

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1143

Østergade 9, 8700 Horsens



**Renoveret ejendom med 2 udlejede ejerlejligheder**

- **Pris kontant kr. 2.450.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 171.382**
- **Etageareal i alt 144 m<sup>2</sup>**
- **Potentiale ved frasalg**
- **Beliggende i Horsens centrum**

## BESKRIVELSE

Hermed udbydes centralt beliggende boligudlejningsejendom bestående af to fuldt udlejede ejerlejligheder beliggende på Østergade. Ejendommen er fuldt udlejet og genererer en stabil lejeindtægt med en enkel driftsprofil, hvilket gør investeringen velegnet til både private og semiprofessionelle investorer.

Østergade er centralt placeret i Horsens midtby med kort afstand til gågade, indkøb, caféer, uddannelsesinstitutioner og offentlig transport. Beliggenheden understøtter en stabil efterspørgsel og langsigtet værdifastholdelse.

Ejendommens nøgledata:

- 2 selvstændige ejerlejligheder (begge på 72 m<sup>2</sup>)
- Samlet boligareal: 144 m<sup>2</sup>
- Samlet årlig lejeindtægt: kr. 171.382
- Budgetteret drift: kr. 37.994 (svarende til kr. 264 pr. m<sup>2</sup>)
- Forventet nettoleje: kr. 133.388

Lejlighedsstørrelsen på 72 m<sup>2</sup> er en klassisk og efterspurgt boligtype, som typisk appellerer bredt til både singler, par og mindre husstande – et vigtigt parameter i forhold til genudlejning og tomgangsrisiko.

### Unikt potentiale for værdistigning

En af de mest markante fordele ved ejendommen på Østergade 9 er, at den er udstykket i 2 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 som nedenstående opstillet:

Østergade 9, st., 8700 Horsens kr. 1.295.000

Østergade 9, 1. sal, 8700 Horsens kr. 1.495.000

Samlet pris kr. 2.790.000, hvilket er svarende til ca. 14% 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 henvender sig særligt til:

- Den private investor, der ønsker en overskuelig boligcase
- Den semiprofessionelle udlejer, der ønsker solidt afkast i en veldrevet by
- Investoren, der prioriterer central beliggenhed og stabil drift

### OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 7.

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 Østergade 9  
8700 Horsens  
Matr.nr. 949a Horsens Bygrunde, Ejl. 1 og 2

### KOMMUNE

Horsens

### ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår: 1880

### TINGLYST AREAL OG FORDELINGSTAL

Ejerlejlighed nr. 1 72 m<sup>2</sup> 50/100  
Ejerlejlighed nr. 2 72 m<sup>2</sup> 50/100

### AREALER

Grundareal 381 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 72 m<sup>2</sup>  
Boligareal 144 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 144 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 31 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1880  
Bebygget areal 72 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 31 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

#### Anvendelse:

Beboelse st. 72 m<sup>2</sup>  
Beboelse 1. sal 72 m<sup>2</sup>  
Kælder 31 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Boligareal  
Boligareal  
Sekundært areal

#### Afskrivning:

Nej  
Nej  
Nej

### BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2  
Opført / ombygget år Ukendt  
Bebygget areal 21 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 21 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Udhus 21 m<sup>2</sup>

#### Registreret som:

Sekundært areal

#### Afskrivning:

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.	171.382
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>171.382</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.	3.456
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	4.535
Forsikring, præmie	kr.	3.202
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.000
Administration, afsat	kr.	6.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	8.161
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	8.640
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>37.994</b>

### 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 144 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>2.450.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.450.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.275	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	23.275	
- Refusion deposita		kr.	42.846
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>		<b>2.430.429</b>

### Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	171.382
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	37.994
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>133.388</b>

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

$$\frac{133.388 \times 100}{2.430.429} = 5,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 i alt	kr.	1.578.000
Heraf grundværdi	kr.	746.000
Foreløbig grundværdi for 2024 i alt	kr.	656.000

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, police nr. 204876894.  
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. 11B007, der bl.a. omhandler følgende:

#### Anvendelse:

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

#### Bebyggelsesprocent:

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

#### Udstykning:

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	29.06.1880	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	15.12.1977	Dok om fjernvarme/anlæg mv

## 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.

## ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.  
Gyldigt energimærke foreligger af 14.02.2022 med energiklassifikation B.

## 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

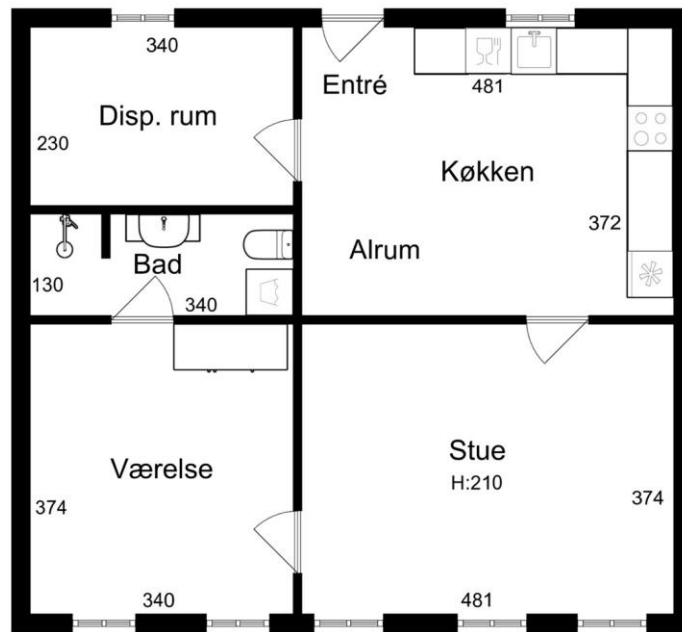
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

**Lassen Erhverv**  
**Spinderihallerne**  
**Spinderigade 11**  
**7100 Vejle**

Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto: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	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Østergade 9, st.	Beboelse	72	91.626	1.273	22.906	NPI	01.01.2027	01.11.2021		
2	Udlejet	Østergade 9, st.	Beboelse	72	79.756	1.108	19.939	NPI	01.01.2027	01.05.2025		
				144	171.382	1.190	42.846					

Bemærkninger til lejemål nr.:

2 Areal jf. lejekontrakt 76 m2