

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1147

Gasvej 13, 8700 Horsens



Herskabelig og karakterfuld investeringsejendom

- **Pris kontant kr. 4.700.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 306.387**
- **Etageareal i alt 340 m²**
- **Central placering i Horsens**

BESKRIVELSE

Herskabelig og karakterfuld investeringsejendom med central beliggenhed i Horsens, tæt på byens mange faciliteter, indkøb og offentlig transport.

Ejendommen fremstår med en smuk og arkitektonisk markant facade, der vidner om kvalitet og klassisk byggestil. Til ejendommen hører et særdeles attraktivt og stemningsfuldt gårdmiljø, som bidrager til ejendommens samlede appel.

Ejendommen er fuldt udlejet og indeholder tre regulære beboelseslejemål fordelt på:

- 90 m²
- 90 m²
- 160 m²

Lejemålene i stueetagen og på 1. sal fremstår som helt ekstraordinære lejligheder, hvor rummelighed, lysindfald og detaljer skaber en boligoplevelse ud over det sædvanlige. Disse lejemål taler i høj grad for sig selv og henvender sig til lejere, der søger noget særligt.

En sjældent udbudt ejendom med en attraktiv kombination af beliggenhed, kvalitet og stabile lejeindtægter.

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 Gasvej 13
8700 Horsens
Matr.nr. 839i Horsens Bygrunde

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1899-1968 Ombygningsår 1968

AREALER

Grundareal 446 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 175 m²

Boligareal	340 m ²
Etageareal i alt	340 m ²
Sekundære arealer	85 m ²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1899/1968
Bebygget areal	90 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Beboelse kld	90 m ²
Beboelse st.	90 m ²
Beboelse 1.	160 m ²

Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført år	1899
Bebygget areal	26 m ²
Sekundære arealer	26 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	26 m ²
-------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal	Nej
-----------------	-----

Afskrivning:

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført år	1899
Bebygget areal	6 m ²
Sekundære arealer	6 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Brændeskur	6 m ²
------------	------------------

Registreret som:

Sekundært areal	Nej
-----------------	-----

Afskrivning:

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført år	1968
Bebygget areal	18 m ²
Sekundære arealer	18 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Overdækket terrasse	18 m ²
---------------------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal	Nej
-----------------	-----

Afskrivning:

BYGNING NR. 5

BBR-nr.	5
Opført år	1968
Bebygget areal	35 m ²
Sekundære arealer	35 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage	35 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal	Nej
-----------------	-----

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.	294.387
I alt	kr.	294.387

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Andre lejemål	kr.	12.000
I alt	kr.	12.000

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.	11.455
Renovation / miljøafgifter m.v. (2025)	kr.	11.614
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	7.780
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	17.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	69.349

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. 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 340 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.700.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.700.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	15.025	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	30.025	kr. 30.025

- Refusion deposita	kr.	71.671
Anslået kapitalbehov	kr.	4.658.354

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	306.387
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	69.349
Nettoleje til forrentning	kr.	237.038

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{237.038 \times 100}{4.658.354} = 5,1\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.200.000
Heraf grundværdi	kr.	469.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.697.000

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 Kommuneplanramme nr. 10BO03, der bl.a. omhandler følgende:

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	06.10.1885	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
002	23.10.1894	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	19.02.1895	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	19.02.1895	Dok om færdselsret
005	15.06.1897	Dok om fælles brandmur/gavl 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 30.04.2026 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

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

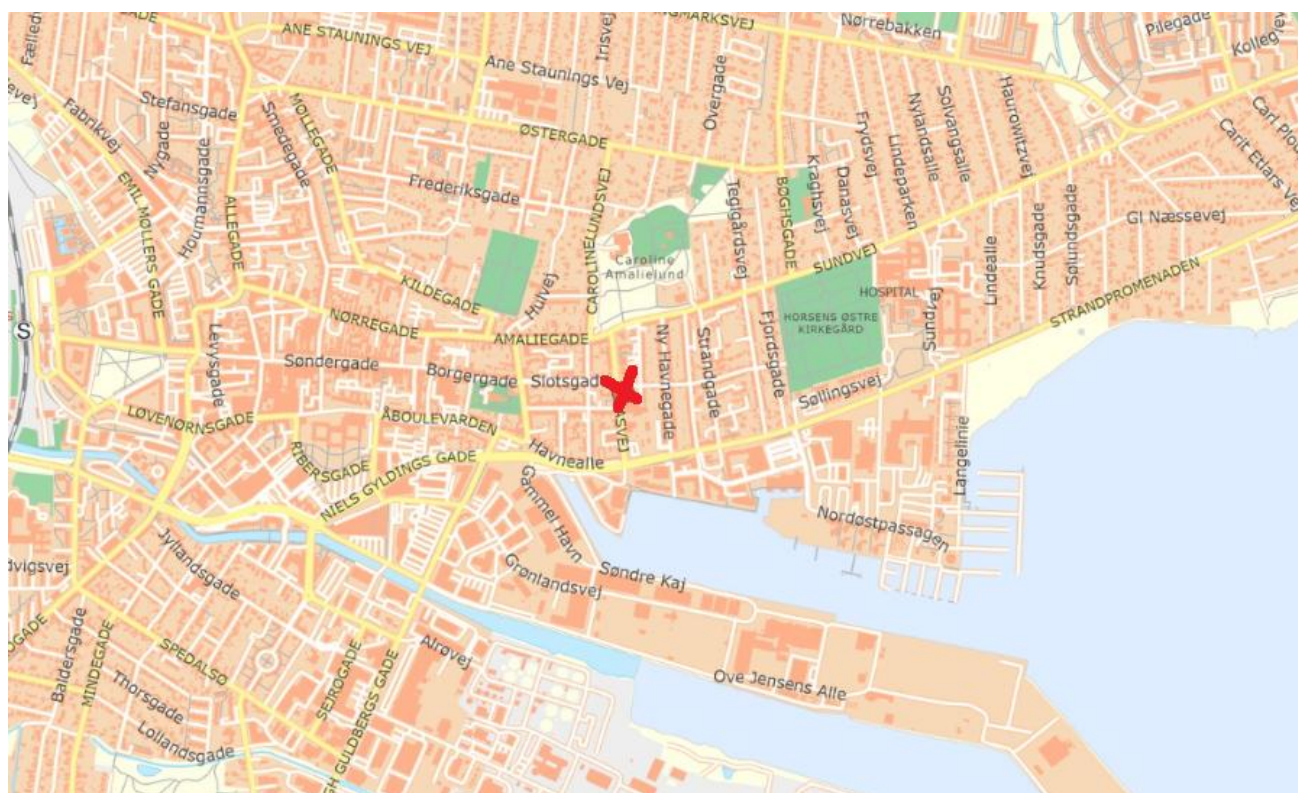
Kongensgade 96, st.th.

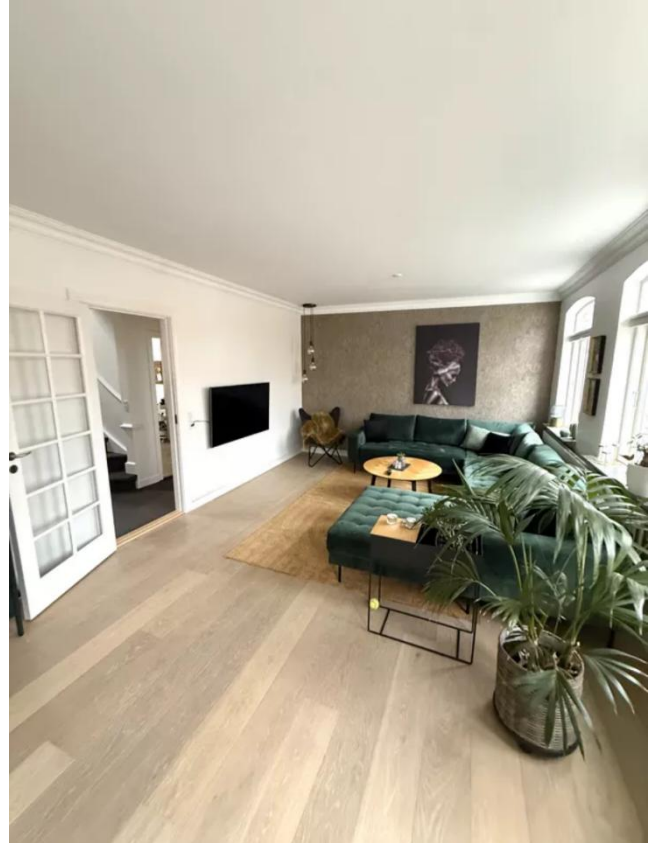
6700 Esbjerg

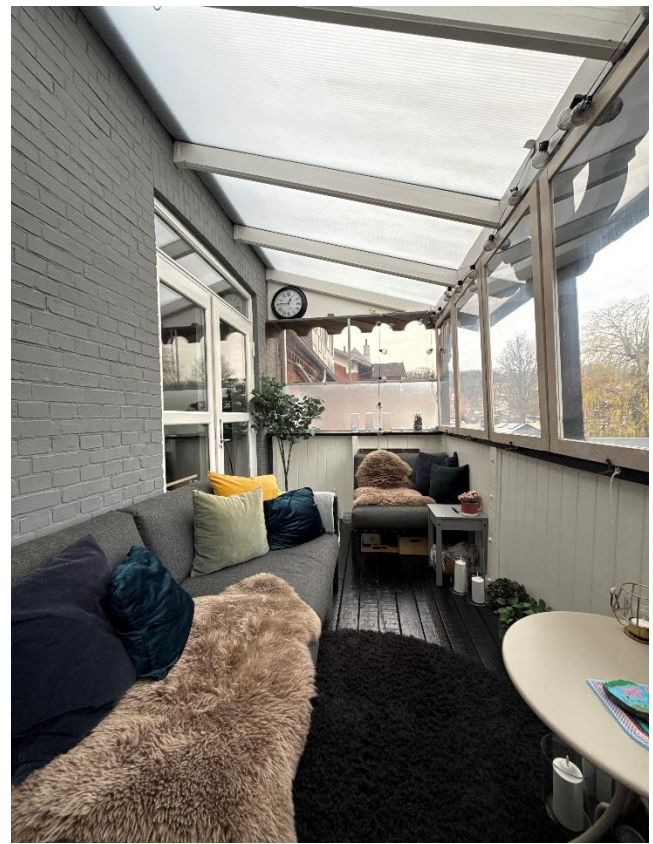
Tlf. 75134009

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	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	kld.	Beboelse	90	50.995	567	12.131					
2	Udlejet	St.	Beboelse	90	77.744	864	18.128					
3	Udlejet	1. sal	Beboelse	160	165.648	1.035	41.412					
4	Ledig	Garager	Andet		12.000		-					
				340	306.387	901	71.671					