

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Vestbirkvej 23
8752 Østbirk

1.395.000 kr.



BOLIG- OG ERHVERVSEJENDOM MED STOR GRUND OG MASKINER



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



BOLIG MED VÆRKSTEDS-/PRODUKTIONSLOKALER ELLER HVAD DRØMMER DU OM...

Denne ejendom har gennem mange år dannet rammen for en familiebolig samt sælgers egen virksomhed med produktion af trælegetøj til børn samt møblement og garderober til børnehaver og institutioner, men rummer også mange andre muligheder for erhvervsmæssig eller privat anvendelse.

Ejendommen er beliggende lige uden for Østbirk og der er cykelsti til Østbirk med sikker forbindelse under landevejen Rute 461. Der er kun ca. 700 til hovedgaden i Østbirk og ca. 1,3 km. til Østbirk Skole og Østbirkhallen. Ejendommen er synligt beliggende ud til Rute 409 mellem Vestbirk og Østbirk og har gode adgangsforhold med 2 indkørsler og gode parkeringsmuligheder. Fra overetagen i boligen er der udsigt til Ejer Bavnehøj og Yding Skovhøj samt Ry med Himmelbjerget i baggrunden.

Østbirk er beliggende i et naturskønt område med Søhøjlandet tæt på og kun 5 min. fra motorvejen. Man kan på kort tid nå Aarhus, Horsens, Odder, Skanderborg, Silkeborg og Vejle. Østbirk byder på en skole med 2 spor på hver årgang fra 0. - 9. klasse, multihal lige ved skolen, fritidsfaciliteter, børnepasning og samt et handelsliv med flere indkøbsmuligheder. Byen rummer både en gymnastikforening, en idrætsforening, en skytteforening, en borgerforening, en spejderklub og er tæt på Vestbirk Rideskole. Byens største virksomhed, A/S Østbirk Bygningsindustri, med ca. 500 medarbejdere er ejet af Velux A/S.

Ejendommen rummer mange muligheder og her får du bl.a.:

- 140 m² bolig fordelt på 2 plan samt 39 m² kælder
- 550 m² erhverv med mange funktionsdygtige maskiner til træproduktion
- 68 m² erhverv til lager (kun overdækket)
- 4.798 m² grund fordelt på 2 matrikler
- 2 bjælkehytter af træmaterialer forarbejdet på egne maskiner

Boligen er opført i røde teglsten. Tagdækningen er stålplader og vinduerne i stueetagen er af mahognitræ med 2 lags termoruder. Boligen opvarmes p.t. med elvarme og brændeovn.

Stueetagen rummer: Entre med klinkegulv og trappe til 1. salen, gæstetoilet, stor vinkelstue med brændeovn, trappe til underetagen og udgang til sydvendt terrasse, køkken med elementinventar og udgang til sydvendt terrasse.

1. salen rummer: Et stort alrum (som sælger har indrettet som et multirum med soveværelse og kontor), 2 værelser samt et badeværelse med badekar/bruser.

Kælderen indeholder vaskerum, viktualierum og et depotrum.

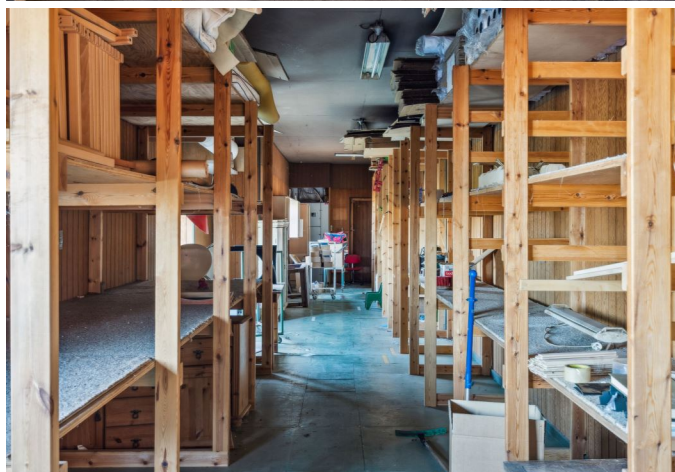
Erhvervsdelen er opført i betonelementer og har eternittag. Der er indlagt 115 A strøm. Den er indrettet med kontor, lager, værksted, produktion, malerrum, toiletter etc. Der henvises til indretningstegningen. De fleste af maskinerne medfølger jf. nærmere specifikation. En enkelt er lidt defekt. Erhvervsdelens varmeanlæg er defekt. Ifølge sælger har maskinerne en værdi af min. kr. 500.000, hvis de skulle indkøbes som brugte.

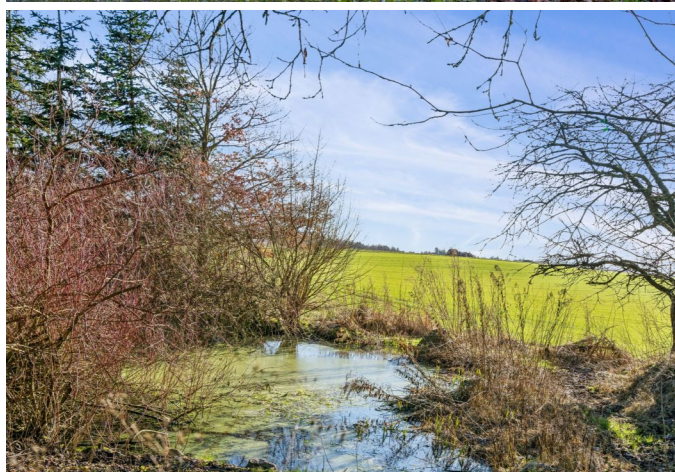
På den ugenerte grund har sælger opført 2 bjælkehuse, der har fungeret som gæsteboliger. De er indrettet med stue med køkkenniche og brænde, 1 værelse samt toilet med bruser. Begge bygninger trænger til istandsættelse og er ikke registreret på BBR.

Grunden er beplantet med træer og rummer også en mindre sø.

Kontakt os for en **fremvisning**, så du kan se hvilke muligheder denne ejendom rummer.









FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vestbirkvej 23, 8752 Østbirk
Kommune	Horsens
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Værksted

Matr. nr.	Areal
3 y Østbirk By, Østbirk	4.100 m ²
10 f Østbirk By, Østbirk	698 m ²
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	4.798 m ²

Arealfordeling

Grundareal	4.798 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		694 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		618 m ²
Boligareal		140 m ²
Etageareal i alt		758 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vestbirkvej 23

- opført / ombygget	1900/1972
- bebygget areal	76 m ²
- antal etager	1

Enhed

Vestbirkvej 23	Etageareal	140 m ²
Fritliggende enfamiliehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Vestbirkvej 23

- opført / ombygget	1900/1973
- bebygget areal	550 m ²
- antal etager	1

Enhed

Vestbirkvej 23	Etageareal	550 m ²
Enhed til industri uden integreret produktionsapparat	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Vestbirkvej 23

- opført / ombygget	1990
- bebygget areal	68 m ²
- antal etager	1

Enhed

Vestbirkvej 23	Etageareal	68 m ²
Enhed til lager	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	967.000
Grundværdi	650.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	520.000

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

Opvarmning:

Huset opvarmes primært ved et combi træ- og oliefyr samt elvarme og brændeovn.
Fyret forefindes i fabrikken, men er midlertidig ikke i brug, da der ikke er vand på fyret grundet defekt vandtilførsel til fyrrummet, som nu er afblændet i frokoststuen. Der er vand ind på resten af fabrikken og fyret kan fyldes derfra.

Der forefindes en nedgravet olietank fra 1986, som ifølge ejer er tømt og afblændet.

Brændeovnen

Produktions-/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Etablering og driften af brændeovne følger i Horsens Kommune de generelle regler:

Læs mere på Brændefyringsportalen.dk

I Horsens Kommune har man ikke vedtaget særlige lokale forskrifter eller regulativer for brændeovne.

Alle kommuner har dog mulighed for at vedtage lokale forskrifter, der forbyder ældre brændeovne, som enten ligger i områder med kollektiv varmforsyning, eller i områder hvor brændeovne miljømæssigt vurderes at være problematisk. Dette gør sig ikke gældende i Horsens Kommune.

Strøm i erhvervsdelen:

Der er indlagt 115 A.

Kloak

Spildevandskloakeret: Spildevand

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme

Løsøre og inventar

Boligen: Køleskab mrk. Vestfrost, emhætte mrk. Gorenje, keramisk komfur med ovn mrk. Gram.

Erhvervsdelen: Vinkelsvejser mrk. Elwis, krympetunnel mrk. P.V. Maskiner, 2 stk. langhuls boremaskiner mrk. N.P. Hansen, jernbord med boremaskiner, rondelpudser, rundsav mrk. Panmans, CNC maskine mrk. Morbidelli, CNC maskine mrk. Weeke (lidt defekt), kegle maskine mrk. Gubisch, båndsav mrk. Thrige, afretter mrk. Bäuerle, finerpresse med limpåsmører mrk. Fameca, dobbelt valsepudser, mrk. Bütfering, malekabine, kompressor, langbåndspudser mrk. Lykke Lauersen, div. udsugning.

Forsikring

Selskab	Policenr.
Topdanmark Erhverv Salg og Service	9817 086 737

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Husforsikringen dækker bygningsbrand, retshjælp, storm, bygningskasko, husejeransvar, svamp og insekt, råd, skjulte rør og kabler, stikledning, udvidet vand, kosmetiske forskelle, skadedyr. Forfald 1/10.
Forbehold fremgår af policen.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

F

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Der er ingen lokalplan for området.

Kommuneplan 2021-2033 er gældende for området.

Kloakopland - E21 er gældende for området.

Varmeplan 2023-2030 er gældende for området.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Værksted

Øvrige bemærkninger

Grundvand

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapporten.

Ejendommen er **ikke** beliggende i et område med følsomt indvindingsområde.

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: En del af grunden omfattende er kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven.

Matriklen er ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.08.1969 lbnr. 970012-55 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 55_D_148

Nr. 2 lyst d. 19.01.1973 lbnr. 970013-55 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 55_C_482

Nr. 3 lyst d. 11.09.1998 lbnr. 552676-55 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv_tillige Lyst på 3 ø

Nr. 4 lyst d. 26.04.2000 lbnr. 13425-55 Tillægstekst Dok. om hegn m.v.

Nr. 5 lyst d. 26.04.2000 lbnr. 13439-55 Tillægstekst Dok. om parallelbyggelinier m.v. Filnavn: 55_J_441

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.395.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.395.000
Handelsomkostninger anslået	22.750
Anslået kapitalbehov	1.417.750

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
Frøslev-Møllerup Sparekasse	200.000
Afgiftspantebrev	375.000
Afgiftspantebrev	465.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		4.524
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		2.249
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I	6.348	
Præmie årligt - forsikring II	6.000	
Sum		12.348
I alt, anslået		19.121

Øvrige bemærkninger

Evt. ejendomsværdiskat er ikke medregnet i driftsudgifterne.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	19.121	19.121
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-19.121	
- afskrivning, anslået	14.482	
I alt	-33.603	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-19.121
- skattevirkning ved 25,20%		-8.898

I alt	-10.223
-------	---------

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	1.395.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	10.250
Advokatsalær skøde	10.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.500
Kontant anskaffelsessum	1.417.750

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	550.000
Boligdel	370.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	300.000
Særlige installationer	175.000
I alt	1.395.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	Procent	Afskrivningsgrundlag	Beløb i kr.
Bygninger med installationer	3%	304.892	9.147
Særlige installationer	3%	177.854	5.336
Afskrivninger 1. år.			14.482

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	10.250
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	22.750

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

