

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1002

Nygade 37A+B, 8600 Silkeborg



Blandet bolig- og erhvervsejendom i hjertet af Silkeborg

- **Pris kontant kr. 6.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 483.368**
- **Erhvervsareal i alt 202 m²**
- **Boligareal i alt 223 m²**
- **Mulighed for selskabshandel – eneste aktiv i selskabet**
- **Beregnet udskudt skat på kr. 876.000**

BESKRIVELSE

Lassen Erhverv udbyder hermed sjælden udbudt ejendom til salg i hjertet af Silkeborg.

Central beliggenhed – sikker investering i Silkeborgs bykerne.

Nygade 37A er en sjældent udbudt investeringsejendom med attraktiv beliggenhed midt i Silkeborgs hyggelige bykerne. Ejendommen ligger i den rolige ende af gågaden – tæt på handel, trafikknudepunkter og byliv.

De 3 erhvervslejemål (U-poke, Nygade frisøren og Køreskolen Lyngø) er alle kendte og stabile lejere. Den samlede årlige lejeindtægt udgør for erhvervsdelen kr. 243.368.

Herudover er der 3 boliglejemål som fremtræder i en ok stand, hvor en af lejligheder fremstår med ældre bad og køkken. Den samlede årlige lejeindtægt: 240.000 kr.

Ejendommen fremstår i en general ok stand og den egner sig både til langsigtet udlejning og som en attraktiv ejendomsinvestering med lav risiko og god løbende indtjening.

Investeringens fordele

- Sikker og stabil beliggenhed i midtbyen
- Fuld udlejet med veldrevne erhverv og boliger
- Godt mix af bolig og erhverv, der sikrer spredning af risiko
- Attraktivt årligt afkast på 5,6 %
- Mulighed for værdistigning i et populært område

Målgruppe

Ideel for private investorer, ejendomsporteføljer og selskaber, der søger en solid, lavrisiko ejendom med veldokumenteret drift og placering i én af Midtjyllands mest attraktive byer

Ejendommen er den eneste aktivpost i selskabet Nygade 37, Silkeborg ApS (cvr nr. 31165385), hvilket giver køber mulighed for at overtage ejendommen gennem selskabshandel – en oplagt mulighed for den professionelle investor, der ønsker en skattemæssigt fordelagtig overtagelse.

- Bogført værdi (ejendom): 3.000.000 kr.
- Udbudspris (selskabshandel): 6.500.000 kr.

Dette medfører en udskudt skat på kr. 876.000 og ved vores beregninger giver det et finansieret afkast på 22,95%. Dette er forudsat at ejendommen kan belånes med 70%.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Nygade 37A+B
8600 Silkeborg
Matr.nr. 135a Silkeborg Bygrunde

KOMMUNE

Silkeborg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og Beboelse
Anvendelse Erhverv og Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1900

AREALER

Grundareal 693 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 278 m²
Erhvervsareal 202 m²
Boligareal 223 m²
Etageareal i alt 425 m²
Sekundære arealer 105 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1900
Bebygget areal 152 m²
Sekundære arealer 26 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Restaurant, st. 81 m²
Frisør, st. 45 m²
Beboelse 1.tv. 69 m²
Beboelse 1.th. 52 m²
Beboelse 2. sal 102 m²
Kælder 26 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1900
Bebygget areal 79 m²
Sekundære arealer 79 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Garage 79 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført år	1900
Bebygget areal	47 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Køreskole, st.	47 m ²
Køreskole, tagetage	29 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal	Ja
Erhvervsareal	Ja

Afskrivning:

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

LEJEFORHOLD**FAKTISKE LEJEINDTÆGTER**

Boliglejemål	kr.	93.600
Erhvervslejemål	kr.	243.367
I alt	kr.	336.967

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	146.400
I alt	kr.	146.400

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

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	27.130
Renovation / miljøafgifter, renholdelse m.v.	kr.	15.104
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	17.928
Forsikring, præmie	kr.	14.266
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	12.000
Administration, afsat	kr.	13.200
Varmeregnskab, afsat	kr.	7.351
Udvendig vedligeholdelse	kr.	16.150
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	123.129

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 323 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	6.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	20.425	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	40.425	
- Refusion deposita		kr.	79.100
Anslået kapitalbehov		kr.	6.461.325

Momsfradragssprocent 48%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	483.368
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	123.129
Nettoleje til forrentning	kr.	360.239

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{360.239 \times 100}{6.461.325} = 5,6 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.550.000
Heraf grundværdi	kr.	1.646.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.083.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund		
inkl. købsomkostninger	kr.	6,540,425
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering	kr.	(3.083.000)
Bygningsværdi	kr.	3.457.425
 Etageareal i alt	m ²	425
Afskrivningsberettiget areal	m ²	202
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		48%
 Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.659.564
 Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	49.787

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål.
For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Købstædernes Forsikring, police nr. 53607716.
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, restværdi, elskade, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskader, rørskeade for skjulte rør samt rørskeade på stikledninger.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 111.12 samt kommuneplanramme nr.10-C-03, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 111.12

Anvendelse:

Området må kun anvendes til centerformål, herunder butikker, liberale erhverv, servicevirksomheder, offentlige institutioner og anlæg samt boliger. Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations-, oplags- eller vognmandsvirksomhed. Byrådet kan give tilladelse til mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker. I stueetagen mod Nygade må ikke uden byrådets tilladelse etableres andet end detailhandel. Byrådet kan i særlige tilfælde give tilladelse til anden erhvervsvirksomhed, men kun med henblik på at opretholde Nygade som levende handelsgade.

1. sal og derover må udelukkende etableres boliger, medmindre byrådet giver tilladelse til andet. Inden for lokalplanområdet kan der opføres energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation m.m., når placering og udformning efter byrådets skøn i passende omfang tilpasses den omliggende bebyggelse.

Udstykning:

Ingen grund må udstykkes med et areal mindre end 700 m². Byrådet kan i særlige tilfælde give tilladelse til en mindre grundstørrelse.

Kommuneplan nr. 10-C-03

Anvendelse:

Generel anvendelse er centerområde Specifik anvendelse er angivet til bymidte Der kan opføres bebyggelse til center- og butiksformål, boliger, butikker, kontorer, hotel, restaurant og café, biograf, udstillingslokaler, offentlige funktioner, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne samt etableres andre funktioner, der med fordel kan placeres i centrale byområder. Stueetagen i handelsgader og ud til handelstorve og pladser skal forbeholdes butikker eller lignende, med kunde- og publikumsorienterede aktiviteter. Butikker kan opføres med et maksimalt bruttoareal på 5.000 m² for dagligvarebutikker og 4.000 m² for udvalgswarebutikker.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	26.06.1845	Dok om herlighedsret for statskassen mv
002	16.05.1893	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	23.02.1897	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	25.03.1902	Forbud mod underjordiske anlæg
005	04.11.1993	Overdragelsesaftale

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt eller mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke af 22.08.2025 foreligger med energiklassifikation C fsv. angår Nygade 37A og B fsv. angår Nygade 37B.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Midtjylland for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

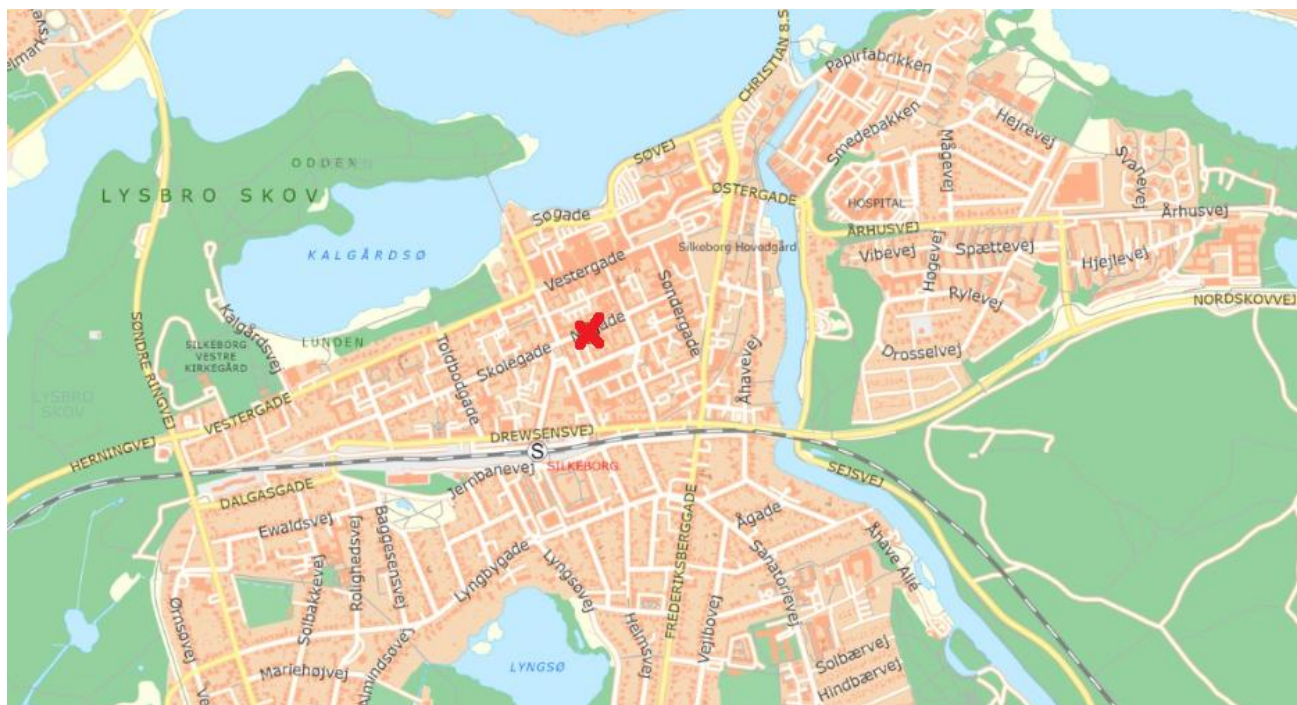
Spinderihallerne

Spinderigade 11, 7100 Vejle

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.08.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	U-poke	st.tv.	Erhverv	80	123.307	1.541	35.000	NPI min. 3% hver 01.08.	01.08.2025	01.08.2022		
2	Frisør	st.th.	Erhverv	34	48.061	1.414	4.725	NPI hver 01.06.	01.01.2026	01.06.1985		
3	Ledig	1.tv.	Beboelse	69	78.000	1.130						
4	Ledig	1.th.	Beboelse	51	68.400	1.341						
5	Udlejet	2. sal	Beboelse	102	93.600	918	23.400	NPI hver 01.02.	01.02.2026	01.02.2025		
6	Køreskole	37B Baggård	Erhverv	76	72.000	947				01.05.2019		
				412	483.368	1.173	63.125					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejer betalt fast kr. 350/md for vand
- 2 Lejen er inkl. vand
- 5 Lejen er inkl. vand
- 6 Lejen er inkl. vand