LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1002

Herningvej 74A-E, 8600 Silkeborg

Attraktiv blandet bolig- og erhvervsejendom i Silkeborg

- **Pris kontant kr. 6.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 640.155**
- **Erhvervsareal i alt 760 m²**
- **Boligareal i alt 282 m²**
- **Bestående af 4 nye lejligheder + 3 erhvervsenheder**

BESKRIVELSE

Investeringsejendom med stærk lejeindtægt – Herningvej 74A-E, 8600 Silkeborg

Beliggende på en attraktiv placering i Silkeborg udbydes nu denne velholdte blandede bolig- og erhvervsejendom. Ejendommen forener stabile erhvervslejere med attraktive boliglejemål.

Ejendommens pris er baseret med udgangspunkt i at fastsætte de 4 boliger til et afkast på 5,5% (nuværende lejeindtægt for boligerne på kr. 324.794,28 fratrukket drift som fastsættes til kr. 250 pr. m²). Erhvervsdelen beregnes med et afkast på 7,5% (nuværende lejeindtægt for erhvervsdelen fratrukket drift som fastsættes til kr. 180 pr. m²).

Ejendommen repræsenterer en veldrevet og alsidig investeringsmulighed med en stærk lejeindtægt.

Ejendommens nøgletal:
- 4 boliglejemål og 3 erhvervslejemål
- Samlet areal: 1.042 m² (fordelt på 282 m² bolig og 760 m² erhverv)
- Samlet årlig lejeindtægt: kr. 640.155
- Budgetteret drift: kr. 226.979
- Forventet nettoleje: kr. 413.175

Ejendommen er anses ideel for:
- Den private investor, der ønsker både bolig- og erhvervsejendomme i samme portefølje
- Den semiprofessionelle udlejer, der prioriterer diversificeret cashflow og lav tomgangsrisiko
- Investoren, der ønsker central beliggenhed i Silkeborg med genudlejningssikkerhed

OMRÅDE – Silkeborg Vest

Herningvej er en af Silkeborgs vigtigste indfaldsveje og forbinder bymidten med de vestlige bydele samt det overordnede vejnet. Ejendommen nyder godt af en synlig og lettilgængelig placering med gode tilkørselsforhold og kort afstand til både Silkeborg centrum og motorvejstilkørslen mod Herning og Aarhus.

Silkeborg er blandt Danmarks mest attraktive vækstkommuner og oplever fortsat befolkningstilvækst, høj beskæftigelse og stor efterspørgsel efter både boliger og erhvervslokaler. Byen er kendt for sin naturskønne beliggenhed, et stærkt erhvervsliv og et attraktivt handels- og serviceudbud.

Ejendommens kombination af bolig- og erhvervslejemål passer godt til områdets udvikling, hvor mindre virksomheder, håndværkere, serviceerhverv og pendlere efterspørger centralt beliggende lokaler og boliger med nem adgang til infrastrukturen.

Fra ejendommen er der kort afstand til indkøbsmuligheder, offentlig transport, uddannelsesinstitutioner og Silkeborgs attraktive bymidte. Dette bidrager til en stærk genudlejningssikkerhed og gør ejendommen interessant for både bolig- og erhvervslejere.

Samlet set er Herningvej 74A-E placeret i et område med gode langsigtede markedsforudsætninger, hvilket understøtter ejendommens værdi og investeringspotentiale.

Bevaringsværdig bygning
I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom Herningvej 74A bevaringsværdi 6

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	Herningvej 74A-E 8600 Silkeborg
Matr.nr.	370 Silkeborg Markjorder

KOMMUNE Silkeborg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Erhverv og Beboelse
Anvendelse	Erhverv og Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1900-1958	Ombygningsår	1955

AREALER

Grundareal	1.379 m², heraf vej	0 m².
Bebygget areal	762 m²	
Erhvervsareal	760 m²	
Boligareal	282 m²	
Etageareal i alt	1.042 m²	
Sekundære arealer	316 m²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1	
Opført / ombygget år	1900/1955	
Bebygget areal	614	m²
Sekundære arealer	172	m²
Antal etager	2	

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Frisør	90	m²	Erhvervsareal	Ja
Værksted	550	m²	Erhvervsareal	Ja
Kontor	120	m²	Erhvervsareal	Ja
Kælder	148	m²	Sekundært areal	Nej
Overdækket	24	m²	Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2	
Opført år	1958	
Bebygget areal	148	m²
Sekundære arealer	144	m²
Antal etager	2	

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Beboelse 74B	63	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 74C	81	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 74D	63	m²	Boligareal	Nej
Beboelse 74E	75	m²	Boligareal	Nej
Kælder	144	m²	Sekundært areal	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.	324.794	
Erhvervslejemål	kr.	226.643	
Refunderede driftsudgifter	kr.	5.250,00	(vandbidrag erhvervslejere)
I alt	**kr.**	**556.687**	

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	83.468
I alt	**kr.**	**83.468**

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, rottebekæmpelse (år 2026)	kr.	25.024
Renovation / miljøafgifter / m.v.	kr.	10.836
Vand / vandafledning, afsat	kr.	14.359
Forsikring, præmie	kr.	59.285
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	12.000
Administration, afsat	kr.	18.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.116
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	83.360
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**226.979**

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 1.042 kvm. ”over jord” à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	**Kr.**	**6.950.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	6.950.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	21.775		
Advokatsalær skøde	kr.	20.000		
I alt anslået	kr.	41.775	kr.	41.775
- Refusion deposita			kr.	74.625
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**6.917.150**

Momsfradragsprocent 73%
Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	640.115
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	226.979
Nettoleje til forrentning	**kr.**	**413.136**

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{413.136 \ X \ 100}{6.917.115} = 6\ \%\ \text{(anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.550.000
Heraf grundværdi	kr.	708.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	5.580.000

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.	6.917.150
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering	kr.	(5.580.000)
Bygningsværdi	kr.	1.337.150
Etageareal i alt	m^2	1.042
Afskrivningsberettiget areal	m^2	760
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		73%
Afskrivningsberettiget del af bygningsværdi	kr.	976.119
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	**29.284**

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. 053573751.
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, elskade, restværdi, anden skade, svampe- og insektangreb, rørskade for skjulte rør samt rørskade på stikledninger. For bygning 2 – beboelse – omfatter forsikringsdækningen tillige glas og sanitet.

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. 14-B-44, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:
Generel anvendelse er boligområde Specifik anvendelse er angivet til boligområde, daginstitutioner Boligområde med blandet åben -lav -, tæt -lav - eller etagebebyggelse samt de til området hørende institutioner og anlæg som fx børne - og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg.

Bebyggelsesprocent:
Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	06.03.2017	Dok om tilslutningspligt fjernvarme Lysbro
002	27.07.1855	Dok om færdselsret mv
003	07.04.1876	Dok om færdselsret mv
004	23.05.1879	Dok om færdselsret mv
005	14.08.1931	Dok om byggelinier mv
006	07.02.1938	Dok om bebyggelse, benyttelse mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:
Ejendommen forsynes med el fra Norlys. Tilslutningsretten er oplyst til hhv. 200 og 2 x 25 Ampere.

Vand:
Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:
Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:
Der er indlagt fibernet i ejendommen.

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 18.06.2026 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 er en del af matriklen kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven.

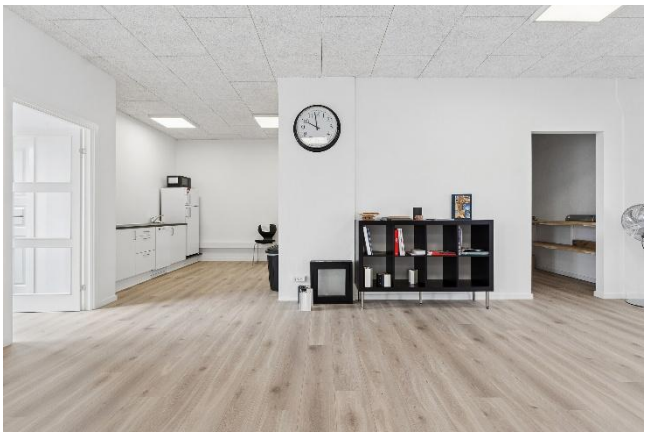
BESIGTIGELSE

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

KORTBILAG/FOTOS

FOTOS



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.06.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig-hed udlejer	Uopsigelig-hed lejer
1	Ledig	74	Erhverv	90	83.468	927						
2	Lynge & Ebbesen	74A	Erhverv	120	67.980	567	-	NPI min. 3% hver 01.03.	01.03.2027	01.03.2025		
3	Gorm Lynge	74A	Erhverv	550	158.663	288	-	NPI min. 3% hver 01.01.	01.01.2027	01.01.2021		
4	Udlejet	74B	Beboelse	63	71.439	1.134	16.875	NPI hver 01.09.	01.09.2026	01.09.2023		
5	Udlejet	74C	Beboelse	81	75.168	928	17.850	NPI hver 01.01.	01.01.2027	01.01.2025		
6	Udlejet	74D	Beboelse	63	81.767	1.298	19.500	NPI hver 01.06.	01.06.2027	15.05.2025		
7	Udlejet	74E	Beboelse	75	96.420	1.286	20.400	Stiger 125,- hver 01.04.	01.04.2027	01.04.2018		
				1042	634.905	609	74.625					

Bemærkninger til lejemål nr.:

2 Lejer betaler kr. 1.750 årligt for vand.

3 Lejer betaler kr. 3.500 årligt for vand.

4 Lejen er inkl. kr. 2.160 for vand. Lejer betaler varme direkte til forsyning.

5 Lejen er inkl. kr. 2.160 for vand. Lejer betaler varme direkte til forsyning.

6 Lejen er inkl. vand. Lejer betaler varme direkte til forsyning.

7 Lejen er inkl. kr. 2.160 for vand. Lejer betaler varme direkte til forsyning.