

## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Stationsvej 4  
8362 Hørning

2.895.000 kr.



EJENDOM MED MANGE MULIGHEDER



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
10	Ejendommen
11	Offentlig vurdering
11	Tekniske installationer - løsøre
11	Forsikring
12	Energimærke
12	Offentlige forhold / planer
12	Miljøforhold
13	Tingbog og servitutter

Side	ØKONOMI
14	Købesum
14	Kapitalbehov
14	Moms
14	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
14	Driftsudgifter
14	Likviditetsbudget
15	Købesummens fordeling / afskrivninger
15	Handelsomkostninger

Side	TEGNINGER
16	Tegning
16	Tegning
17	Tegning
17	Tegning
18	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
19	Kontaktinformation

# BESKRIVELSE OG BILLEDER



## BRUGER-, INVESTERINGS- ELLER PROJEKTEJENDOM

På denne adresse har der været drevet cykelforretning i ca. 75 år!

Nuværende ejer har drevet cykelforretning i næsten 40 år.

Skal du være den næste? Eller hvad drømmer du om...

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

- 135 m<sup>2</sup> bolig på 1. og 2. sal
- 251 m<sup>2</sup> erhverv i stueetagen med butik og værksted/lager
- 59 m<sup>2</sup> dobbelt garage beliggende i forlængelse af erhvervsdelen
- 46 m<sup>2</sup> udhus, der er opdelt i flere rum
- 1.091 m<sup>2</sup> grund med stor have, 2 terrasser og gode parkeringsforhold

Ejendommen er synligt beliggende i Hørning, der er en satellitby til Aarhus med ca. 8.500 indbyggere og beliggende mellem Skanderborg og Aarhus. Der er kort afstand til Hørning Station og få minutters kørsel til motorvejen. Hørning er en dejlig stationsby. Her er alt hvad du skal bruge med skole, butikker, specialforretninger og spisesteder omkring det centrale torv. Hørning er rig på historie med runesten, vikingefund og naverarkiv i møllen. I Hørning findes der et større antal virksomheder, lige fra de små til større fabrikker og transport firmaer. Byen har også en erhvervsforening kaldet Hørning City Forening.

Hele ejendommen fremtræder særdeles velholdt. Der er bl.a. træ-/aluvinduer fra 2011 med lavenergiruder i hele boligen.

Stueetagen rummer: God butik med stort facadeareal, kontor, toilet, værksted, lager og dobbelt garage.

Boligen er fordelt på 1. og 2. sal

1. salen rummer entre, gæstetoilet, 2 stuer, pænt køkken og 1 værelse.
2. salen rummer gang, 4 værelser samt et badeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter.

Haven er enkelt anlagt og nem at holde. Der er en stor græsplæne med gode muligheder for leg og ophold. Der er 2 terrasser, hvoraf den ene er ugeneret beliggende helt inde mellem bygningerne i 1. sals niveau.

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











# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Stationsvej 4, 8362 Hørning
Kommune	Skanderborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
8 af Hørning By, Hørning	1.091 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	1.091 m <sup>2</sup>	heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		356 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal m/afskrivninger		251 m <sup>2</sup>
Boligareal		135 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		386 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer		105 m <sup>2</sup>

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Stationsvej 4

- opført / ombygget	1920
- bebygget areal	80 m <sup>2</sup>
- etageareal	215 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

#### Enhed

Stationsvej 4, 1	Etageareal	135 m <sup>2</sup>
Bolig	Type Boligareal	Afskrivning Nej

#### Enhed

Stationsvej 4, st	Etageareal	80 m <sup>2</sup>
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

### Bygning nr. 2 - Stationsvej 4

- opført / ombygget	1998
- bebygget areal	59 m <sup>2</sup>
- sekundært areal	59 m <sup>2</sup>

#### Enhed

Stationsvej 4	Etageareal	59 m <sup>2</sup>
Garage	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

### Bygning nr. 4 - Stationsvej 4

- opført / ombygget	1920
- bebygget areal	46 m <sup>2</sup>
- sekundært areal	46 m <sup>2</sup>

#### Enhed

Stationsvej 4	Etageareal	46 m <sup>2</sup>
Udhus	Type Sekundært areal	Afskrivning Nej

### Bygning nr. 5 - Stationsvej 4

- opført / ombygget	1986
- bebygget areal	57 m <sup>2</sup>
- etageareal	57 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

*Enhed*

Stationsvej 4, st	Etageareal	57 m <sup>2</sup>
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

*Bygning nr. 6 - Stationsvej 4*

- opført / ombygget	1986
- bebygget areal	114 m <sup>2</sup>
- etageareal	114 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

*Enhed*

Stationsvej 4, st	Etageareal	114 m <sup>2</sup>
Enhed til detailhandel	Type Erhvervsareal	Afskrivning Ja

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

**Offentlig vurdering***År 2023**Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	
Grundværdi	4.112.000

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 salgsoptillingen 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 spildevandsforsyningens renseanlæg

**Installationer forsyninger**

El: 230 og 400 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Sælgers seneste årsforbrug af fjernvarme udgør 29.427 kWh for 2023. Udgift kr. 20.028,48.

**Løsøre og inventar**

Køle-/fryseskab mrk. Wasco, emhætte mrk. ukendt, komfur mrk. Electrolux/Voss, opvaskemaskine mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. Bosch, tørretumbler mrk. Zanussi.

**Forsikring***Selskab**Policenr.*

Tryg Forsikring A/S	657-422.948
---------------------	-------------

**Forsikringsdækning, bemærkninger:**

Forsikringen dækker brand, kortslutning, grunddækning, stikledninger. Forfald 1/6.

## Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D

### Øvrige bemærkninger

Der foreligger også en energimærkning med energiklassifikation C på bygning nr. 6, der omfatter 114 m<sup>2</sup> erhverv.

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan nr. 41, Hørning er gældende for området.

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

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Jf. Kommuneplanen er ejendommen beliggende i Rammeområde 40.B.19 - Boligområde ved Stationsvej.

### Anvendelse

Generel anvendelse er boligområde.

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, daginstitutioner.

Eksisterende åben-lav, tæt-lav og etageboligområde.

### Generelle anvendelsesbestemmelser

Indenfor området kan der etableres institutioner til betjening af området

### Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 70% af området som helhed.

Maks. 3 etager langs Århusvej og i en højde af 11 m. Bebyggelsens skal opføres med saddeltage og med kik imellem.

Maks. 2 etager for øvrig bebyggelse og en højde af 8,5 m.

### Miljø

Det skal sikres at vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra jernbanen og vej kan overholdes.

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

### Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

### Særlige bestemmelser

Særlige hensyn til Hørning Kirke.

Maks. 3 etager langs Århusvej og i en højde af 11 m. Bebyggelsens skal opføres med saddeltage og med kik imellem.

Maks. 2 etager for øvrig bebyggelse og en højde af 8,5 m.

### Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 45%.

## 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. 14.03.1924 lbnr. 910483-64 Tillægstekst Dok om Forbud mod ildelugtende og generende virksomhed (51)
- Nr. 2 lyst d. 13.09.1967 lbnr. 910484-64 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 64\_E-I\_58
- Nr. 3 lyst d. 13.09.1967 lbnr. 910485-64 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Om resp se akt Filnavn: 64\_E-I\_58
- Nr. 4 lyst d. 28.05.1986 lbnr. 12457-64 Tillægstekst Dok. om fjernvarme m.v. Filnavn: 64\_F-I\_49
- Nr. 5 lyst d. 23.08.2004 lbnr. 28121-64 Tillægstekst Lokalplan nr. 41 Filnavn: 64\_C-I\_173

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.895.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.895.000
Handelsomkostninger anslået	30.175
Anslået kapitalbehov	2.925.175

## Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 63%.

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

## Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
	320.000

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2025		28.291
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.188	
Rottebekæmpelse	170	
Sum		3.357
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		12.503
I alt, anslået		44.151

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragprocent på 63%

## Øvrige bemærkninger

Evt. ejendomsværdiskat er ikke medregnet i driftsudgifterne.

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter	0	0
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	44.151	44.151
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	-44.151	
- afskrivning, anslået	8.184	
I alt	-52.335	

## Likviditetsmæssigt resultat 1. år

Likviditet før skat 1. år	-44.151
- skattevirkning ved 24,90%	-13.031
I alt	-31.119

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragprocent på 63%.

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.895.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	19.250
Advokatsalær skøde	10.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	925
Kontant anskaffelsessum	2.925.175

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

### Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	850.000
Boligdel	1.450.000
Afskrivningsberettigede bygninger m/ evt. installationer	180.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	325.000
Særlige installationer	90.000
I alt	2.895.000

### Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger med installationer	3%	181.876	5.456
Særlige installationer	3%	90.938	2.728
Afskrivninger 1. år.			8.184

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

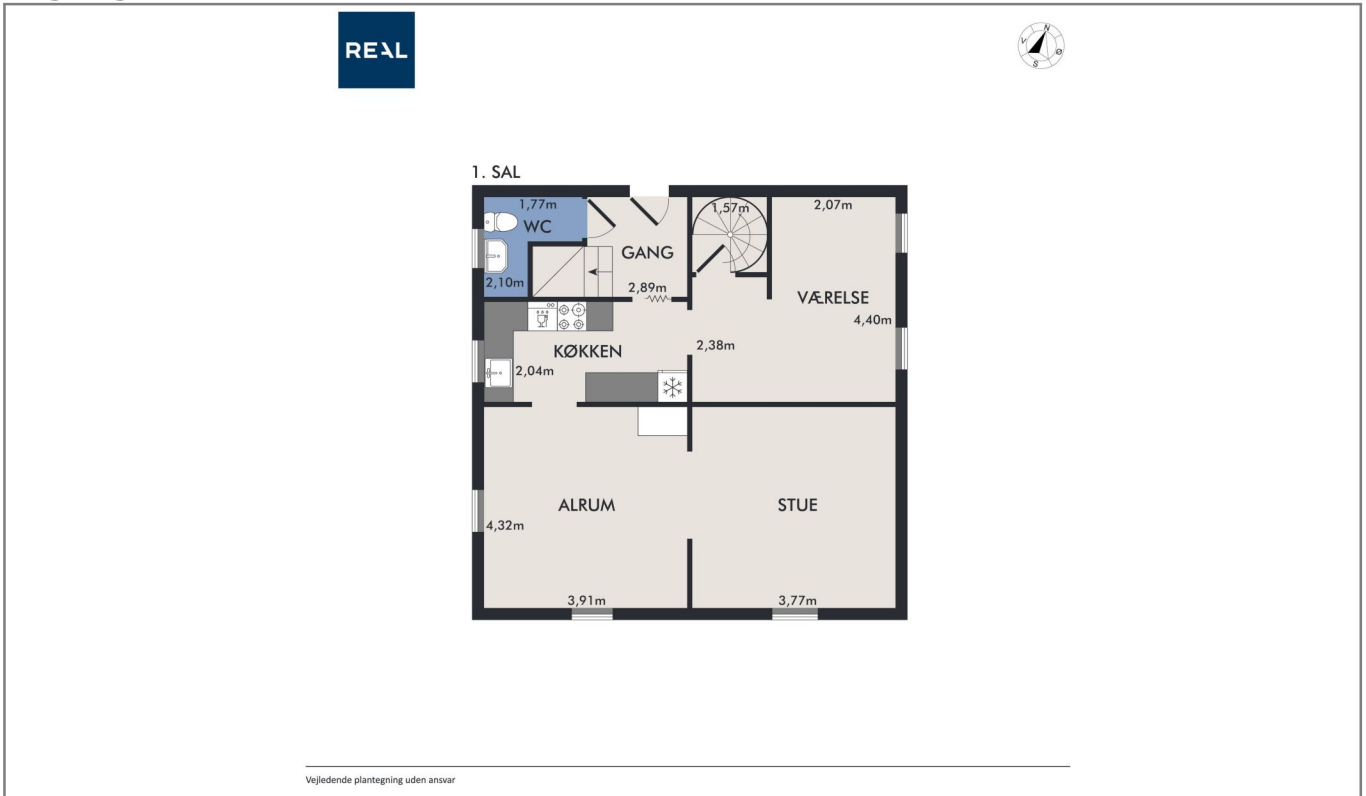
	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	19.250
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	31.750
- momsrefusion, fradragprocent på 63%	1.575
Handelsomkostninger efter momsrefusion	30.175

# TEGNINGER

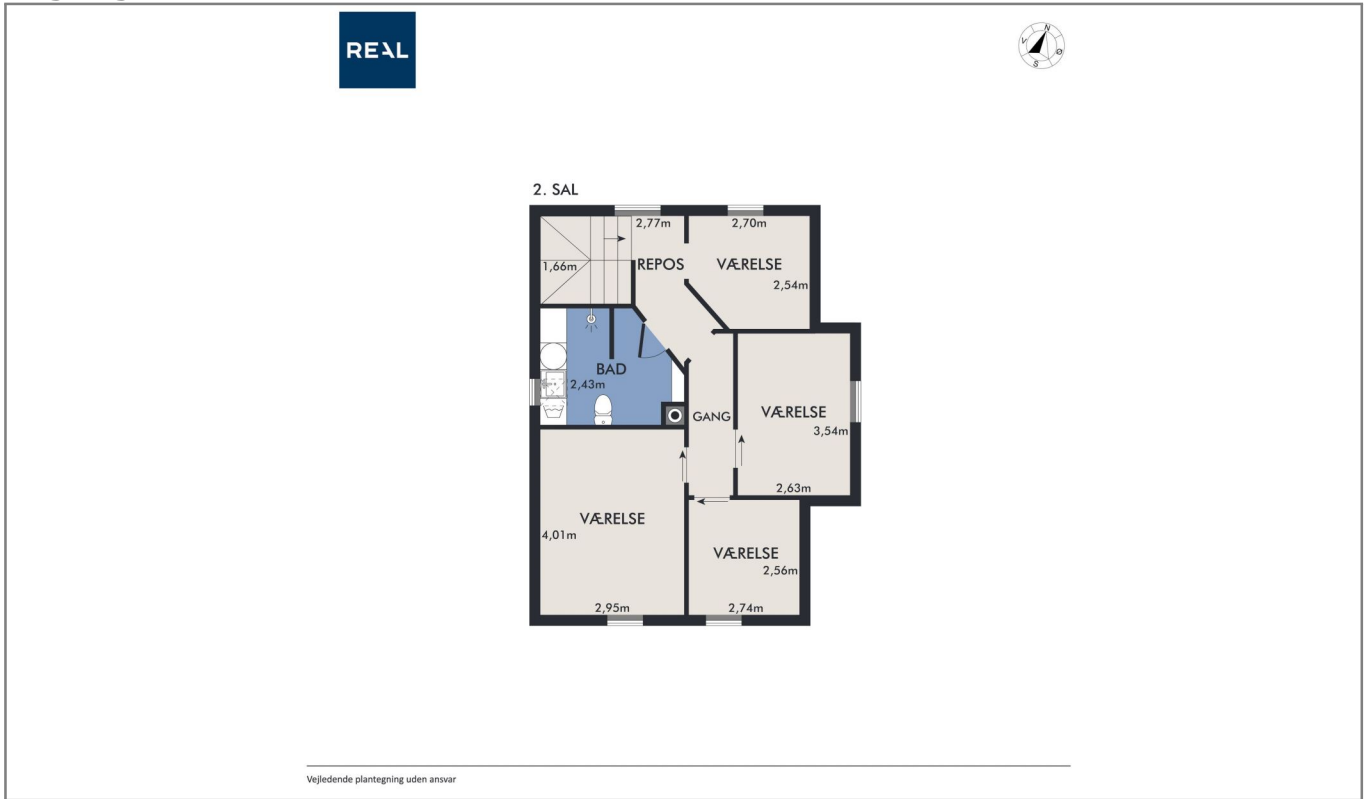
## Tegning



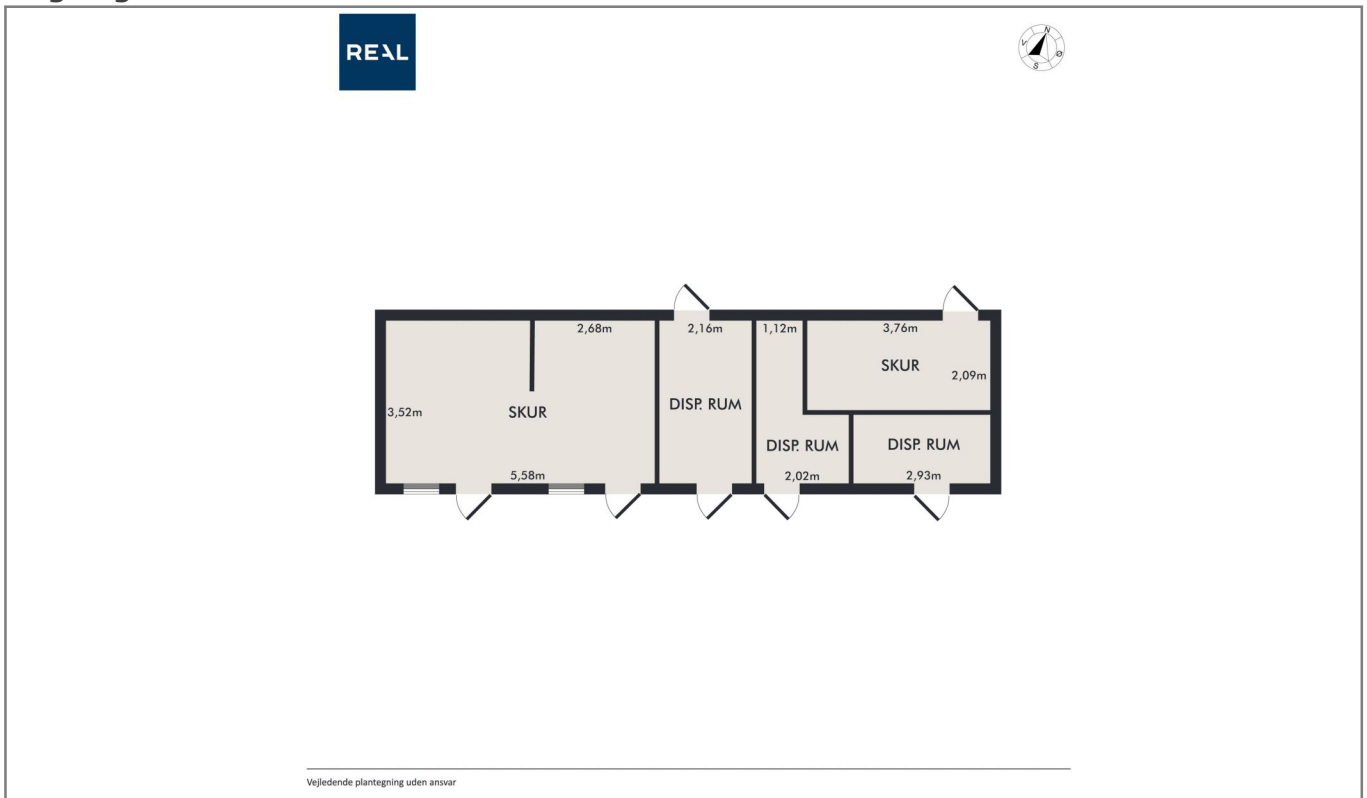
## Tegning



Tegning



Tegning



Tegning



# 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 erhvervsjendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsjendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksljemål, 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 salgsstyringsystem med indbygget køber- og lejerkartotek.

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](http://www.realmaeglerne.dk/broholm)

## Kontakt

Gunnar Broholm  
Indehaver, ejendomsmægler &  
valuar, MDE

Mobil: 53525853  
E-mail: [gunnar@mailreal.dk](mailto:gunnar@mailreal.dk)

