

**Fra:** christensen.david@siemens.com [christensen.david@siemens.com]  
**Til:** Post By og Landskab [byglandskab@Hedensted.dk]  
**Cc:** 'd.t.christensen@hotmail.com' (d.t.christensen@hotmail.com) [d.t.christensen@hotmail.com]  
**Sendt dato:** 09-07-2017 23:50  
**Modtaget Dato:** 09-07-2017 23:50  
**Vedrørende:** Forslag til Tematillæg vedr. turisme til Planstrategi 2015 - Bemærkning til placering af nye grunde  
**Vedhæftninger:** 23ce44eb-66a7-4882-8e79-03214df5bbcb.jpg

---

Hej,

Vi har bemærket at der er arbejdes på et forslag omkring udstykning af nye sommerhusgrunde i vores område og vil i den forbindelse indstille forslag om at benytte et stykke af vores jord på ca. 2,5 hektar - Matrikel nr. 17L og 17K (se nedenstående matrikelkort), som ligger med mulighed for havudsigt, tilstødende op til et sommerhusområde, med kort til strand (ca. 500m) og indkøb (ca. 800m). Jorden har strandret til Hamborg koloniens badestrand.

With best regards,  
David Christensen

Siemens Wind Power A/S  
WP TE D3  
Borupvej 16  
7330 Brande, Denmark  
Tel.: +45 3037-6692 / 30259222  
<mailto:christensen.david@siemens.com>



Potentielle sommerhusgrunde ★



459

Neder  
Sønderby

459

Åstrupvej

AS VIG

Åstrupvej

459

Google My Maps



Dykjær, 21. august 2017

Til Hedensted Kommune

## **Indsigelse vedr. tematillæg Hedensted Kommune**

På vegne af Grundejerforeningen Dykjær Sommerby indgiver vi hermed indsigelse mod den foreslåede udlægning til sommerhusområde i Juelsminde området fra Dykjærvej 5 og vest/nordpå.

Det fremgår ikke af Tematillægget, hvorledes der skal ske adgang til strand for det planlagte område.

Dykjær Sommerby har adgang via egen privat vej med nedgang til strand.

Foreningen tager i dag imod en lang række fastboende i området nord for egen vej og oplever allerede nu udfordringer med uønsket kørende trafik både på vej og fællesareal, hvor skiltning ikke respekteres.

Foreningen mener således, at den private vej og fællesareal allerede nu har nået sit maximale belastningspunkt og er derfor ikke indstillet på at acceptere yderligere belastning.

Dertil kommer, at adgang til strand via foreningens sti med henblik på ophold på stranden og i den omliggende natur - indenfor det område, som foreningen er ansvarlig for - er tilsvarende belastet og på ingen måder vurderes at kunne rumme besøgende fra yderligere 100 parceller.

Foreningen forudsætter derfor, at det nye sommerhusområde får egen direkte adgang til selvstændig strand.

Foreningen ønsker ligeledes skriftligt oplyst, hvorledes kommunen har tiltænkt selvstændig adgang til brugbar badestrand – hvis nogen – for det planlagte sommerhusområde.

Foreningen står gerne til rådighed for dialog og fremvisning af de lokale forhold.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Dykjær Sommerby

Bestyrelsen

Helle Hudecek, formand

Allan Laursen, kasserer

Lene Laursen, sekretær

**Fra:** dejbjerg@profibermail.dk [dejbjerg@profibermail.dk]  
**Til:** Post By og Landskab [bygoglandskab@Hedensted.dk]  
**Cc:** kim@bastogco.dk [kim@bastogco.dk];Dejbjerg@profibermail.dk [dejbjerg@profibermail.dk]  
**Sendt dato:** 11-07-2017 09:22  
**Modtaget Dato:** 11-07-2017 09:22  
**Vedrørende:** vedrørende sagsnr. 01.02.03-p15-1-17

---

Hej Hedensted kommune

Vedrørende Tematillæg vedr. turisme til planstrategi 2015

Jeg har lidt bemærkninger samt bekymringer til dette forslag.

Det drejer sig om arealudlæg og omplacering i As Vig/Pøt Sønderby

Jeg er meget bekymret for dette forslag.

Der tænker jeg på den belastning dette vi give på området. så frem der bliver bygget flere sommerhuse på dette areal der er tænkt til sommerhus område.

Kyst området neden for dette område kan efter min mening ikke bære flere gæster.  
Kyst linjen er i forvejen er forholdsvis i forhold til den mængde mennesker der besøger denne.

Området går lige ned i en tragt mod kysten

Der for er der meget lidt kyst linje i forhold til det nuværende antal sommer huse.

Der for undrer det mig at man har bestemt at der ikke skal udarbejdes en miljø-vurdering

Samtidig undrer det mig at man ikke overvejer at benytter sig af et andet område i stedet for den nuværende plan.

Der tænker jeg på området sandbjergvig

Der er betydeligt mere kyst linje samt bedre strande

Også ligger det noget tættere på Juelsminde by

Lige en sidste bemærkning

For nogle år tilbage var der også tale om sommer hus område/ ferie center i det samme område.

Dette blev mødt med meget store protester fra beboerne i Sønderby.  
og der for blev det ikke til noget.

Dette syntes jeg at men også skal tage med i sine overvejelser.

Har man samtidig gjort overvejelser omkring de økonomiske konsekvenser for de nuværende helårs beboelser i området. der tænker jeg på evt. værdien på de nuværende boliger

Håber at mine bekymringer samt bemærkninger bliver modtaget positivt.

MVH.

Kim Dejbjærg

Frede Juels Vej 224

Tlf. 41276699

**Fra:** Morten Christensen [morten.christensen@hedensted.dk]  
**Til:** Post By og Landskab [byoglandskab@Hedensted.dk]  
**Sendt dato:** 18-07-2017 08:49  
**Modtaget Dato:** 18-07-2017 08:49  
**Vedrørende:** VS: udstykning til sommerhuse  
**Vedhæftninger:** image001\_5115.png  
image002\_2521.jpg  
image003\_5249.gif  
image004\_3733.jpg  
105657-Gludvej 38, Sønderby\_0.pdf  
image005\_2169.gif  
image006\_1434.gif  
image007\_923.png

Hej

Er det noget i vil svare på?

Med venlig hilsen

**Morten Christensen**  
Leder

Bygge- og Erhvervsservice  
Tjørnevej 6, 7171 Uldum  
[morten.christensen@hedensted.dk](mailto:morten.christensen@hedensted.dk)

[www.hedensted.dk](http://www.hedensted.dk)

D: +4579755656

T: 79755000



Facebook logo  
Mød os på Facebook  
[www.facebook.com/hedenstedkommune](https://www.facebook.com/hedenstedkommune)



**Fra:** Bo Pinholt [mailto:bpi@nybolig.dk]

**Sendt:** 13. juli 2017 10:00

**Til:** Morten Christensen <morten.christensen@hedensted.dk>

**Emne:** udstykning til sommerhuse

Hej Morten,

Vi har vedlagte ejendom på Gludvej 38 (det gamle savværk) til salg, og jeg kommer til at tænke på, om det nye muligheder i planloven kan gøre, at der er mulighed for at denne ejendom kan udstykkes til sommerhusgrunde.

Kan du hjælpe med hvem der kan svare på det ?

Venlig hilsen



**Bo Pinholt**

Ejendomsmægler, MDE, MRICS

Direkte 7628 2610

Mobil 2340 2909

E-mail [bpi@nybolig.dk](mailto:bpi@nybolig.dk)



**Nybolig Erhverv Horsens**

Ansvarlig indehavere: Bo Pinholt & Per Ahlgreen

Vitus Berings Plads 6, 8700 Horsens

Tlf. 7628 2610



Søg ejendomme på [nyboligerhverv.dk/horsens](http://nyboligerhverv.dk/horsens)

# Lager/værkstedsejendom med bolig

"Sønderby Savværk"

Sag 105657



**TIL SALG**

**Juelsminde** - Gludvej 38, Sønderby



- Beliggende ca. 18 km fra Horsens og ca. 10 km fra Juelsminde.
- Der er en fantastisk udsigt over fjorden fra ejendommen.  
Beliggende i gåafstand fra badestrand.
- Knap halvdelen af grunden henligger som naturgrund med beplantning.
- Potentiale: Nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny beboelsesbygning med havudsigt samt evt. nye udbygninger.  
Ny bebyggelse kræver dog landzonetilladelse.

<b>Kontantpris kr.</b>	<b>2.300.000</b>
Etageareal m <sup>2</sup>	3.374
Grundareal m <sup>2</sup>	37.641

**Nybolig Erhverv**  
Horsens

Vitus Berings Plads 6 · 8700 Horsens  
8703@nybolig.dk · Tlf. 7628 2610  
nyboligerhverv.dk/horsens



An International  
Associate of Savills



## 1. BESKRIVELSE

## Ejendomsbeskrivelse

Lager/værkstedsejendom med bolig.

Bebyggelsen består af rødstensbygning opført i 1905 og om/tilbygget i 1984 i 2 plan indeholdende beboelseslejlighed på 240 m<sup>2</sup> samt kontor/personalefaciliteter på 180 m<sup>2</sup>. Bygningen trænger til modernisering.

Den øvrige bygningsmasse på i alt ca. 3.000 m<sup>2</sup>, som er opført i 1980'erne - åbent lager på 380 m<sup>2</sup> dog fra 1991, er med ydervægge i træ samt letbeton.

Bygningerne trænger til istandsættelse og er i det væsentligste uisolerede.

Store udendørsarealer udlagt til parkerings- og kørearealer.

En stor del af grunden (knap halvdelen) henligger som naturgrund med beplantning.

Ejendommen er beliggende i landområde ca. 18 km fra Horsens og ca. 10 km fra Juelsminde.

Særdeles synlig beliggenhed og gode adgangsforhold, da ejendommen er beliggende direkte ud til hovedlandevej.

Beliggende i gåafstand til badestrand.

Der er en fantastisk udsigt over fjorden fra ejendommen.

Potentiale: Nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af ny beboelsesbygning med havudsigt samt evt. nye udbygninger. Ny bebyggelse kræver dog landzonetilladelse.

Erhvervsdelen er udlejet til Sønderby Træindustri Aps, ligesom beboelsen er udlejet. Beboelsen overdrages fri for lejemål. Sønderby Træindustri flytter senest 31.12.2017, hvorved hele ejendommen er fri for lejemål.

Ejer er et dødsbo, hvorfor ejendommen sælges med ansvarsfraskrivelse.

## 2. EJENDOMMENS DATA

## Beliggenhed

Adresse  
Matr.nr.

Gludvej 38, Sønderby, 7130 Juelsminde  
20 h Sønderby by, Glud

## Kommune

Hedensted

## Arealer

Grundareal	37.641 m <sup>2</sup>	heraf vej 1.253 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	3.259 m <sup>2</sup>	
Erhvervsareal	3.134 m <sup>2</sup>	
Boligareal	240 m <sup>2</sup>	
Etageareal i alt	3.374 m <sup>2</sup>	
Sekundære arealer	51 m <sup>2</sup>	

## 2.1 Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1

BBR-bygningsnr.	1
Opført / ombygget år	1905/1984
Bebygget areal	254 m <sup>2</sup>
Antal etager	2

#### Anvendelse

Boligareal	240 m <sup>2</sup>	Registreret som Boligareal
Erhvervsareal	180 m <sup>2</sup>	Erhvervsareal

#### Beskrivelse bygning nr. 1

Opført i mursten. Eternittag.

### Bygning nr. 2

BBR-bygningsnr.	2
Opført / ombygget år	1984
Bebygget areal	84 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

#### Anvendelse

Fyringscentral	84 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
----------------	-------------------	-------------------------------

#### Beskrivelse bygning nr. 2

Opført i betonblokke. Tag (med taghældning) belagt med tagpap.

### Bygning nr. 3

BBR-bygningsnr.	3
Opført / ombygget år	1987
Bebygget areal	348 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

#### Anvendelse

Tørrestue	348 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
-----------	--------------------	-------------------------------

#### Beskrivelse bygning nr. 3

Ydervægge: Træbeklædning. Tagdækning: metalplader.

### Bygning nr. 4

BBR-bygningsnr.	4
Opført / ombygget år	1985
Bebygget areal	570 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

#### Anvendelse

Sorteringsshal	570 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
----------------	--------------------	-------------------------------

#### Beskrivelse bygning nr. 4

Ydervæg: Træbeklædning. Eternittag.

### Bygning nr. 5

BBR-bygningsnr.	5
Opført / ombygget år	1987
Bebygget areal	51 m <sup>2</sup>
Sekundære arealer	51 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

#### Anvendelse

Carport	51 m <sup>2</sup>	Registreret som Sekundært areal
---------	-------------------	---------------------------------

#### Beskrivelse bygning nr. 5

Ydervæg: træbeklædning. Tagdækning: metalplader.

### Bygning nr. 6

BBR-bygningsnr.	6
Opført / ombygget år	1984
Bebygget areal	590 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

#### Anvendelse

Savværksbygning	590 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
-----------------	--------------------	-------------------------------

#### Beskrivelse bygning nr. 6

Ydervæg: træbeklædning. Eternittag.



**Bygning nr. 7**

BBR-bygningsnr.	7
Opført / ombygget år	1984
Bebygget areal	204 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse**

Vognport/maskinværksted	204 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
-------------------------	--------------------	-------------------------------

**Beskrivelse bygning nr. 7**

Opført i betonblokke. Eternittag.

**Bygning nr. 8**

BBR-bygningsnr.	8
Opført / ombygget år	1985
Bebygget areal	65 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse**

Savsmuldhus	65 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
-------------	-------------------	-------------------------------

**Beskrivelse bygning nr. 8**

Opført i betonblokke. Tagdækning: metalplader.

**Bygning nr. 9**

BBR-bygningsnr.	9
Opført / ombygget år	1985
Bebygget areal	172 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse**

Lager	172 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
-------	--------------------	-------------------------------

**Beskrivelse bygning nr. 9**

Ydervæg: træbeklædning. Tagdækning: metalplader.

**Bygning nr. 10**

BBR-bygningsnr.	10
Opført / ombygget år	1987
Bebygget areal	541 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse**

Lager	541 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
-------	--------------------	-------------------------------

**Beskrivelse bygning nr. 10**

Ydervæg: træbeklædning. Eternittag.

**Bygning nr. 11**

BBR-bygningsnr.	11
Opført / ombygget år	1991
Bebygget areal	380 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse**

Åben lagerbygning	380 m <sup>2</sup>	Registreret som Erhvervsareal
-------------------	--------------------	-------------------------------

**Beskrivelse bygning nr. 11**

Opført i betonblokke. Built up tag.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoptilling.

**Bemærkninger**

Bygningsarealer overtages i enhver henseende, således som de er og forefindes, og uden ansvar for rigtigheden af arealer jfr. BBR-registret, salgsoptilling m.v.

**Offentlig vurdering**

År 2016		
Ejendomsværdi	kr.	2.650.000
heraf grundværdi	kr.	797.400

Ejendommen er vurderet som beboelses- og forretningsejendom med 1 lejlighed.

**Ejendomsskatter:**

Hedensted Kommune opkræver over ejendomsskattebilletten for år 2017 følgende beløb:

Grundskyld	kr. 14.353,20
Miljøafgift	1.150,00
Skorstensfejning	2.159,11
Rottebekæmpelse	- 196,10
I alt	<u>kr. 17.858,41</u>

**Forsikringsforhold**

Ejendommen er pt. forsikret således:  
 TMI Forsikring, police nr. I 1873 487 026  
 Bygningsforsikringen er tegnet i en pulje under træets arbejdsgiver ved forsikringsmægler Willis I/S.  
 Forsikringen er tegnet af Sønderby Træindustri Aps.  
 Årlig præmie pr. 01.10.2015 ca. kr. 75.000.

Forsikringen kan ikke overtages af køber.

**Energimærkning**

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger f.s.v. angår bygning 1.  
 Gyldigt energimærke foreligger af 03.01.2016 med energiklassifikation D.

**3. SERVITUTTER, PLANFORHOLD M.V.**

**Zonestatus**

Ejendommen er beliggende i landzone.

**Offentlige planer / Forhold**

Landzone - uplanlagt område.

**Servitutter**

1. 26.09.1973: Dok. om adgangsbeholdelse m.v.
2. 18.08.1983: Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
3. 13.02.1990: Dok. om beplantning i skel inden 1/10-1990.
4. 12.06.2002: Dok. om byggelinie m.v.

Servitutterne kan rekvireres.

**Pantehæftelser**

1. 28.03.2008: Pb. Nykredit Realkredit, var. rt. kr. 1.500.000.

Obligationslån med variabel rente, refinansiering, renteloft og særlige indfrielsesvilkår. Lånet er p.t. afdragsfrit.

**4. TEKNISKE INSTALLATIONER M.V.**

**El, vand og varme**

Opvarmning sker ved oliefyr og spånfyr.  
 Der forefindes en 2.500 ltr.ståltank nedgravet i 1989.

Elforsyning fra NRGi. Levering af fri el sker dog p.t. fra Modstrøm. Elforbrug afregnes månedligt.  
 Der er iflg. NRGi indlagt belastningsret for 408 kW (612 amp).

Vandforsyning fra Sønderby Vandværk. Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Ejendommens vandforbrug udgjorde for år 2014: 200 m3.  
 Vandafgift udgør i 2017 kr. 14,06 incl. moms pr. m3, hvortil kommer årlig fast afgift på kr. 1.000,00 incl. moms.  
 Vandafledningsafgift udgør i 2017 kr. 41,25 incl. moms pr. m3, hvortil kommer årlig fast afgift på kr. 740,00 incl. moms.

Ejendommen er tilmeldt kommunal dagrenovationsordning med 1 stk. 240 ltr. beholder med 14 dagstømning. Renovationsbetaling er vægtafhængig.

Renovationsforbruget udgjorde for år 2016: 621 kg.  
 Fast renovationsafgift udgør i 2017 kr. 700,00 incl. moms incl. en årlig frivægt på 130 kg. Forbrug udover frivægten betales med kr. 0,95 incl. moms.

## 5. MILJØFORHOLD

### Forurening V1/V2 niveau

Del af ejendommen er ved afgørelse af 07.03.2008 fra Region Midtjylland kortlagt på vidensniveau 1 (mulig forurening) efter jordforureningsloven. Begrundelsen for kortlægningen er, at der har været savværk siden 1918 på ejendommen. I 1983 nedbrændte savværket, men blive umiddelbart herefter genopbygget. Siden 1989 har savværket haft karakter af træindustri med sprøjtelakering, udendørs vaskeplads samt opbevaring af olieaffald fra maskiner. Der er oplysninger om, at der har været flere nedgravede olietanke på ejendommen. Der er oplysninger om en 1.500 ltr. fyringsolietank fra 1963, der blev opgravet i 1984, en 4.000 ltr. fyringsolietank fra 1969, der blev taget ud af brug ca. 1983 samt en 2.500 ltr. fyringsolietank fra 1989, der stadig benyttes. Region Midtjylland har vurderet at nævnte aktiviteter kan have forurennet ejendommen.

## 6. ØKONOMISKE FORHOLD

### 6.1 Købesum

Kontantpris	kr.	2.300.000
-------------	-----	-----------

### 6.2 Driftsudgifter

<b>Ejendomsskatter (år 2017)</b>	kr.	14.353
<b>Renovation</b>		
Miljøafgifter	kr.	1.150
Skorstensfejning	kr.	2.159
Renovation fast afgift	kr.	700
Renovation variabel udgift, ansl.	kr.	500
<b>Forsikringer</b>		
Præmie årligt p.t. ca.	kr.	77.500
<b>Øvrige driftsudgifter</b>		
Rottebekæmpelse	kr.	196
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>96.558</b>

### Bemærkninger

Driftsudgifterne er angivet incl. moms.

I ydelserne indgår ikke udgifter til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

### 6.3 Handelsomkostninger og kapitalbehov (Anslået)

#### Købers handelsomkostninger (anslået):

Tinglysningsafgift - skøde	kr.	8.780
Advokatsalær, ansl.	kr.	16.650
Moms	kr.	4.163
<b>Handelsomkostninger i alt inkl. moms</b>	<b>kr.</b>	<b>29.593</b>

### Bemærkninger:

Tinglysningsafgift af skøde betales af parterne med halvdelen til hver.

Sælgers advokat udfærdiger skøde og refusionsopgørelse og varetager handlens berigtigelse iøvrigt.

## Kapitalbehov:

Kontantpris	kr.	2.300.000
Handelsomkostninger anslået	kr.	29.593
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>2.329.593</b>

## Moms:

Evt. pr. overtagelsesdagen værende momsreguleringsforpligtelser overtages af køber.

## 6.4 Likviditetsbudget

	Skattemæssigt:		Likviditetsmæssigt:	
<b>Udgifter</b>				
Driftsudgifter	kr.	96.558	kr.	96.558
<b>Udgifter i alt</b>	<b>kr.</b>	<b>96.558</b>	<b>kr.</b>	<b>96.558</b>
<b>Indtægter:</b>				
	kr.	0,00	kr.	0,00
<b>1. år før afskrivning / skat</b>	<b>kr.</b>	<b>-96.558</b>	<b>kr.</b>	<b>-96.558</b>

Der er ikke beregnet afskrivninger, da der ikke er foretaget fordeling af købesummen.  
Købesummen fordeles efter nærmere aftale.

## 7. BESIGTIGELSE

### Henvendelse – besigtigelse:

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes venligst rettet til:

Nybolig Erhverv Horsens  
Vitus Berings Plads 6  
8700 Horsens  
Tlf. 7628 2610

FOTOS OG KORT

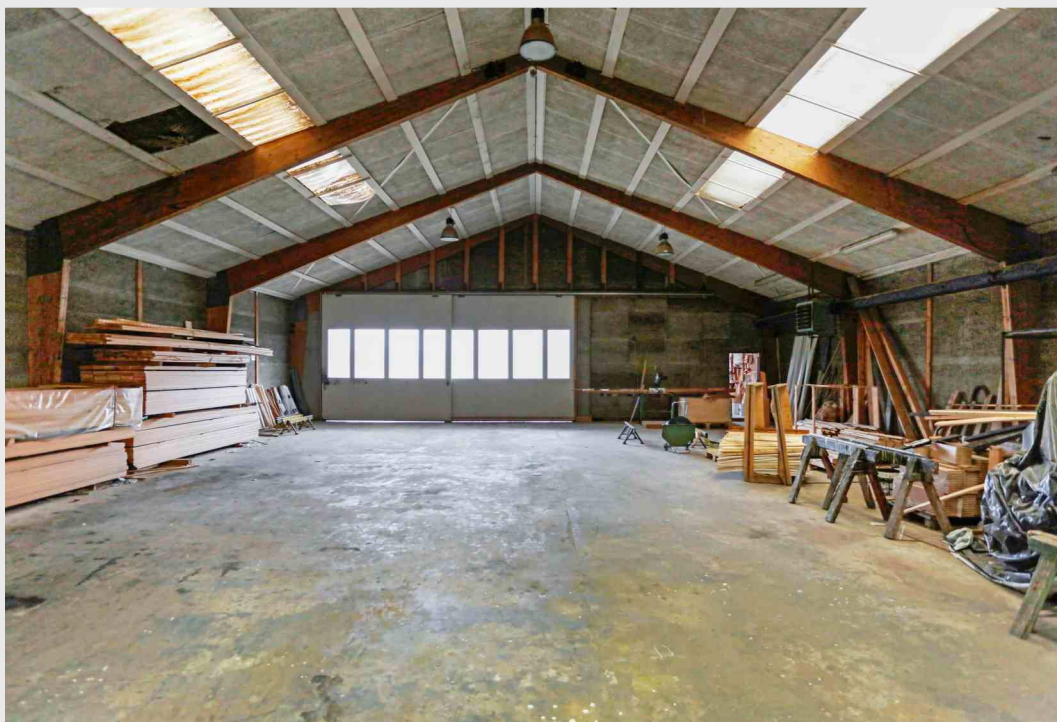


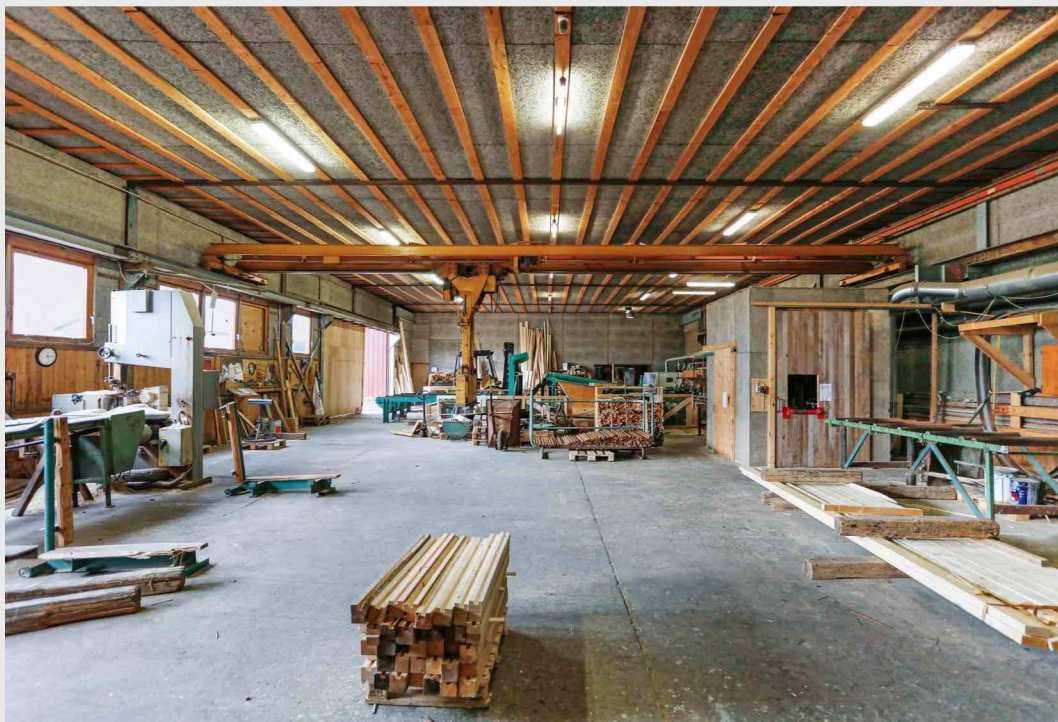
















FOTOS OG KORT

