

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1148

Smedegade 49B-D, 8700 Horsens



Ejendom med 3 ejerlejligheder – kæmpe potentiale ved frasalg

- **Pris kontant kr. 5.450.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,2%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 356.348**
- **Etageareal i alt 370 m²**
- **Sjælden udbudt ejendom**
- **I hjertet af Horsens**

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende centralt i Horsens og her er tale om en fredet ejendom, hvor ejendommen er opdelt i tre ejerlejligheder. Ejendommen repræsenterer en veldrevet og overskuelig investering med stabil lejeindtægt og attraktiv beliggenhed tæt på byens faciliteter, offentlig transport og gågade.

Ejendommen blev erhvervet af nuværende ejer 15. juli 2018, hvor ejer efterfølgende har total renoveret ejendommen med alle de fornødne godkendelser i forhold til kommune, fredningsnævn og kulturstyrelsen. Der er så mange facetter i alle de 3 ejerlejligheder, at det er en oplevelse værd.

Ejendommens nøgledata:

- Antal lejemål: 3 ejerlejligheder
- Samlet areal: 370 m²
- Årlig lejeindtægt: kr. 356.348
- Budgetteret drift: kr. 75.390 (svarende til kr. 204 pr. m²)
- Nettoleje: kr. 280.958

Ejendommen fremstår som en stabil investering med lave tomgangsrisici, da alle tre ejerlejligheder er udlejede. Den fredede status giver ejendommen en unik karakter, mens den centrale beliggenhed i Horsens understøtter fortsat høj efterspørgsel på lejeboliger.

Unikt potentiale for værdistigning

En af de mest markante fordele ved ejendommen på Smedegade 49B-D er, at den er udstykket i tre separate ejerlejligheder. Denne struktur åbner mulighed for at sælge lejemålene enkeltvis til private købere, hvilket ofte kan resultere i en væsentligt højere kvadratmeterpris end ved salg som samlet investeringsejendom.

Salget af ejerlejligheder til private giver et naturligt potentiale for værdistigning, da boligmarkedets efterspørgsel efter separate ejerlejligheder ofte resulterer i bedre priser per kvadratmeter sammenlignet med investorkøb af hele ejendomme.

Efter sparring med de lokale boligmæglere bør lejligheder kunne sælges til som nedenstående opstillet:

Smedegade 49D, 8700 Horsens kr. 1.995.000

Smedegade 49B, 8700 Horsens kr. 2.995.000

Smedegade 49C, 8700 Horsens kr. 1.995.000

Samlet pris kr. 6.985.000, hvilket er svarende til 28% stigning.

Denne mulighed for frasalg af enkeltelejemål gør ejendommen ekstra attraktiv som investeringsobjekt – både for investorer, der ønsker et solidt cashflow, og for købere, som ser et langsigtet værdipotential ved videresalg af ejerlejligheder.

Smedegade 49D, 8700 Horsens blev opsagt af lejer d. 27.04.2026 og efter samråd med sælger har vi valgt ikke at arbejde på en genudlejning, da ny køber har mulighed for at lave et frasalg.

Ejendommen henvender sig særligt til:

- Den private investor, der ønsker en overskuelig ejendom med tre lejemål
- Den semiprofessionelle udlejer, som ønsker stabil drift og lav tomgangsrisiko
- Investoren, der prioriterer central beliggenhed og langsigtet værdifastholdelse

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er fredet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Smedegade 49B-D
8700 Horsens
Matr.nr. 98b Horsens Bygrunde, ejl. 1-3

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1817 Ombygningsår 2020

TINGLYST AREAL OG FORDELINGSTAL

Ejerlejlighed nr. 1	167 m ²	167/379
Ejerlejlighed nr. 2	108 m ²	108/379
Ejerlejlighed nr. 3	104 m ²	104/379

AREALER

Grundareal	350 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	150 m ²	
Boligareal	370 m ²	
Etageareal i alt	370 m ²	
Sekundære arealer	22 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1817/2020
Bebygget areal	150 m ²
Sekundære arealer	22 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Beboelse 49B	164 m ²
Beboelse 49C	105 m ²
Beboelse 49D	101 m ²
Udhus/mellemgang med depotrum	22 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
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.	356.348
I alt	kr.	356.348

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.	0
Renovation / rottebekæmpelse	kr.	6.459
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	1.841
Forsikring, præmie	kr.	5.365
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	9.724
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	37.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	75.390

Bemærkninger til driftsudgifter

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 370 kvm. "over jord" à kr. 100 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **5.450.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.450.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	17.275	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	32.275	32.275
- Refusion deposita		kr.	89.087
Anslået kapitalbehov	kr.		5.393.188

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	356.348
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	75.390
Nettoleje til forrentning	kr.	280.958

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{280.958 \times 100}{5.393.188} = 5,2\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019 i alt	kr.	880.000
Heraf grundværdi	kr.	596.800

Ejendommen er ikke vurderet siden 2019.

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 200231252. Forsikringsdækningen omfatter Brand inklusive el-skade samt hus- og grundejeransvar.

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. 41 samt kommuneplanramme nr. 10BE01, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 41

Anvendelse:

Området kan kun anvendes til butikker, liberale erhverv, teater, klinikker, restaurationer, bibliotek, mindre, ikke gerende værksteds- og fremstillingsvirksomhed, boligbebyggelse og offentlige formål, samt lignende som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Der må ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for området som helhed.

Udstykning:

Udstykninger må kun foretages efter en af byrådet godkendt udstyknings-/bebyggelsesplan, om nødvendigt fastlagt i en supplerende lokalplan.

Kommuneplanramme nr. 10BE01

Anvendelse:

Blandet bolig og erhverv.

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Uddannelsesinstitutioner, Daginstitutioner, Kulturelle institutioner.

Bebyggelsesprocent:

90% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Endvidere er ejendommen reguleret af Lokalplan nr. 150 – Skilte og facaderegulering.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	04.07.1972	Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning
002	05.01.1977	Dok om adgang og ophold mv
003	01.09.1988	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
004	27.09.1990	Byfornyelsesbeslutning mv
005	21.06.1991	Dok om fredning
006	07.09.1992	Bevaringsdeklaration af hele ejendommen
007	31.01.1994	Dok om huslejekontrol

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra NRGi.

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.

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 17.02.2022 med energiklassifikation C.

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

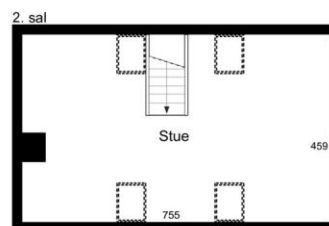
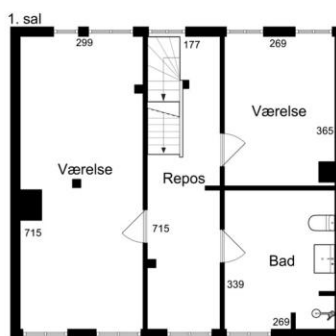
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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





EFIT

Vejledende tegning uden ansvar

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	Smedegade 49B	Beboelse	164	127.496	777	31.874	NPI	01.01.2027	15.09.2025		
2	Udlejet	Smedegade 49C	Beboelse	105	116.821	1.113	29.205	NPI	01.01.2027	01.01.2023		
3	Udlejet	Smedegade 49D	Beboelse	101	112.031	1.109	28.008	NPI	01.01.2027	01.02.2024		
				370	356.348	963	89.087					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 2 Areal jf. lejekontrakt 108 m2
- 3 Lejemålet er opsagt d. 27.04.2026 med fraflytning d. 15.07.2026