

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Trehuse 9
7441 Bording

3.995.000 kr.



VURDERING AF ERHVERVSLEJE



BESKRIVELSE OG BILLEDER



KONTORLOKALER MIDT I JYLLAND OG NÆR MOTORVEJEN

Denne spændende ejendom rummer et væld af anvendelsesmuligheder for køberen, der har behov for god plads såvel inde som ude og som ønsker en ejendom, der er centralt beliggende i Jylland med kort afstand til Herning motorvejen. Ejendommen er beliggende umiddelbart uden for Bording, hvor den næsten støder op til et nyt villakvarter i den nordlige bydel og ved et mindre skovareal. Den 9.237 m² store parklignende grund danner rammen om den flotte ejendom. Sælger oplyser, at der er mulighed for tilkøb af ca. 2 ha jord.

Bygningerne fremtræder generelt i god og solid stand, såvel ude som inde. Der er murede indermure og masser af gedigen tømmer i rustik stil. Ydermurene er med bindingsværk, hvor træet er støbt ind i beton. Vinduerne er dannebrogsvinduer i træ med 2 lags termoruder. Der er støbte gulve med gulvvarme i stueplan på hele ejendommen samt kælder i boligen og badeværelser på 1. sal. På ejendommen forefindes 4 bygninger, der i alt rummer 954 m², der er registreret til bolig, kontor og lager. Ejendommen er gennemgribende ombygget i 1985 og 1991.

Bygning 1, der er fritliggende og har et boligareal på 208 m², heraf 87 m² tagetage samt 25 m² kælder, rummer en dejlig bolig. Stueplan indeholder: Entre med trappe til 1. salen, gæstetoilet, 1værelse, 3 stuer, hvor der fra den ene er trappe til kælderen, der kan anvendes til kontor, dejligt køkken/alrum, bryggers og toilet. 1. salen indeholder: Repo med skabsvæg, 2 store værelser på ca. 22 - 24 m² samt et stort badeværelse, der er lidt ud over det sædvanlige med spabad, badekar, bruseniche, 2 arrangementer med vask i bord og skabe samt 2 toiletrum i hver ende med toilet, vask og bidet.

Bygning 2, 3 og 4 er sammenbyggede og delvist integrerede med hinanden.

Bygning 2 er registreret til lager. I stueplan er der bl.a. 3 garager med 4 porte. I tagetagen over bygning 2 og 4 er der en sammenhængende enhed på 154 m², der rummer: Stue, 6 store værelser, 2 badeværelser, køkken og et disponiblet rum.

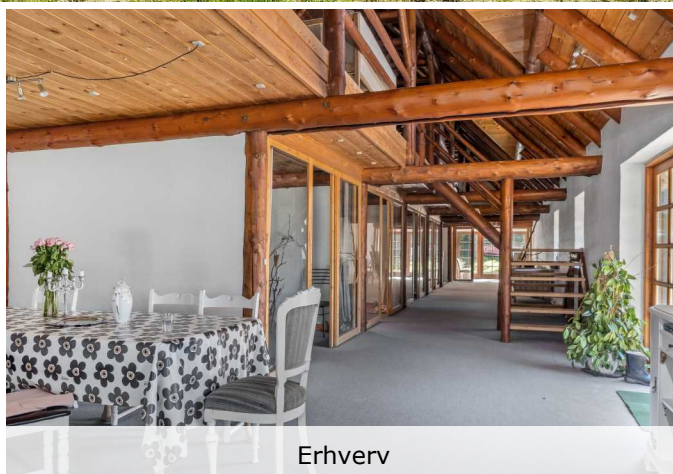
Bygning 3 er imponerende og overrumpler én, når man kommer ind i den. Den er registreret til kontor. I stueplan rummer den: 5 kontorer med glasvæg mod fordelingsgangen, stort gang-/fordelingsareal med trappe til 1. sal og i åben forbindelse med et stort opholdsareal, der ligeledes er i åben forbindelse med et stort køkken, 2 toiletter samt et depotrum. Overetagen er et stort rum med loft til kip, som tidligere har været anvendt til showroom.

Bygning 4 er registreret til kontor, men anvendes p.t. som en bolig, der er udlejet. I stueplan er der stue/kontor, 2 værelser, toilet og et thekøkken.

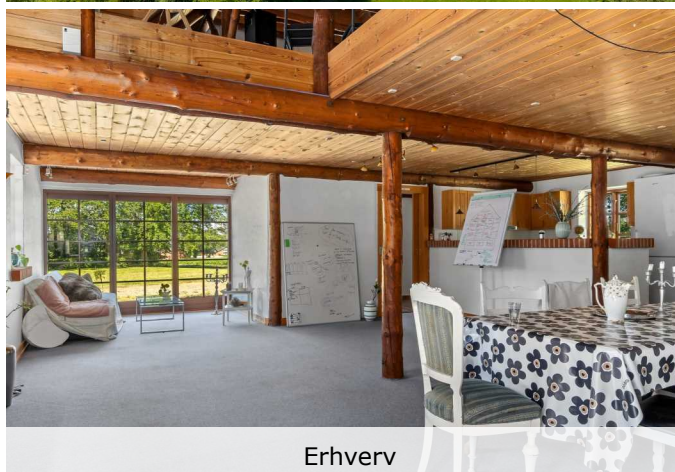
Bygning 5 er et udhus, der anvendes til silobygning for pillefyr.

Evt. bytte med anden fast ejendom.

Der tages forbehold for mellemsalg.



Erhverv



Erhverv



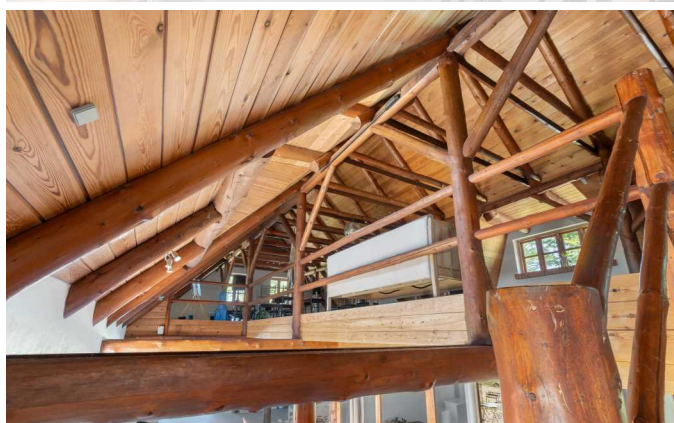
Erhverv



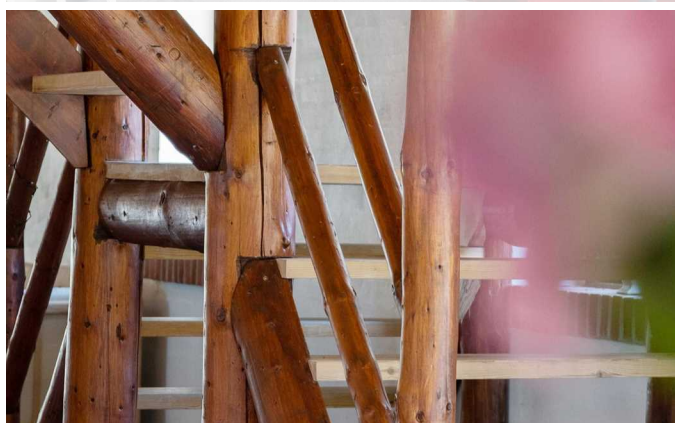
Erhverv



Erhverv



Erhverv



Erhverv



Erhverv



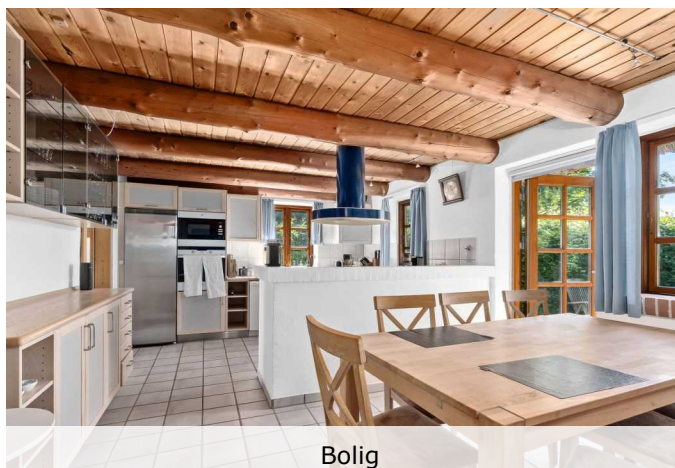
Erhverv



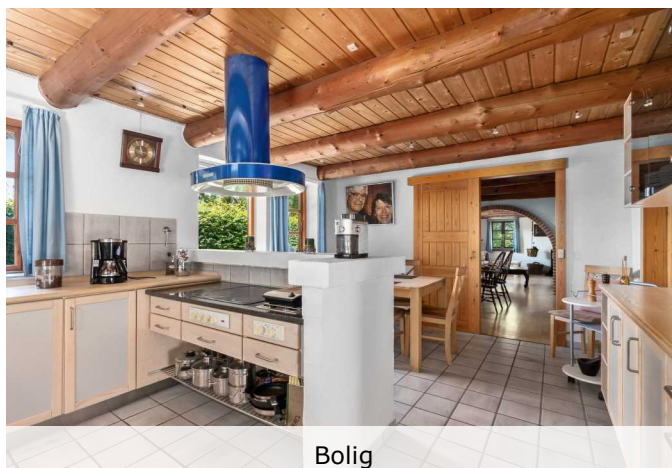
Bolig



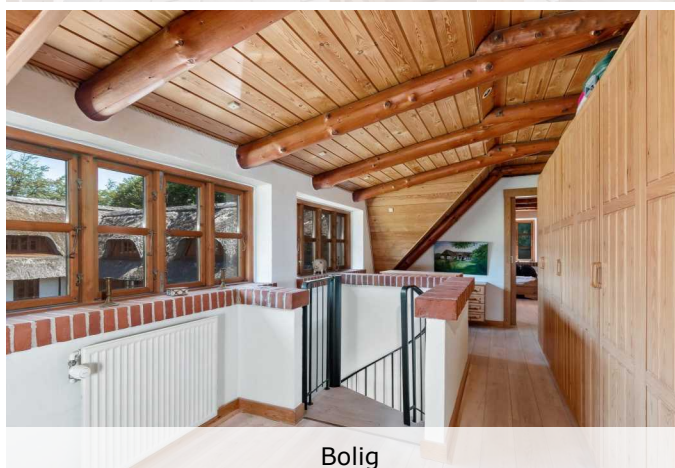
Bolig



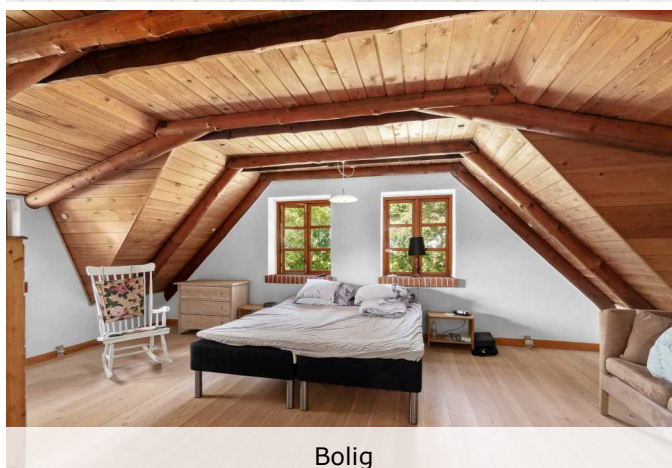
Bolig



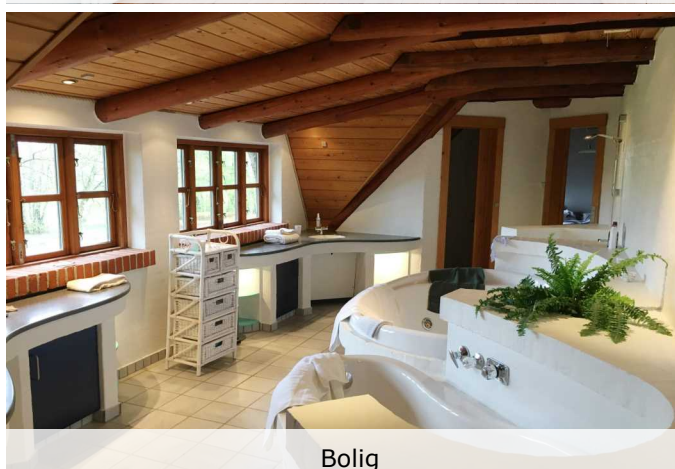
Bolig



Bolig



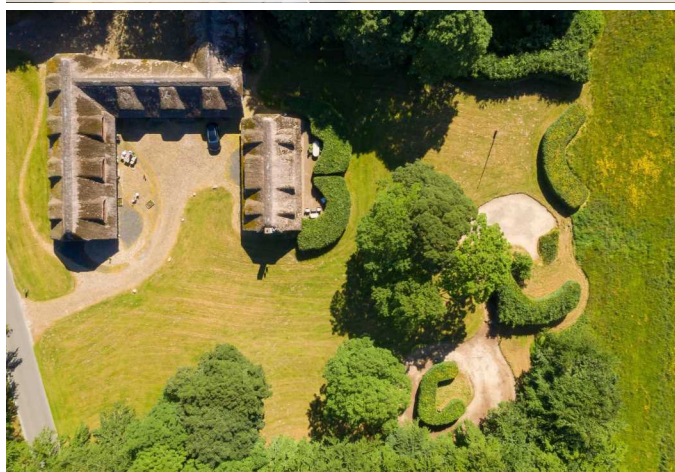
Bolig



Bolig



Bolig





FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Trehuse 9, 7441 Bording
Kommune	Ikast-Brande
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig
Anvendelse	
Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelses- og forretnings ejendom

Matr. nr.	Areal
2 f Over Julianehede, Engesvang	9.237 m²

Arealfordeling		
Grundareal	9.237 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		634 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		746 m²
Boligareal		208 m²
Etageareal i alt		954 m²
Sekundære arealer		50 m²

Fredning / bevaringsværdig
Der påhviler fredningsregistrering på en eller flere bygninger på ejendommen. Der henvises til oplysning under Bygningsspecifikation.

Bygningsspecifikation

<i>Bygning nr. 1 - Trehuse 9</i>		
- opført / ombygget	1907/1985	
- bebygget areal	121 m²	
- etageareal	208 m²	
- sekundært areal	25 m²	
- antal etager	2	
<i>Fredning / bevaringsværdi</i>		
Ingen fredning/bevaringsværdi		
<i>Enhed</i>		
Trehuse 9	Etageareal	208 m²
Fritliggende enfamiliehus		Type Boligareal
<i>Enhed</i>		
Trehuse 9	Etageareal	25 m²
Kælder		Type Sekundært areal

<i>Bygning nr. 2 - Trehuse 9</i>		
- opført / ombygget	1877/1991	
- bebygget areal	234 m²	
- etageareal	310 m²	
- antal etager	2	
<i>Fredning / bevaringsværdi</i>		
Ingen fredning/bevaringsværdi		
<i>Beskrivelse</i>		
ERHVERVSMÆSSIG Udstilling i tageetagen, tagetagen står i åben forbindelse med stueetagen		
<i>Enhed</i>		
Trehuse 9	Etageareal	310 m²
Enhed til lager		Type Erhvervsareal

- opført / ombygget	1897/1991
- bebygget areal	145 m ²
- etageareal	249 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Beskrivelse

ERHVERVSMÆSSIG UDSTILLING I TAGETAGEN.

Enhed

Trehuse 9	Etageareal	249 m ²
-----------	------------	--------------------

Enhed til kontor	Type	Erhvervsareal
------------------	------	---------------

Bygning nr. 4 - Trehuse 9

- opført / ombygget	1919/1991
- bebygget areal	109 m ²
- etageareal	187 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Enhed

Trehuse 9	Etageareal	187 m ²
-----------	------------	--------------------

Enhed til kontor	Type	Erhvervsareal
------------------	------	---------------

Bygning nr. 5 -

- opført / ombygget	2010
- bebygget areal	25 m ²
- sekundært areal	25 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi

Beskrivelse

ANVENDES SOM SILOBYGNING FOR PILLEFYR.

BYGNINGEN ER REGISTRERET EFTER OPLYSNING FRA SKAT. En lovliggørelse kræver muligvis byggesagsbehandling.

Enhed

Trehuse 9	Etageareal	25 m ²
-----------	------------	-------------------

Udhus	Type	Sekundært areal
-------	------	-----------------

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering*År 2022**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	2.850.000
Grundværdi	242.500
Ejerboligværdi	933.500

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper.

Konsekvenserne heraf for nærværende

ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier.

Eventuelle ændringer af ejendommen eller grunden kan udløse nyt beskatningsgrundlag, og kan have betydning for købers skattebetaling.

For ejere af ejendomme, der iht. nye vurderinger når disse foreligger, har betalt for meget i skat i årene 2011 og frem, vil der kunne ske tilbagebetaling. Såfremt den praktiske løsning af tilbagebetalingsordningen måtte medføre, at køber bliver tilbagebetalt tidligere ejeres for høje skattebetaling, er køber forpligtet til at medvirke til tilbagebetaling til tidligere ejere.

Evt. stigning i ejendommens ejendomsskattebetaling, hvis denne overstiger kr. 200 pr. ejer pr. år, indefrysers/er

indefrosset i årene fra og med 2018 i en midlertidig indefrysningsordning. Det samlede års grundskyldsbetaling i skatteåret, hvor overtagelse finder sted, inkl. eventuel indefrosset stigning for pågældende skatteår, fordeles mellem parterne over refusionsopgørelsen. Sælger betaler indefrosne ejendomsskatter, der vedrører sælgers ejerperiode. Kvittering for betaling af indefrosne ejendomsskatter fremsendes til køber/købers rådgiver snarest muligt efter betaling. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil kvittering for betaling foreligger.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. det nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem. Enhver ændring, herunder stigning ift. det i salgsoptillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Tekniske installationer - løsøre

Der er indlagt fibernet.

Kloak

Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommen opvarmes med pillefyr, der har en 15 tons pillesilo og en buffertank på 1.000 l vand. Anlægget er forsynet med varmeveksler til vandtank og ekstra el vandvarmere. Årlig varmeudgift til hele ejendommen udgør ca. kr. 65.000.

Løsøre og inventar

Boligen: Bordgrill mrk. Husquarna, kogeplader mrk. Husquarna, ovn mrk. Electrolux, microovn mrk. Electrolux, opvaskemaskine mrk. Bosch, køleskab mrk. Scan Cool, vaskemaskine mrk. Scanodmestic, tørretumbler mrk. Miele.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Købstædernes Forsikring KF - Forsikringsformidling Vest

190815

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen dækker brand, elskade, anden bygningsbeskadigelse, glas, sanitet, skjulte rør og stikledninger. Forfald 1/5.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

E

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner

Kommuneplanen er gældende for området.

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelses- og forretningsejendom

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 ikke omfattet af områdeklassificering.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	300.000	0
I alt årlig leje	300.000	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	3.995.000
-------------	-----------

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 100%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2023	2.574
Renovation / miljøafgift	35.328
Vand / vandafledning / el	1.406
Forsikringspræmier	28.133
I alt, anslået	67.441

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 100%

TEGNINGER OG KORT

Tegning

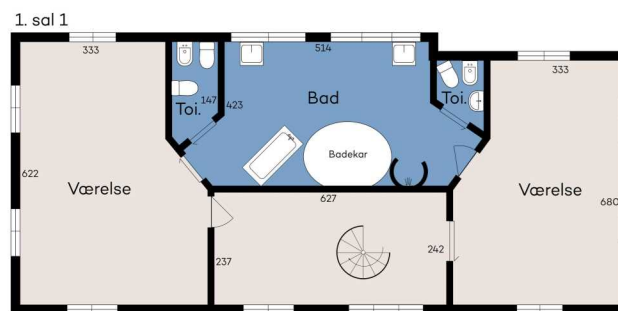


Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Tegning

Vejledende tegning uden ansvar

Tegning

Vejledende tegning uden ansvar

Tegning

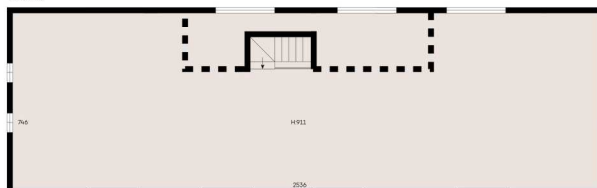
1. sal 2



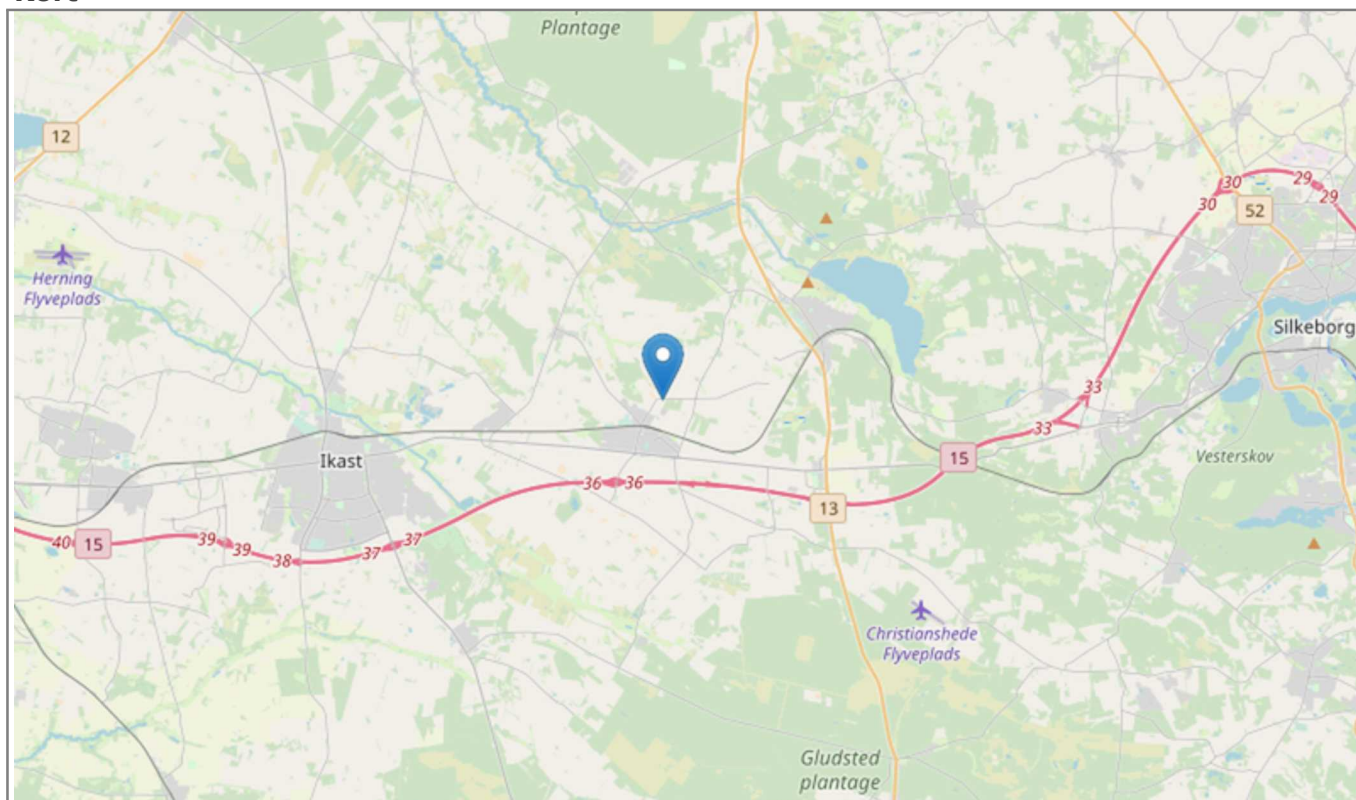
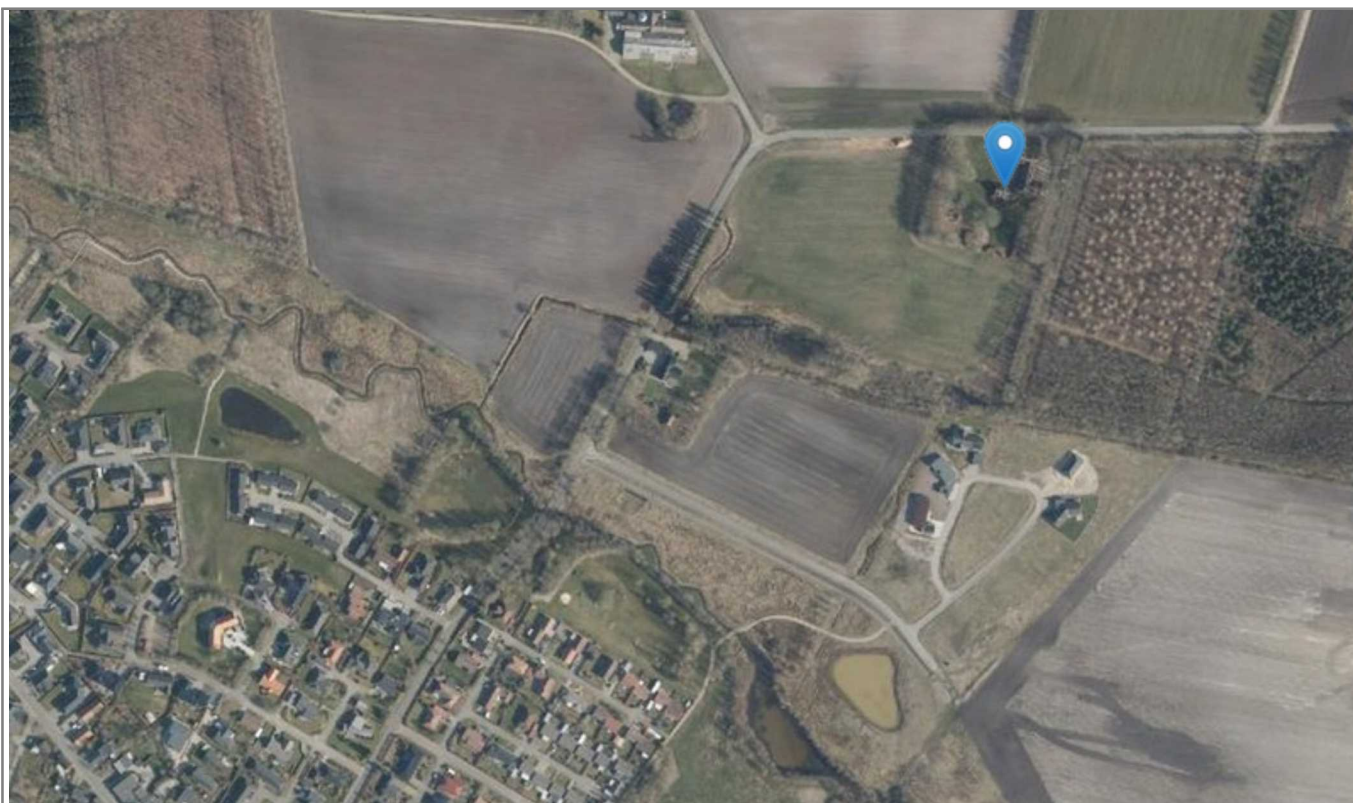
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning

1. sal 3



Vejledende tegning uden ansvar

Kort**Kort**

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/erhverv-905

Kontakt

Gunnar Broholm
Indehaver, ejendomsmægler &
valuar, MDE

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

