

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1027

Vestergade 22, 8700 Horsens



Centralt beliggende ejendom i Horsens

- **Pris kontant kr. 2.200.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 203.688**
- **Etageareal i alt 217 m²**

BESKRIVELSE

Velkommen til Vestergade 22 – en charmerende byejeendom centralt beliggende i den populære bydel i hjertet af Horsens.

Denne klassiske ejendom byder på mange muligheder og har en attraktiv beliggenhed tæt på byens puls, men med ro og privatliv i baghaven. Huset fremstår med en karakteristisk mørkegrå facade. Ejendommen er i 2 plan og indeholder 4 enheder med udnyttet tagetage.

På bagsiden af ejendommen finder man en hyggelig lukket gårdhave med både grønne områder og stenbelægning, hvilket skaber perfekte rammer for både ophold, leg og haveliv. Der er også adgang til et mindre udhus.

Taget bærer præg af tiden og kunne potentielt være et område, hvor ny ejer kan tilføje værdi ved eventuel renovering.

De mange vinduer sikrer godt lysindfald i boligerne.

Vestergade ligger centralt i Horsens, en by i vækst, som byder på et bredt udvalg af kulturtilbud, uddannelsesinstitutioner og shopping muligheder. Fra adressen er der kort gåafstand til byens centrum, banegård, caféer og gågaden med butikker og spisesteder. Området har i de senere år gennemgået en positiv udvikling og tiltrækker både unge studerende, familier og seniorer. Den nærmeste nabo er en blanding af renoverede og klassiske byhuse, hvilket bidrager til kvarterets charmerende og autentiske udtryk.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Vestergade 22
8700 Horsens
Matr.nr. 264 Horsens Bygrunde

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910 Ombygningsår 1994

AREALER

Grundareal 503 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 97 m²
Boligareal 217 m²
Etageareal i alt 217 m²
Sekundære arealer 33 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1910/1994
Bebygget areal 84 m²
Sekundære arealer 20 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse, st.tv. 36 m²
Beboelse, st.th. 48 m²
Beboelse, 1. sal 84 m²
Beboelse 2. sal 49 m²
Kælder 20 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år Ukendt
Bebygget areal 13 m²
Sekundære arealer 13 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus 13 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

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.	203.688
I alt	kr.	203.688

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.	8.770
Renovation / miljøafgifter/ rottebekæmpelse m.v.	kr.	11.798
Vand / vandaflledning/varme/ el, afsat	kr.	21.834
Forsikring, præmie	kr.	10.567
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	10.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Gårdlaug	kr.	3.617
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	13.440
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	92.026

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 168 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.200.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.200.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.525	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	22.525	
- Refusion deposita		kr.	22.525
Anslået kapitalbehov		kr.	2.172.125

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	203.688
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	92.026
Nettoleje til forrentning	kr.	111.662

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{111.662 \times 100}{2.172.125} = 5,1\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.250.000
Heraf grundværdi	kr.	359.100
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.334.000

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Gjensidige Forsikring, police nr. 1786872.

Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskade, stikledning og rørskade, glas og sanitet samt anden pludselig skade.

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. 200, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 200

Anvendelse:

Delområde E, omkring Vestergade, må anvendes til centerformål herunder boliger, butikker og liberale erhverv. Der må etableres dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1000 m², og udvalgswarebutikker med et maksimalt brutto etageareal på 500 m², til områdets daglige forsyning.

Kommuneplanramme nr. 13B011

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål; etagebyggeri, åben-lav og tæt-lav med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning; institutioner og lignende offentlige formål.

Bebyggelsesprocent:

90% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Udstykning:

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan nr. 150-2013, som gælder skilte- og facaderegulering.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
------	-------	----------

001	04.07.1893	Dok om hegn, hegnsmur mv
002	10.11.1977	Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv
003	15.09.2006	Dok om byggeretligt skel, stier, fællesareal m.v.
004	07.07.2009	Vedtægter for gårdlaget i Rugbrødskaaréen
005	19.08.2009	Deklaration om fællesareal, ejerlav mv.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 08.04.2022 med energiklassifikation D.

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:

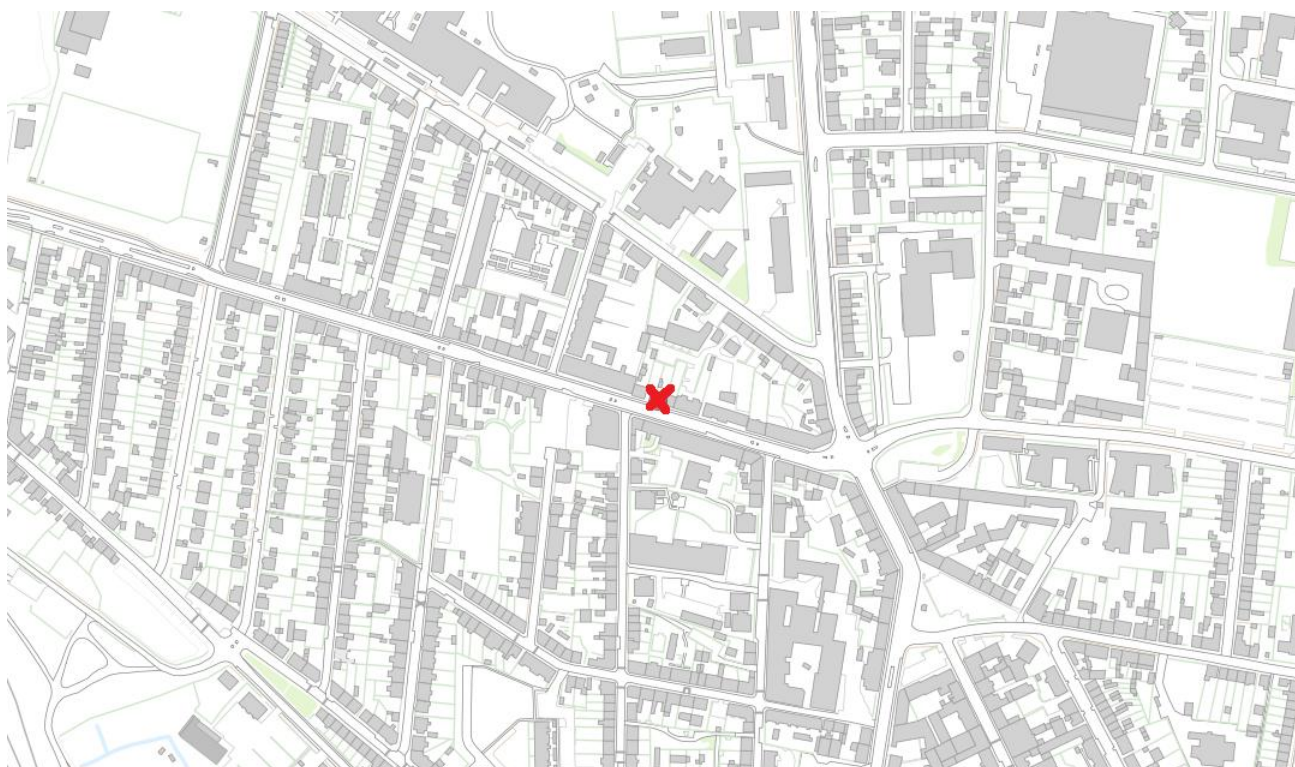
LASSEN ERHVERV

Spinderihallerne

Spinderigade 11, 7100 Vejle

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.07.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	St.tv.	Beboelse	39	39.600	1.015	10.800	Stiger hver 1. januar	01.01.2026	15.06.2019		
2	Udlejet	St.th.	Beboelse	50	47.088	942	10.800	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.11.2013		
3	Udlejet	1. sal	Beboelse	84	63.600	757	15.600	-		10.09.2010		
4	Udlejet	2. sal	Beboelse	50	53.400	1.068	13.200	Stiger hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2023		
				223	203.688	913	50.400					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. vand. Trappeleje t.o.m. 2030 herefter NPI.
- 2 Lejen er inkl. vand.
- 4 Lejen er inkl. vand. Trappeleje t.o.m. 2034 herefter NPI.