

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1142

Nordrevej 52-52A, 8700 Horsens



2 fuldt udlejede dobbelthuse i attraktiv udstykning i Horsens

- **Pris kontant kr. 3.450.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,3%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 266.813**
- **Etageareal i alt 258 m²**
- **Kæmpe potentiale ved frasalg**

BESKRIVELSE

Hermed udbydes 2 attraktivt beliggende dobbelthuse i udkanten af Horsens. Dobelthusene er udstykket som 2 selvstændige boliger med adresserne Nordrevej 52 og Nordrevej 52A. Ejendommen er fuldt udlejet og genererer en stabil lejeindtægt med en enkel driftsprofil, hvilket gør investeringen velegnet til både private og semiprofessionelle investorer.

Ejendommen er beliggende i en populær udstykning med forskellige villaer tæt ved natur og skov. Her fører stisystemerne til den populære Højvangskole, børnehave og vuggestue, indkøbsmuligheder, idrætshal m.v. På få minutter kan du nå Boller Skov og Klokkedal eller følge naturstien langs fjorden. Der er samtidig hurtig adgang til motorvej E45 via den nye omfartsvej.

Ejendommens nøgledata:

- Antal lejemål: 2 dobbelthuse
- Samlet areal: 258 m²
- Samlet årlig huslejeindtægt: kr. 266.813
- Budgetteret drift: kr. 52.789 (svarende til kr. 205 pr. m²)
- Forventet nettoleje: kr. 214.024

Unikt potentiale for værdistigning

En af de mest markante fordele ved ejendommen på Nordrevej 52+52A er, at den er udstykket i 2 separate dobbelthuse.

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 som nedenstående opstillet:

Nordrevej 52A, 8700 Horsens kr. 2.195.000

Nordrevej 52, 8700 Horsens kr. 2.195.000

Samlet pris kr. 4.390.000, hvilket er svarende til 27% stigning.

Denne mulighed for frasalg af enkeltlejemål 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.

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.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Nordrevej 52-52A
8700 Horsens
Matr.nr. 20hu og 20b Tyrsted By, Tyrsted

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår: 1927 Ombygningsår: 2020

AREALER

Grundareal 816 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 150 m²
Boligareal 250 m²
Etageareal i alt 250 m²
Sekundære arealer 6 m²

BYGNING NR. 1 Nordrevej 52

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1927/2020
Bebygget areal 76 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 126 m²

Registreret som:

Boligareal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 2 Nordrevej 52A

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1927/2020
Bebygget areal 74 m²
Sekundære arealer 6 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 124 m²
Kælder 6 m²

Registreret som:

Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Jf. opmåling af landinspektør udgør beboelsesarealet Nordrevej 52A 132 m², ligesom der er opført 2 udhuse af hhv. 7 m² og 8 m².

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	266.812
I alt	kr.	266.812

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.	8.018
Renovation / rottebekæmpelse	kr.	6.025
Forsikring, præmie	kr.	3.106
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.000
Administration, afsat	kr.	6.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	20.640
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	52.789

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 258 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **3.450.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.450.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	11.275	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	26.275	
- Refusion deposita		kr.	66.703
Anslået kapitalbehov	kr.		3.409.572

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	266.813
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	52.789
Nettoleje til forrentning	kr.	214.024

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{214.024 \times 100}{3.409.572} = 6,3\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.856.000
Heraf grundværdi	kr.	758.000
Foreløbig grundværdi for 2024	kr.	504.000

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 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 p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 204876886.
Forsikringsdækningen omfatter brand (herunder el-skade), hus- og grundejerbasis og udvidet.

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. 16BO04, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Områdets specifikke anvendelse fastlægges til åben-lav boliger og tæt-lav boliger til helårsbeboelse. Indenfor området kan der også etableres nærrekrereative arealer og kollektive anlæg til områdets forsyning.

Bebyggelsesprocent:

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Hvis der etableres tæt-lav i området, er den maksimale bebyggelsesprocent 40. Inden for rammeområdet må tæt-lav boligbebyggelse undtagelsesvis opføres med vandrette lejlighedsskel. Hvor der gives mulighed for dette, kan bebyggelsesprocenten være op til 45.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst: Indhold:

- 001 18.07.2019. Deklaration om kollektiv fjernvarmeforsyning Sydbyen og Egelbjerg
- 002 19.01.2022. Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

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 18.04.2016 med energiklassifikation G.

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

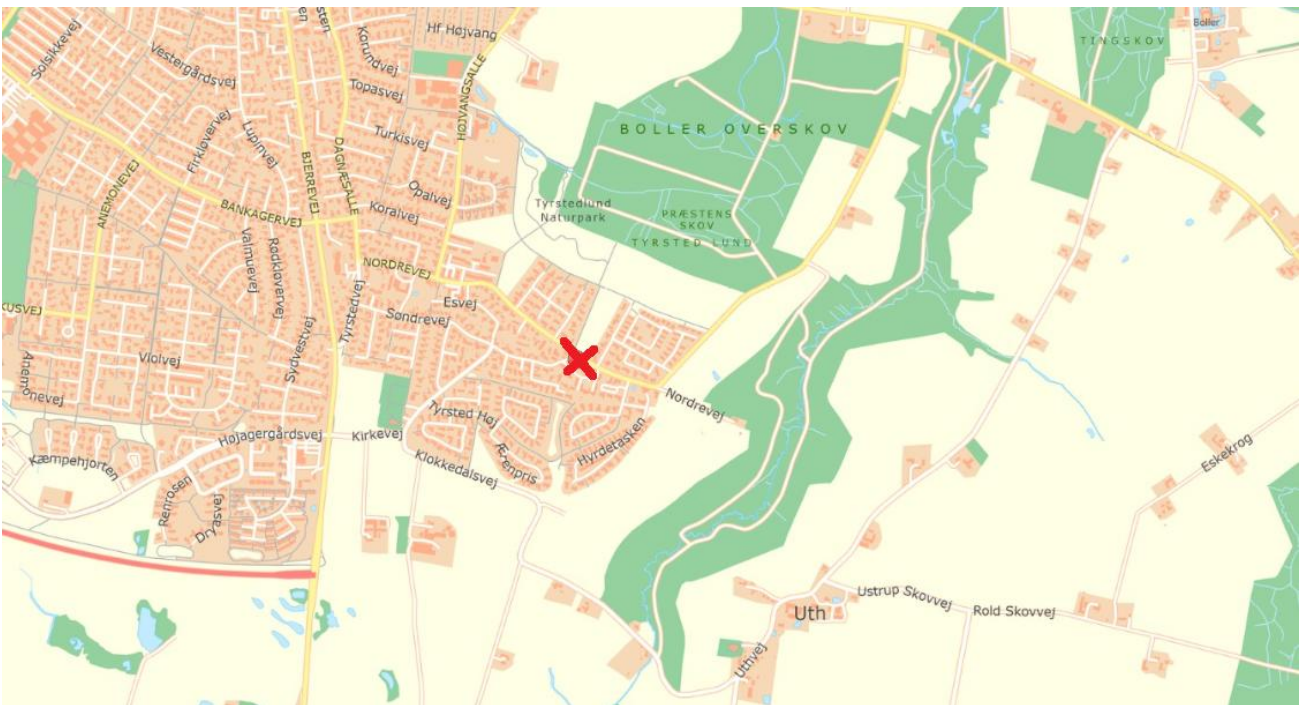
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

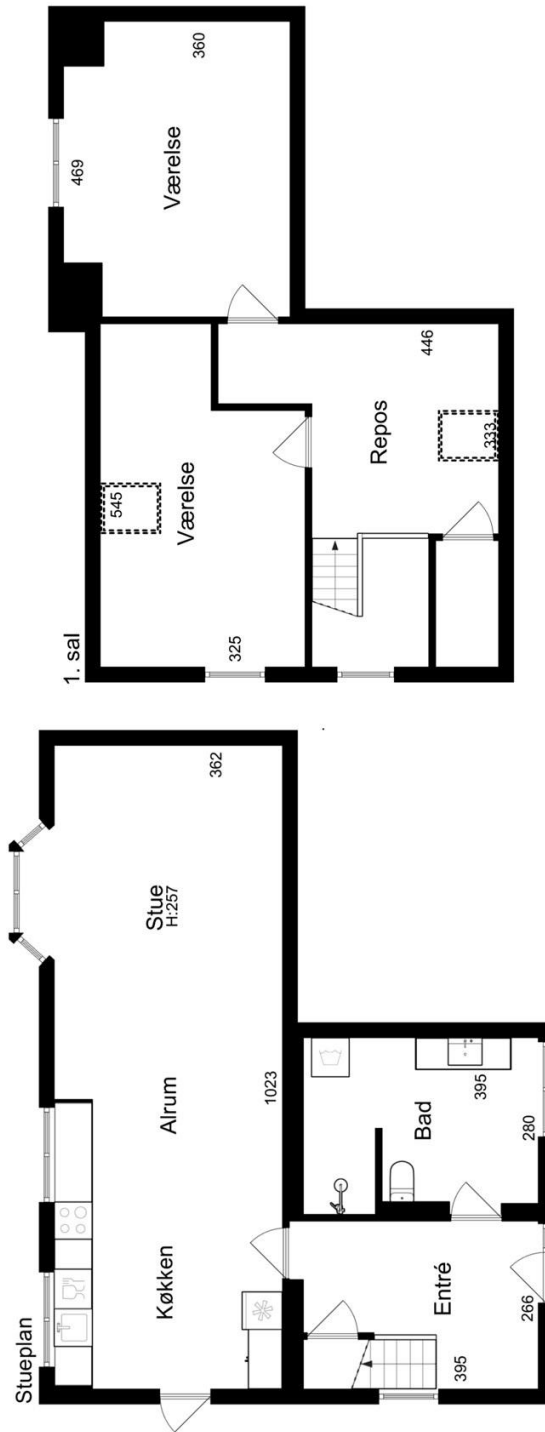
Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

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

KORTBILAG/FOTOS/PLANTEGNING







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	Nordrevej 52	Beboelse	126	133.746	1.061	33.436	NPI	01.01.2027	01.10.2024		
2	Udlejet	Nordrevej 52A	Beboelse	132	133.067	1.008	33.267	NPI	01.01.2027	01.10.2024		
				258	266.813	1.034	66.703					