Etageboligbebyggelse

Maksimal bebyggelsesprocent: 75%
Maksimalt antal etager er 3
Maksimal højde er 15 m

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

Nr. 1 lyst d. 12.02.1904 lbnr. 905219-61 Tillægstekst Dok om færdselsret mv

Nr. 3 lyst d. 09.01.2019 lbnr. 1010426116 Filnavn: 0c6c65a5-01e5-4804-aba0-d5e18dc03c92

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.150.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.150.000
Handelsomkostninger anslået	16.875
Anslået kapitalbehov	1.166.875

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
KN-HOLDING A/S	7.000.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		12.202
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	2.290	
Rottebekæmpelse	75	
Sum		2.365
Udvendig vedligeholdelse 2025		14.580
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.000
I alt, anslået		36.147

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	36.147	36.147
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-36.147	
- afskrivning, anslået	2.892	
I alt	-39.038	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-36.147
- skattevirkning ved 24,50%		-10.345
I alt		-25.801

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	1.150.000

Handelsomkostninger, anslået

Tinglysningsafgift skøde	4.375
Advokatsalær skøde	10.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.500

Kontant anskaffelsessum	1.166.875
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	300.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	755.000
Særlige installationer	95.000
I alt	1.150.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	96.394	2.892
Afskrivninger 1. år.			2.892

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	4.375
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	16.875

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

