

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Østergårdsvej 19
8464 Galten

3.595.000 kr.



Velholdt villa med stor grund og godt værksted/garage



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
9	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
10	Tekniske installationer - løsøre
10	Forsikring
10	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
11	Miljøforhold
11	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
13	Købesum
13	Kapitalbehov
13	Moms
13	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
13	Driftsudgifter
13	Likviditetsbudget
14	Købesummens fordeling / afskrivninger
14	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
15	Tegning
15	Tegning
16	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
17	Erhverv
17	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Kombineret bolig og erhverv – centralt i Galten

Her får du en sjælden kombination af en rummelig bolig og en stor, anvendelig erhvervsdel på samme adresse. Ejendommen henvender sig både til dig, der drømmer om at bo og arbejde samme sted eller dig der ønsker gode udlejningsmuligheder.

Denne spændende ejendom er beliggende centralt i Galten og rummer mange muligheder. Her får du bl.a.:

- Etplansvilla på 169 m², hvoraf 10 m² anvendes af sælger som kontor
- 351 m² erhverv med 3 store elporte (Er i dag udlejet til et autoværksted)
- Jordvarmeanlæg med 450 meter rør og nyere pumpe (5-6 år)
- 3.180 m² grund med stor have, 2 terrasser og gode parkeringsforhold

Galten er en aktiv og eftertragtet by med ca. 9.400 indbyggere og er beliggende centralt mellem Aarhus, Silkeborg og Skanderborg. Der er kun ca. 20 minutters kørsel fra Aarhus. Galten har et stærkt lokalsamfund, gode skoler, daginstitutioner, idrætsfaciliteter og et rigt foreningsliv, som gør byen ideel for både familier og erhvervsdrivende.

Erhvervsdelen rummer stort værksted med kontor/kundemodtagelse, personaleafdeling med toilet samt skur/lager. Der er 3 store elporte, hvoraf en måler ca. 2,5 b x ca. 4 h og de to andre måler ca. 2,5 b x ca. 3 h. I erhvervsdelen er der installeret trykluftholdskompressor, pumpe til jordvarmeanlægget og et nyere gasfyr. I dag er det udlejet til en automekaniker, som har haft forretning der siden 2021. Tidligere har den nuværende ejer drevet busselskab på adressen i ca. 46 år.

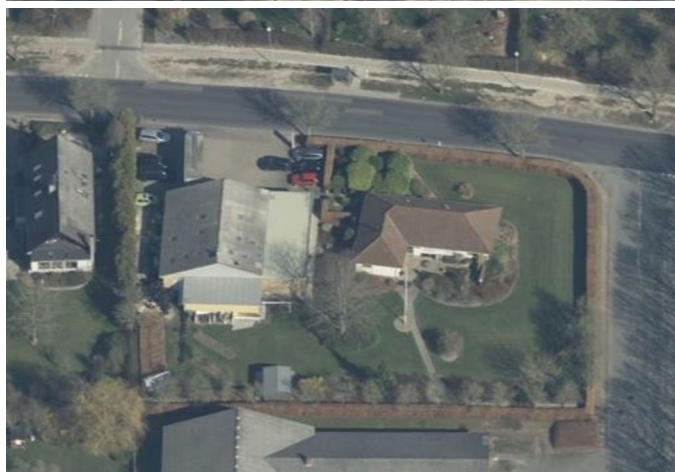
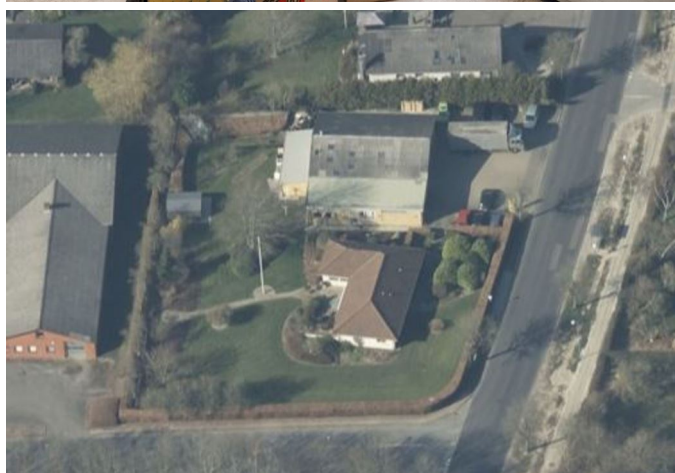
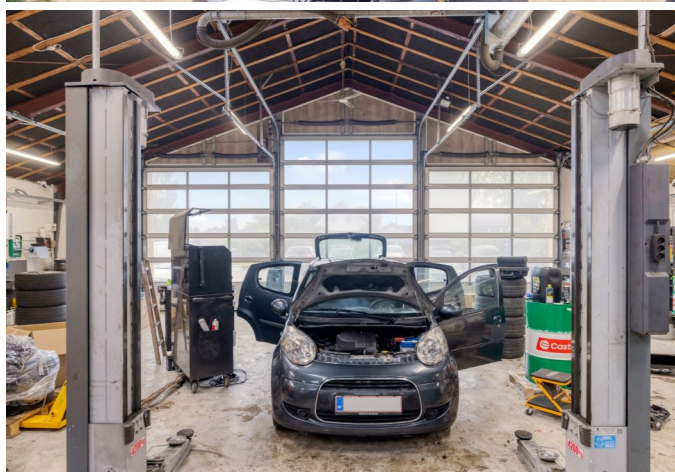
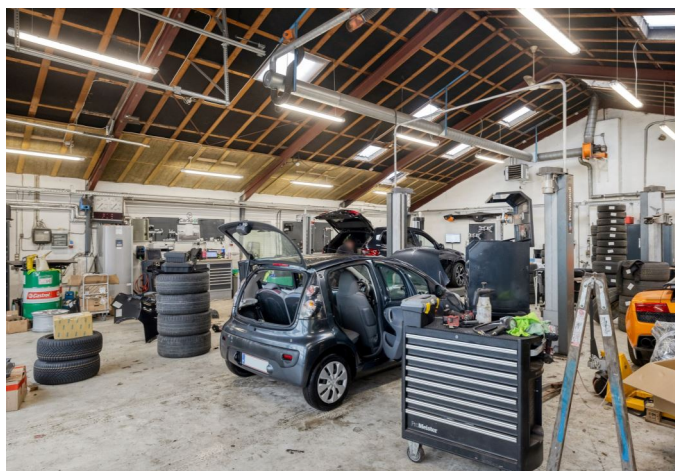
Boligen rummer en stor stue og spisestue, pænt, nyere HTH-Køkken, bryggers, badeværelse og gæstetoilet. Der er gulvvarme i køkken, bryggers, badeværelse og gæstetoilet. Dertil er der 4 værelser, hvor det ene i dag er registreret som erhverv/kontor.

Haven til boligen er stor, flot og nydeligt anlagt, med flere forskellige buske, blomster og træer. Dertil er der to terrasser, hvor der til den ene er udgang fra stuen. Derudover er der et fint redskabsskur. Grunden må bebygges med 50% jf. kommuneplanrammerne, hvilket giver potentiale for at opføre godt 1.000 m² ekstra.











FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Østergårdsvej 19, 8464 Galten
Kommune	Skanderborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og værksted

Matr. nr.	Areal
14 ea Galten By, Galten	3.180 m ²

Arealfordeling

Grundareal	3.180 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		520 m ²
Erhvervsareal m/afskrivninger		351 m ²
Boligareal		169 m ²
Etageareal i alt		520 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østergårdsvej 19

- opført / ombygget	1976
- bebygget areal	169 m ²
- etageareal	169 m ²
- antal etager	1

Enhed

Østergårdsvej 19	Etageareal	169 m ²
Fritliggende enfamiliehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Østergårdsvej 19

- opført / ombygget	1976/1995
- bebygget areal	351 m ²
- etageareal	351 m ²
- antal etager	1

Enhed

Østergårdsvej 19	Etageareal	351 m ²
Enhed til parkering- og transportanlæg	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.836.000
Grundværdi	4.393.000

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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

Gasfyr (5-6 år gammel)
Trykluftskompresser
Jordvarmeanlæg (pumpe til jordvarme er 5-6 år gammel)

Kloak
Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Jordvarme

Årligt varmeforbrug: Udgift kr. 9.900,00 - Forbrug 5.955 kWh.
Oplysningerne stammer fra: Energimærkningen

Vandudgifter deles 50/50 med erhvervslejer.

Løsøre og inventar

Køleskab mrk. Siemens, fryseskab mrk. Elektrolux, emhætte mrk. Thermex, komfur mrk. Electrolux/Voss, opvaskemaskine mrk. Elektrolux, vaskemaskine mrk. AEG, tørretumbler mrk. Bosch.

Forsikring

Selskab	Policenr.
Tryg Forsikring A/S	605-5.000.442.232
Tryg Forsikring A/S	657-357.247

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

B

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan nr. 12 er gældende for området.

Kommuneplan 2021 - 2032 for Skanderborg Kommune er gældende for området.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og værksted

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Jf. Kommuneplanen er ejendommen beliggende i Rammeområde 30.E.02 - Erhvervsområde ved Frichsvej.

Anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde.
Specifik anvendelse er angivet til let industri og håndværk.
Eksisterende erhvervsområde.

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 50% af den enkelte ejendom.
Maks. 1,5 etage i en højde af 8,5 m. Enkelte bygningsdele kan tillades højere end 8,5 meter, såfremt det er nødvendigt for virksomhedens drift.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 3

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4

Virksomhederne skal overholde de gældende støjniveauer i forhold til andre støjfølsomme områder.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er 1500 m².

Infrastruktur

Parkeringskravet fastsættes efter Skanderborg Kommunes gældende parkeringsnorm.

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 16%.

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: Kortlagt på vidensniveau 1 og vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

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. 20.08.1974 lbnr. 11201-63 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 31.01.1975 lbnr. 1679-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 63_V-C_575

Nr. 3 lyst d. 22.11.1979 lbnr. 30611-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 12 Filnavn: 63_V-C_578

Nr. 4 lyst d. 30.11.1990 lbnr. 70415-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 12- tillæg Filnavn: 63_V-C_578

Nr. 5 lyst d. 24.03.1992 lbnr. 19845-63 Tillægstekst Lokalplan nr. 12- tillæg nr 2 Filnavn: 63_V-C_578

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	100.800	0
I alt årlig leje	100.800	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.595.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	3.595.000
Handelsomkostninger anslået	34.263
-Refusion depositum	22.500
Anslået kapitalbehov	3.606.763

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 67,5%.

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Øvrige bemærkninger

Momsfordelingen er anslået i forhold til arealer.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
	201.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		30.224
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.214	
Skorstensfejning	657	
Rottebekæmpelse	220	
Sum		4.090
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I	7.661	
Præmie årligt - forsikring II	8.284	
Sum		15.945
I alt, anslået		50.259

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragprocent på 67,5%

Øvrige bemærkninger

Evt. ejendomsværdiskat er ikke medregnet i driftsudgifterne.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	100.800	100.800
Udgifter		
Driftsudgifter	50.259	50.259

Skattemæssigt resultat 1. år

Før skat og afskrivninger 1. år	50.541
- afskrivning, anslået	16.657
I alt	33.884

Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	50.541
- skattevirkning ved 24,90%	8.437
I alt	42.104

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 67,5%.

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	3.595.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	23.450
Advokatsalær skøde	10.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	813
Kontant anskaffelsessum	3.629.263

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	350.000
Boligdel	2.695.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	400.000
Særlige installationer	150.000
I alt	3.595.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	403.812	12.114
Særlige installationer	3%	151.430	4.543
Afskrivninger 1. år.			16.657

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	23.450
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	35.950
- momsrefusion, fradragsprocent på 67,5%	1.688
Handelsomkostninger efter momsrefusion	34.263

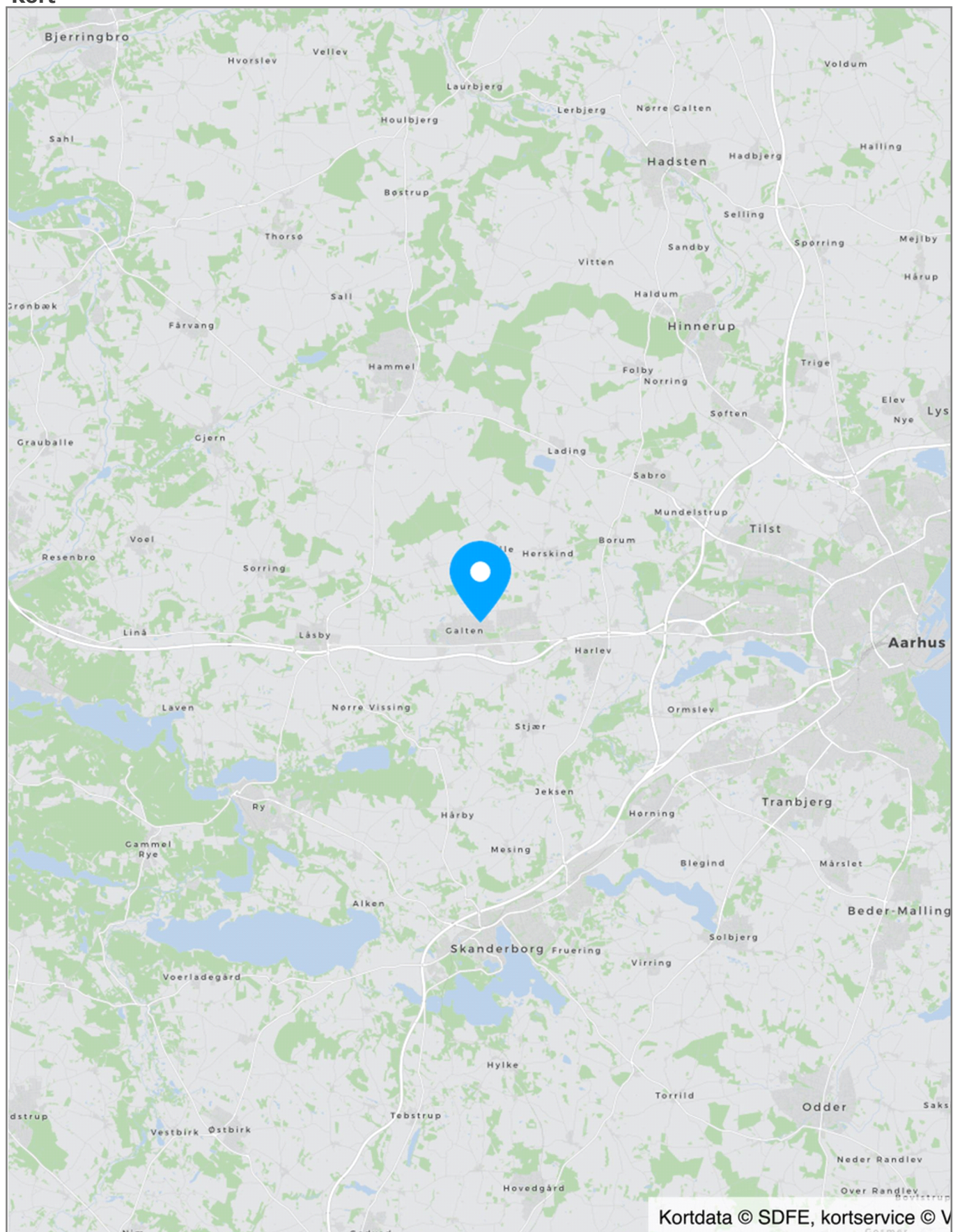
TEGNINGER OG KORT

Tegning



Tegning



Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 03.12.2025

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	MB Autoteknik ApS	Østergårdsvej 19	265	100.800	380		22.500	
I alt			265	100.800		0	22.500	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	265	100.800	0	22.500	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	265	100.800	0	22.500	0

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

