

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1146

Emil Bojsens Gade 86, 8700 Horsens



Boligudlejningsejendom med 3 lejemål

- **Pris kontant kr. 2.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 170.540**
- **Etageareal i alt 144 m²**
- **Fuldt udlejet**

BESKRIVELSE

Velbeliggende investeringsejendom i hjertet af Horsens med en attraktiv og central placering tæt på byens faciliteter, indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Ejendommen fremstår præsentabel med en flot renoveret facade, hvor fine arkitektoniske detaljer bidrager til et indbydende og karakterfuldt udtryk.

Ejendommen er fuldt udlejet og indeholder tre regulære beboelseslejemål, som er veldisponerede og funktionelle i deres indretning. Lejlighederne har følgende størrelser:

- 52 m²
- 52 m²
- 40 m²

En overskuelig og veldrevet ejendom, der henvender sig til investoren, som ønsker en stabil lejeindtægt i en by med fortsat udvikling og efterspørgsel på boliger.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

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 Emil Bojsens Gade 86
8700 Horsens
Matr.nr. 129o, Horsens Markjorder

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1910

AREALER

Grundareal 165 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 52 m²
Boligareal 144 m²
Etageareal i alt 144 m²
Sekundære arealer 49 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1910
Bebygget areal 52 m²
Sekundære arealer 49 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st. 52 m²
Beboelse 1. 52 m²
Beboelse 2. 40 m²
Kælder 49 m²

Registreret som: Afskrivning:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Sekundært areal 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. 170.540
I alt kr. 170.540

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.	4.184
Renovation / miljøafgifter m.v. (2025)	kr.	5.020
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	2.880
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	7.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	40.784

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat kr. 20 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 144 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **2.400.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.125	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	23.125	
- Refusion deposita		kr.	42.635
Anslået kapitalbehov		kr.	2.380.490

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	170.540
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	40.784
Nettoleje til forrentning	kr.	129.756

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{129.756 \times 100}{2.380.490} = 5,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.200.000
Heraf grundværdi	kr.	171.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	612.000

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 behørigt brandforsikret.

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. 346, samt kommuneplanramme nr. 10BO03, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 346:

Anvendelse:

Området må anvendes til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse med tilhørende fælles faciliteter og nærrekreative arealer.

Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Der må i området placeres mindre bygninger/anlæg til lokalplanområdets forsyning.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 40 % for tæt-lave boliger, og 90 % for etageboliger.

Kommuneplanramme nr. 10B003:

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til blandede boligformål. Indenfor rammen kan der etableres etageboliger, åben-lav og tæt-lav boliger med tilhørende nærrekreative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Bebyggelsesprocent:

90% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	05.05.1891	Dok om fælles brandmur/gavl mv.
002	19.02.1895	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
003	14.12.1897	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
004	17.01.1973	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
005	24.03.1995	Byfornyelsesbeslutn.

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 29.11.2024 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

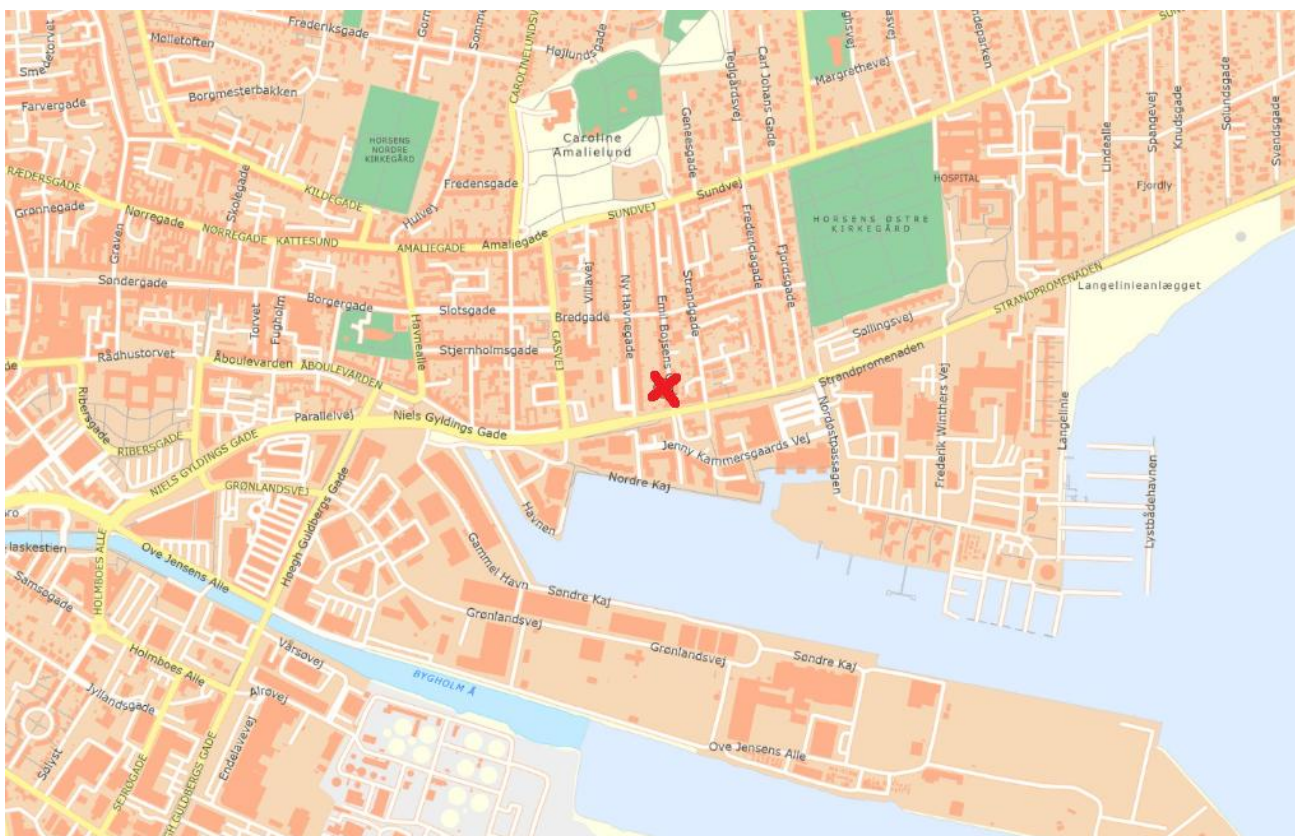
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
-----	-------	---------	------	-------------	------------	----------------	-----------	--------------------	---------------------	-----------	----------------------------	--------------------------

1	Udlejet	st.	Beboelse	52	55.200	1.062	13.800					
2	Udlejet	1. sal	Beboelse	52	63.805	1.227	15.951					
3	Udlejet	2. sal	Beboelse	40	51.535	1.288	12.884					
				144	170.540	1.184	42.635					