

<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903/realmaeglerne-erhverv-trekants-omraadet-syddjylland-fyn>

## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Søndergade 30B  
8783 Hornsyld

1.500.000 kr.



Værksted og bolig





# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
4	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
8	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Forsikring
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
14	Bolig
14	Erhverv
14	Lejemål i alt
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



**Tidligere anvendt som salgsplads til biler**

### **Søndergade 30A & 30B – En Ejendom Med Utallige Muligheder**

Nu har du muligheden for at erhverve en særdeles attraktiv og velbeliggende ejendom i hjertet af byen. Søndergade 30A og 30B sælges samlet og byder på et væld af anvendelsesmuligheder, både til erhverv og boligformål. Ejendommene ligger på en stor grund med en idyllisk å, der løber langs baghaven, hvilket giver en unik og rolig atmosfære midt i det centrale område.

### **Søndergade 30B – 168 m<sup>2</sup> Værksted med Grav og Oliefilter**

I 30B finder du et rummeligt værksted på hele 168 m<sup>2</sup>, udstyret med både grav og olieudskiller – perfekt til mekanikere eller andre erhverv, der kræver specialiserede faciliteter. Den funktionelle bygning er ideel til tungere arbejde og opbevaring, og den rummelige grund giver mulighed for at udvide eller tilpasse efter behov.

### **Søndergade 30A – 110 m<sup>2</sup> Bolig og Stor garage**

30A byder på en velindrettet bolig på 110 m<sup>2</sup>, der tidligere har været anvendt til udlejning. Boligen rummer gode muligheder for både privat beboelse eller fortsat udlejning, og her får du samtidig adgang til en stor dobbeltgarage på 110 m<sup>2</sup>. Begge garager er udstyret med ledhejseporte og giver masser af opbevaringsplads, enten til biler eller til erhvervsbrug.

Derudover er der en ekstra garage på 39 m<sup>2</sup> med vippeport samt et udhus på 40 m<sup>2</sup>, som giver endnu mere plads til opbevaring eller lager.

### **Mange Muligheder – Central Beliggenhed**

Ejendommen har tidligere været anvendt som værksted samt salgsplads til biler og til udlejning af boligdelen, og den byder på et væld af anvendelsesmuligheder – fra værksted, garage og lager til bolig og udlejning. Den store grund giver dig både plads og fleksibilitet til at realisere dine drømme, hvad enten du ønsker at drive erhverv, bo her selv eller udleje.

Med en beliggenhed centralt i byen og åen som nabo, får du både fordelene ved at være tæt på byens liv og samtidig have en fredfyldt oase som baghave. Her får du virkelig det bedste af begge verdener.

### **Kort Oversigt:**

- Søndergade 30A: 110 m<sup>2</sup> bolig og stor dobbeltgarage på 110 m<sup>2</sup> med ledhejseporte
- Søndergade 30B: 168 m<sup>2</sup> værksted med grav og olieudskiller

- Ekstra garage på 39 m<sup>2</sup> med vippeport og udhus på 40 m<sup>2</sup>
- Central beliggenhed med å i baghaven
- Tidligere anvendt til værksted og udlejning
- Mange anvendelsesmuligheder – både til erhverv og bolig

Denne ejendom er perfekt til dig, der har brug for plads, funktionalitet og en central placering. Tøv ikke med at kontakte os for mere information eller en fremvisning af denne spændende mulighed.

Bygningsmassen trænger til kærlighed og grunden er registreret med V1 og V2, men du får det hele for 1.5mio svarende til 900.000kr. og 600.000kr. - SÆLGES KUN SAMLET -

**Book din fremvisning i dag!**





# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Søndergade 30B, 8783 Hornsyld
Kommune	Hedensted
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Henholdsvis bolig og værksted

Matr. nr.	Areal
3 k Hornsyld By, Nebsager	2.032 m <sup>2</sup>
3 æ Hornsyld By, Nebsager	1.563 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge BBR-ejermeddelelse	3.595 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	3.595 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		357 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger		168 m <sup>2</sup>
Boligareal		110 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		278 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer		189 m <sup>2</sup>

## Parkeringsforhold

Gode p-forhold på grundene

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 -

- etageareal 110 m<sup>2</sup>

### Enhed

Søndergade 30a Etageareal 110 m<sup>2</sup>

Type  
Boligareal

### Bygning nr. 2 - Søndergade 30A

- opført / ombygget 1947  
- bebygget areal 110 m<sup>2</sup>  
- sekundært areal 110 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse

110 kvm garage

### Enhed

Søndergade 30B, 8783 Hornsyld Etageareal 110 m<sup>2</sup>

Type  
Sekundært areal

### Bygning nr. 3 - Søndergade 30A

- opført / ombygget 1951  
- bebygget areal 39 m<sup>2</sup>  
- sekundært areal 39 m<sup>2</sup>

### Enhed

Søndergade 30B, 8783 Hornsyld Etageareal 39 m<sup>2</sup>

Type  
Sekundært areal

### Bygning nr. 4 - Søndergade 30A

- opført / ombygget 1951  
- bebygget areal 40 m<sup>2</sup>  
- sekundært areal 40 m<sup>2</sup>

### Enhed

Søndergade 30B, 8783 Hornsyld	Etageareal	40 m <sup>2</sup>
		Type Sekundært areal

**Bygning nr. 5 - Søndergade 30B**

- opført / ombygget	1947
- bebygget areal	168 m <sup>2</sup>
- etageareal	168 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

**Enhed**

Søndergade 30B	Etageareal	168 m <sup>2</sup>
Værksted		Type Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

**Offentlig vurdering**

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.500.000
Grundværdi	3.166.000
Ejendomsværdi ejerbolig	1.160.000

Ejendomsværdien er anslået.

Foreløbig vurdering 2024 30A kr. 1.160.000 Grundværdi kr. 830.000  
Foreløbig vurdering 2023 30B fastsættes ikke Grundværdi kr. 2.336.000  
Ejendomsværdi ejerbolig er den foreløbig vurdering 2024 på 30A.

Ejendomsværdi er anslået ud fra udbudsprisen  
Grundværdi er anslået ud fra sammenlagte foreløbige vurderinger for 2023 30B og 2024 30A

**Tekniske installationer - løsøre****Kloak**

Afløb til til offentligt kloaksystem

**Installationer forsyninger**

El: 230 V el fra værk  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Varme: Naturgas

Der gøres opmærksom på, at Søndergade 30A jf. BBR opvarmes ved oliefyr.

**Forsikring****Selskab**

Gjensidige Forsikring

**Energimærke**

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

**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplaner:  
Søndergade-Apotekerbakken

Kommuneplaner:  
Kommuneplan 2021 - 2033

**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Henholdsvis bolig og værksted

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Se ejendomsdatarapport.

## 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.

### Forurening på V1 / V2 niveau

30A: Denne matrikel er kortlagt på vidensniveau 2 (V2)

30B: Denne matrikel er kortlagt på vidensniveau 1 og 2 (V1 og V2)

### Olie-/tankanlæg

Der forefindes jf. sælger olieudskiller på 30B inkl. tank hertil.

### Oliebranchens miljøpulje

30A: Se servitut nr. 3 22.08.2000 Dok. om oliebranchens miljøpulje

30B: Se servitut nr. 7 27.10.2008 Tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.02.1894 Dok om opstemning mv., Søndergade 30A

Nr. 2 lyst d. 31.01.1985 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv., Søndergade 30A

Nr. 3 lyst d. 22.08.2000 Dok om oliebranchens miljøpulje, Søndergade 30A

Nr. 1 lyst d. 12.02.1894 Dok om opstemning, Søndergade 30B

Nr. 2 lyst d. 11.10.1976 Dok om salg af BP-produkter, Søndergade 30B

Nr. 3 lyst d. 23.02.1977 Dok om kompaktstation, Søndergade 30B

Nr. 4 lyst d. 31.01.1985 Dok om forsynings, afløbsledninger, Søndergade 30B

Nr. 5 lyst d. 25.04.1990 Dok om salg af Kuwait Petroleum A/S, Søndergade 30B

Nr. 6 lyst d. 31.01.2003 Dok om vandledning, Søndergade 30B

Nr. 7 lyst d. 27.10.2008 Tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje, Søndergade 30B

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	72.000	72.000
Erhvervslejemål	109.200	109.200
I alt årlig leje	181.200	181.200

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	1.500.000
-------------	-----------

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,76%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

## Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

## Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		20.010
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	1.557	
Miljøafgifter	1.619	
Skorstensfejning	415	
Rotte B	137	
Rotte A	174	
Sum		3.902
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.452
I alt, anslået		33.364

## Øvrige bemærkninger

Grundskyld 30A 5.246kr      2025  
 Grundskyld 30B 14763,52kr    2025

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	5.425
Advokat (Anslået)	8.000
Yderligere tinglysningsafgift grundet to anmeldelser	925
Handelsomkostninger inkl. moms	14.350

## Startforrentning, specificeret

### Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	1.500.000
Handelsomkostninger anslået	14.350
Investeret kapital	1.514.350

### Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	181.200
- Driftsudgifter iht. budget	33.364
Nettoleje til forrentning	147.836

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{147.836 \times 100}{1.514.350} = 9,76\% \text{ (anslået)}$$

# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Boliglejer		110	72.000	655			
I alt			110	72.000		0	0	0

## Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Værksted anslået		168	72.000	429			
3	Garage anslået		110	30.000	273			
4	Lille garage anslået		20	3.600	180			
5	Depot/skur anslået		40	3.600	90			
I alt			338	109.200		0	0	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	110	72.000	0	0	0
Erhverv	338	109.200	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	448	181.200	0	0	0

## KONTAKTINFORMATION



---

### EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantsområdet  
Nørrebrogade 5A  
7100 Vejle

Telefon: 75727420  
E-mail: 7100@mailreal.dk  
Hjemmeside:  
<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903/realmaeglerne-erhverv-trekants-omraadet-syd>

### Kontakt

Henrik Grønkjær  
Indehaver

Mobil: 41267420  
E-mail: hg@mailreal.dk