

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1144

Nørrestrandsgade 30, 8700 Horsens



Ren boligudlejning – 5 udstykkede ejerlejligheder

- **Pris kontant kr. 3.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 283.439**
- **Etageareal i alt 230 m²**
- **Potentiale ved frasalg**

BESKRIVELSE

Boligudlejningsejendom centralt beliggende i Horsens centrum bestående af i alt 5 ejerlejligheder. Ejendommen tilbyder stabil lejeindtægt, overskuelig drift og en attraktiv beliggenhed tæt på byens faciliteter, offentlig transport og bymidte.

Ejendommen blev tilbage ultimo august måned 2015 erhvervet af sælger, hvorefter sælger har istandsat ejendommen samt alle lejlighederne. Sælger har ydermere sørget for udstykning af lejlighederne til ejerlejligheder. Ejendommen fremtræder i en ok og velholdt stand.

Ejendommen består af:

- Antal lejligheder: 5 ejerlejligheder
- Samlet areal: 230 m²
- Samlet årlig huslejeindtægt: kr. 283.439
- Budgetteret drift: kr. 69.487 (svarende til ca. kr. 300 pr. m²)
- Nettoleje: kr. 213.952

Ejendommen fremstår som en stabil investering med lav tomgangsrisiko, da de fem lejligheder udgør en overskuelig portefølje med bred lejerappel.

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. 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:

Nørrestrandsgade 30, st. tv., 8700 Horsens kr. 795.000

Nørrestrandsgade 30, st. th., 8700 Horsens kr. 795.000

Nørrestrandsgade 30, 1. tv., 8700 Horsens kr. 875.000

Nørrestrandsgade 30, 1. th., 8700 Horsens kr. 875.000

Nørrestrandsgade 30, 2. sal, 8700 Horsens kr. 1.245.000

Samlet pris kr. 4.585.000, hvilket er svarende til 16% stigning.

Ejendommen er særligt attraktiv for:

- Den private investor, der ønsker en overskuelig ejendom med flere lejligheder
- Den semiprofessionelle udlejer, som ønsker stabil drift og godt cashflow
- Investoren, der prioriterer central beliggenhed og genudlejningssikkerhed

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 Nørrestrandsgade 30
8700 Horsens
Matr.nr. 744c Horsens Markjorder, ejl. 1-5

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1885

TINGLYST AREAL OG FORDELINGSTAL

Ejerlejlighed nr. 1	36 m ²	17/100
Ejerlejlighed nr. 2	37 m ²	17/100
Ejerlejlighed nr. 3	39 m ²	19/100
Ejerlejlighed nr. 4	39 m ²	19/100
Ejerlejlighed nr. 5	59 m ²	28/100

BBR AREALER

Grundareal	225 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	81 m ²	
Boligareal	230 m ²	
Etageareal i alt	230 m ²	
Sekundære arealer	106 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført år	1885
Bebygget areal	81 m ²
Sekundære arealer	106 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	41 m ²
Beboelse st.th.	40 m ²
Beboelse 1.tv.	43 m ²
Beboelse 1.th.	43 m ²
Beboelse 2. sal	63 m ²
Kælder	86 m ²
Fælles adgangsareal	20 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
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.	283.439
I alt	kr.	283.439

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.	5.710
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	10.381
Fælles el, afsat	kr.	2.430
Forsikring, præmie	kr.	4.091
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	10.000
Administration, afsat	kr.	15.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	8.075
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	13.800
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	69.487

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 230 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.950.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.775	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.775	
- Refusion deposita		kr.	70.860
Anslået kapitalbehov	kr.		3.906.915

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	283.439
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	69.487
Nettoleje til forrentning	kr.	213.952

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{213.952 \times 100}{3.906.915} = 5,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 i alt	kr.	3.198.000
Heraf grundværdi	kr.	868.500

Foreløbig grundværdi for 2024 i alt	kr.	1.205.000
-------------------------------------	-----	-----------

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 2024.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2024, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2022.

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 199792431. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, restværdi, hus- og grundejeransvar samt jordskade.

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. 11BO18, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

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

Bebyggelsesprocent:

Den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav er 30 og for tæt-lav er den 40.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst:

001 19.03.1918

Indhold:

Dok om fælles brandmur/gavl mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra NRGi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Fælleskloakeret: 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 17.02.2022 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

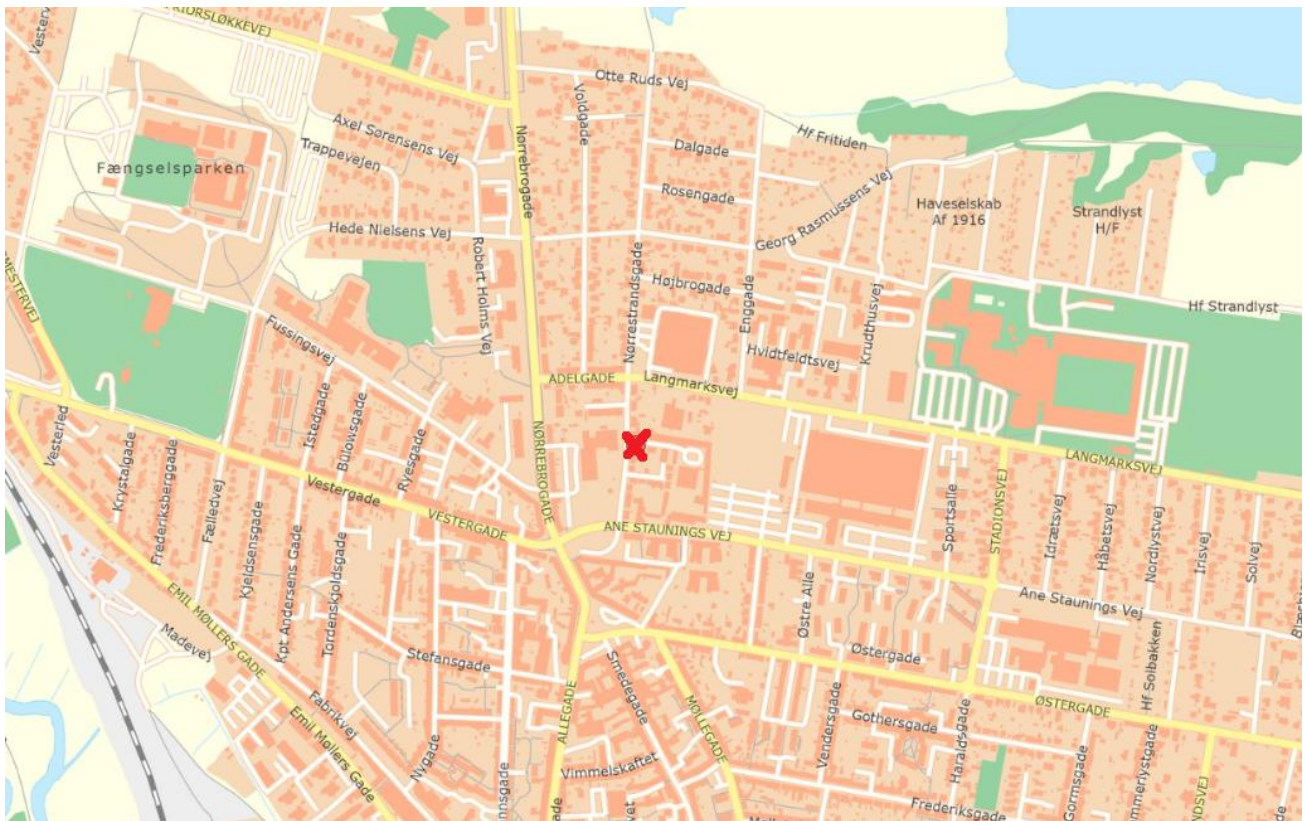
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

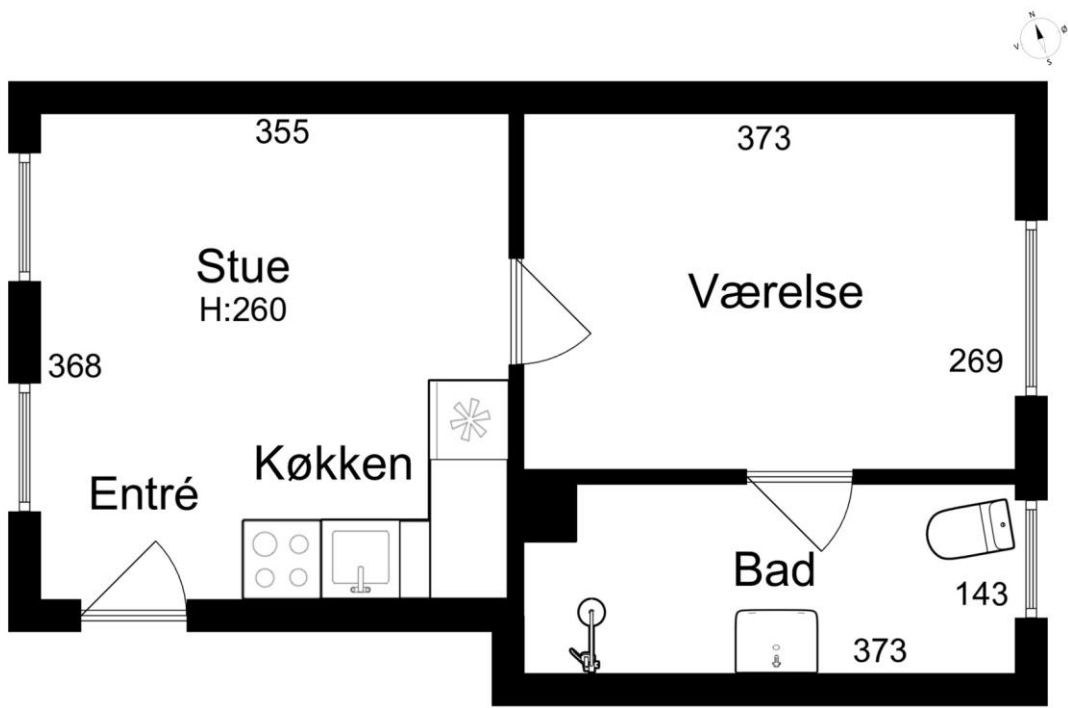
Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

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

KORTBILAG/FOTOS/PLANTEGNING







EFIT

Vejledende tegning uden ansvar

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	St.tv.	Beboelse	41	54.603	1.332	13.651	NPI	01.01.2027	01.04.2026		
2	Udlejet	St.th.	Beboelse	40	54.603	1.365	13.651	NPI	01.01.2027	15.04.2025		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	43	60.233	1.401	15.058	NPI	01.01.2027	15.04.2025		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	43	49.081	1.141	12.270	NPI	01.01.2027	01.10.2018		
5	Udlejet	2. sal	Beboelse	63	64.920	1.030	16.230	NPI	01.01.2027	01.05.2026		
				230	283.439	1.232	70.860					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 2 Areal jf. lejekontrakt 43 m2
- 4 Areal jf. lejekontrakt 39 m2