

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1002

Nygade 37A+B, 8600 Silkeborg



### Blandet bolig- og erhvervsejendom i hjertet af Silkeborg

- **Pris kontant kr. 6.250.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 488.374**
- **Erhvervsareal i alt 202 m<sup>2</sup>**
- **Boligareal i alt 223 m<sup>2</sup>**
- **Svarende til ca. 15.000 pr. m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

### Attraktiv investeringsejendom i hjertet af Silkeborg

Lassen Erhverv udbyder hermed en attraktiv og sjældent udbudt investeringsejendom i hjertet af Silkeborgs bykerne. Ejendommen præsenteres som en aktiv ejendomshandel med stabil drift og klare potentialer i forhold til struktur, optimering og fremtidig værdiskabelse.

Nygade 37A er beliggende i den rolige ende af gågaden med kort afstand til detailhandel, byliv og trafikknudepunkter. Placeringen sikrer en stærk efterspørgsel fra både erhvervs- og boligsegmentet og gør ejendommen særligt attraktiv som investeringsaktiv.

Ejendommen består af 6 lejemål fordelt på 3 erhvervslejemål og 3 boliglejemål.

Erhvervslejerne er alle 3 veldrevne og etablerede lejere. Her er tale om U-Poke, Nygade frisøren og Køreskolen Lyngø og sammen udgør de en stabil erhvervsportefølje med en årlig lejeindtægt på i alt kr. 246.336.

#### Boliglejemålene

Her er i alt 3 boliglejemål, hvor lejligheden på 2. salen er i en klasse for sig. Her er tale om en 5-værelses lejlighed, som er flot renoveret og med altan. Her vurderer vi, at man ligger under det lejes værdi.

Lejligheden 1. tv. fremstår i en ok stand, men her står badeværelset og køkkenet til en udskiftning / renovering. Lejligheden 1. th. fremstår i en god stand og har en lækker tagterrasse.

Begge lejligheder på 1. salen er bevidst lediggjort for at ny ejer selv kan komme i gang med renovering/administration af dem.

Bemærk at der ikke er individuelle målere på vand og at lejen er indeholdt vandforbrug.

Ejendommen skal ses som en aktiv investeringscase, hvor værdien ikke alene ligger i den nuværende drift, men i samspillet mellem:

- Stabil lejeindtægt fra både bolig og erhverv
- Central placering i en stærk midtby
- Mulighed for optimering af boligstandard og lejeniveau

### 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 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 278 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 202 m<sup>2</sup>  
Boligareal 223 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 425 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 105 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1900  
Bebygget areal 152 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 26 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

#### Anvendelse:

Restaurant, st. 81 m<sup>2</sup>  
Frisør, st. 45 m<sup>2</sup>  
Beboelse 1.tv. 69 m<sup>2</sup>  
Beboelse 1.th. 52 m<sup>2</sup>  
Beboelse 2. sal 102 m<sup>2</sup>  
Kælder 26 m<sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 79 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Garage 79 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej

### BYGNING NR. 3

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

#### Anvendelse:

Køreskole, st.	47 m <sup>2</sup>
Køreskole, tagetage	29 m <sup>2</sup>

#### 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.	95.638
Erhvervslejemål	kr.	246.336
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>341.974</b>

### ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	146.400
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>146.400</b>

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 2026)	kr.	27.905
Renovation / miljøafgifter, renholdelse m.v.	kr.	15.925
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	20.817
Forsikring, præmie	kr.	14.494
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	18.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	7.351
Udvendig vedligeholdelse	kr.	24.800
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>137.293</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål. Der er ikke afsat renholdelse/vicevært til erhvervslejerne, da dette er indeholdt i lejekontrakterne.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 310 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>6.250.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	6.250.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	19.675	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	39.675	
- Refusion deposita	kr.		39.675
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>		<b>6.226.550</b>

### Momsfradragprocent 48%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	488.374
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	137.293
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>351.081</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{351.081 \times 100}{6.226.550} = 5,6 \% \text{ (anslået)}$$

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.	6,289,675
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering	kr.	(3.083.000)
Bygningsværdi	kr.	3.206.675
Etageareal i alt	m <sup>2</sup>	425
Afskrivningsberettiget areal	m <sup>2</sup>	202
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		48%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	1.539.204
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	<b>46.176</b>

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, rørskade for skjulte rør samt rørskade 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-, fabriktions-, 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 m<sup>2</sup>. 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 butikformål, 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 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 4.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.

## **SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
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 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**

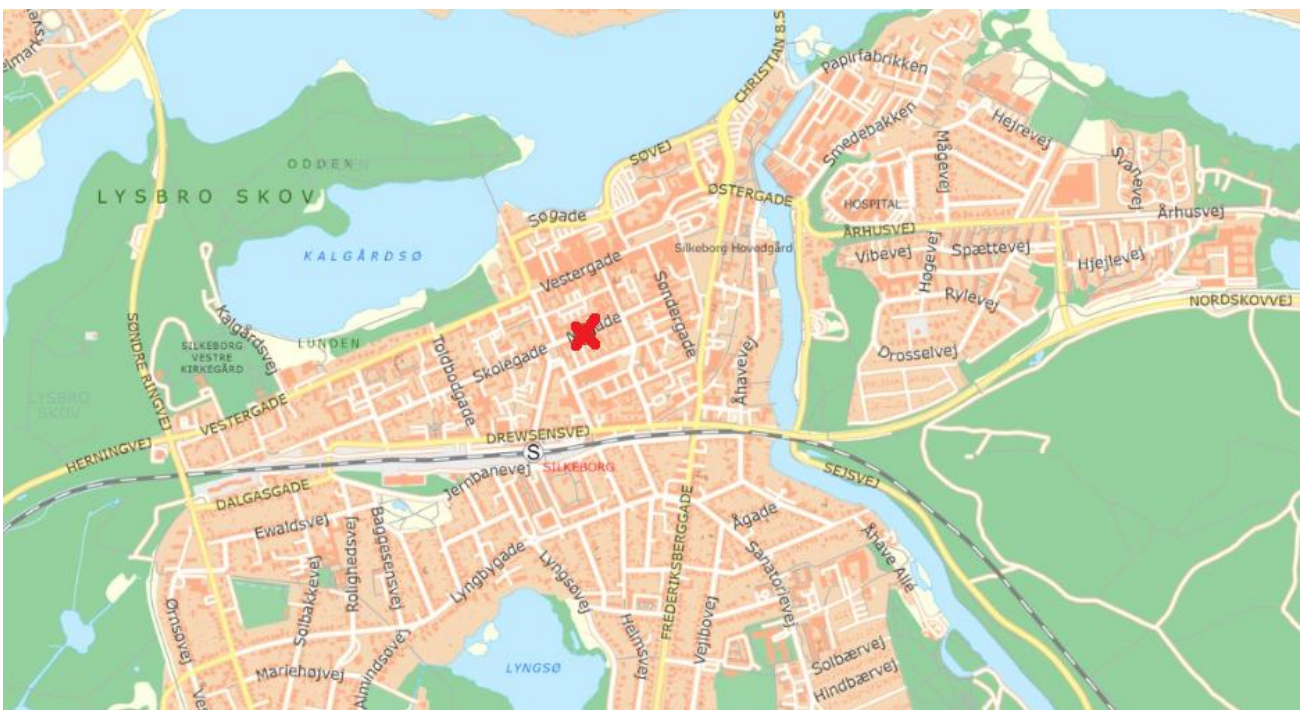
**Spinderihallerne**

**Spinderigade 11, 7100 Vejle**

**Tlf. 75134009**

**Att.: Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

# KORTBILAG/FOTOS







## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2026

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	125.280	1.566	35.000	NPI min. 3% hver 01.08.	01.08.2026	01.08.2022		
2	Frisør	st.th.	Erhverv	34	49.056	1.443	4.725	NPI hver 01.06.	01.01.2027	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	95.638	938	23.400	NPI hver 01.02.	01.02.2027	01.02.2025		
6	Køreskole	37B Baggård	Erhverv	76	72.000	947				01.05.2019		
				412	488.373	1.185	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