

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1186

Hospitalsgade 6 & 8, 8700 Horsens



Central investeringsejendomme med 11 lejemål i Horsens centrum

- **Pris kontant kr. 16.095.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 1.267.737**
- **Etageareal i alt 1.093 m²**
- **Bestående af 7 bolig- og 3 erhvervslejere**
- **Central placering i hjertet af Horsens lige ned til gågaden**
- **Tilhørende 9 parkeringspladser i gården**

BESKRIVELSE

Her er tale om to ejendomme med den helt rigtige centrale beliggenhed i hjertet af Horsens. Ejendommene er placeret lige ned til gågaden og med kort afstand til banegården samt byens mange handels-, café- og servicefunktioner. Området er præget af en velfungerende og livlig kombination af bolig og detailhandel, hvilket skaber et attraktivt bymiljø med konstant aktivitet og en stabil, høj efterspørgsel efter centralt beliggende lejemål.

Den centrale placering sikrer let adgang for både beboere, kunder og medarbejdere. Samtidig hjælper det ejendommene med Horsens position som en vækstby i Østjylland, hvor der er befolkningsudvikling, et stærkt erhvervsliv og byfornyelse.

Ejendommene overtages med en stærk lejerportefølje og lav tomgang, hvilket er et godt investeringsgrundlag med gode muligheder for løbende optimering og værdiforhøjelse.

Ejendommen fordeler sig på i alt 11 lejemål (7 boliglejemål og 4 erhvervslejemål) med et samlet etageareal på 1.093 m². jf. BBR-ejermeddelelsen. Lejemålene er fuldt udlejede og genererer en stabil, samlet årlig lejeindtægt på kr. 1.267.737. 2 af de 4 erhvervslejemål er slået sammen til 1 samlet erhvervslejemål og er udlejet til Klosterfrøkerne.

I vores beregning af den samlede værdi fastsættes boligerne til et afkast på 5,25% og detail til 7,5%.

Med en gennemsnitlig leje pr. m² på kr. 1.081 fremstår ejendommen sund og i markedsforme konditioner og resulterer i et kontant overskud på kr. 1.037.177.

Ejendommens nøgletal:

- **Samlet etageareal:** 1.093 m² (fordelt på 639 m² bolig og 454 m² erhverv)
- **Grundareal:** 925 m²
- **Antal lejemål:** 11 lejemål (7 bolig & 4 erhverv)
- **Årlig lejeindtægt:** kr. 1.267.737
- **Driftsudgifter:** kr. 230.560
- **Kontant overskud:** kr. 1.037.177

Ejendommen er ideel for:

- Den private investor, der ønsker en mindre og overskuelig investeringsejendom
- Den semiprofessionelle udlejer, der prioriterer lav administration og minimal tomgangsrisiko
- Investoren, der søger en central beliggenhed i Horsens med stabil genudlejningssikkerhed

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har Hospitalsvej 8 bevaringsværdi 6. Hospitalsvej 6 er en fredet ejendom. 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 Hospitalsgade 6 & 8, 8700 Horsens
Matr.nr. 170a & 169, Horsens Bygrunde

KOMMUNE

Horsens

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervs- og Boligudlejningsejendom
Anvendelse Erhverv og Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1765-1900 Ombygningsår: 1984-2013

AREALER

Grundareal i alt	925 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	413 m ²	
Erhvervsareal	454 m ²	
Boligareal	639 m ²	
Etageareal i alt	1.093 m ²	
Sekundært areal	142 m ²	

BYGNING NR. 1 – Hospitalsgade 6

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1765 / 1984
Bebygget areal	313 m ²
Sekundært areal	100 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Erhverv, st. tv.	162 m ²
Erhverv, st. th.	89 m ²
Beboelse, 1. tv.	140 m ²
Beboelse, 1. th.	103 m ²
Beboelse, 2.	112 m ²
Erhverv, 6A st.	82 m ²
Beboelse, 6A 2.tv.	46 m ²
Beboelse, 6A 2.th.	75 m ²
Beboelse, 6B 1.	63 m ²
Kælder	100 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Ja
Nej
Nej
Nej
Ja
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – Hospitalsgade 8

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1900 / 2013
Bebygget areal	100 m ²
Sekundært areal	42 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Erhverv, st.	121 m ²
Beboelse, 1.	100 m ²
Kælder	42 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
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.	627.696
Erhvervslejemål	kr.	593.014
P-pladser	kr.	47.027
I alt	kr.	1.267.737

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.	6.327
Renovation / miljøafgifter m.v. afsat	kr.	15.213
El, afsat	kr.	4.200
Forsikring, præmie	kr.	49.097
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	22.000
Administration, afsat	kr.	33.000
Varmeregnskab	kr.	13.284
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	87.440
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	230.560

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

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	16.095.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	16.095.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	49.225	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	64.225	
- Refusion deposita		kr.	64.225
-Refusion forudbetalt leje		kr.	191.005
		Kr.	34.962
Anslået kapitalbehov		kr.	15.933.258

Momsfradragprocent 42%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.267.737
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	230.560
Nettoleje til forrentning	kr.	1.037.177

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.037.177 \times 100}{15.933.258} = 6,5 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – Hospitalsgade 6	kr.	18.000.000
Heraf grundværdi	kr.	2.504.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.976.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – Hospitalsgade 8	kr.	3.650.000
Heraf grundværdi	kr.	345.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	905.000

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.	16.159.225
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(2.849.000)
Bygningsværdi	kr.	13.310.225
Etageareal i alt	m ²	1.093
Afskrivningsberettiget areal	m ²	454
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		42%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	5.590.295
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	167.709

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos GJENSIDIGE, police nr. 4177 og 3939. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningskade, stikledning og rørskade, glas og sanitet samt anden pludselig skade.

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. 10CE01 samt lokalplan nr. 3-2012.

Kommuneplanramme nr. 10CE01

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, bymidte. Indenfor rammen kan der etableres butikker, restauranter, cafeer, kulturelle aktiviteter, offentlige formål, privat service, herunder foreningsaktiviteter og træningscentre, liberale erhverv, boliger og hotel.

Bebyggelsesprocent:

200% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Udstykning:

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.

Lokalplan nr. 3-2012

Anvendelse:

Delområde 1, hvori nærværende ejendomme er beliggende, må anvendes til boliger, butikker, klinikker, restauranter, parkering, herunder parkeringshus, offentlige formål samt lignede formål, der naturligt kan indpasses i området.

Ejendommens forhold er ligeledes reguleret af lokalplan nr. 150 Skilte- og facaderegulering.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Hospitalsgade 6

Nr.: Lyst:

Indhold:

001	15.11.1904	Dok om vinduer i gavlen mv
002	18.10.1982	Dok om parkering mv
003	18.10.1982	Dok om brandtrappe beplantning mm
004	18.10.1982	Dok om cykel-og knallertplads
005	14.03.1985	Dok om bygningsfredning mv
006	06.02.2014	Servitut om brandvej, vedligehold, snerydning mv.
007	18.10.1982	Servitut
008	28.03.2019	Deklaration om vej- og fællesareal
009	03.01.2023	TILBAGEBETALINGSDEKLARATION
010	21.03.2023	Bevaringsdeklaration

Der findes ingen tinglyste servitutter på Hospitalsgade 8.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra OK EL.

Vand:

Ejendommene forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.
Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommene opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommene.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Hospitalsgade 6 er ikke omfattet af reglerne, eftersom det er en fredet ejendom.
På Hospitalsgade 8 foreligger gyldigt energimærke af 23.12.2025 med energiklassifikation D.

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 er Hospitalsgade 6 udgået efter kortlægning. På Hospitalsgade 8 har Region Midtjylland for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

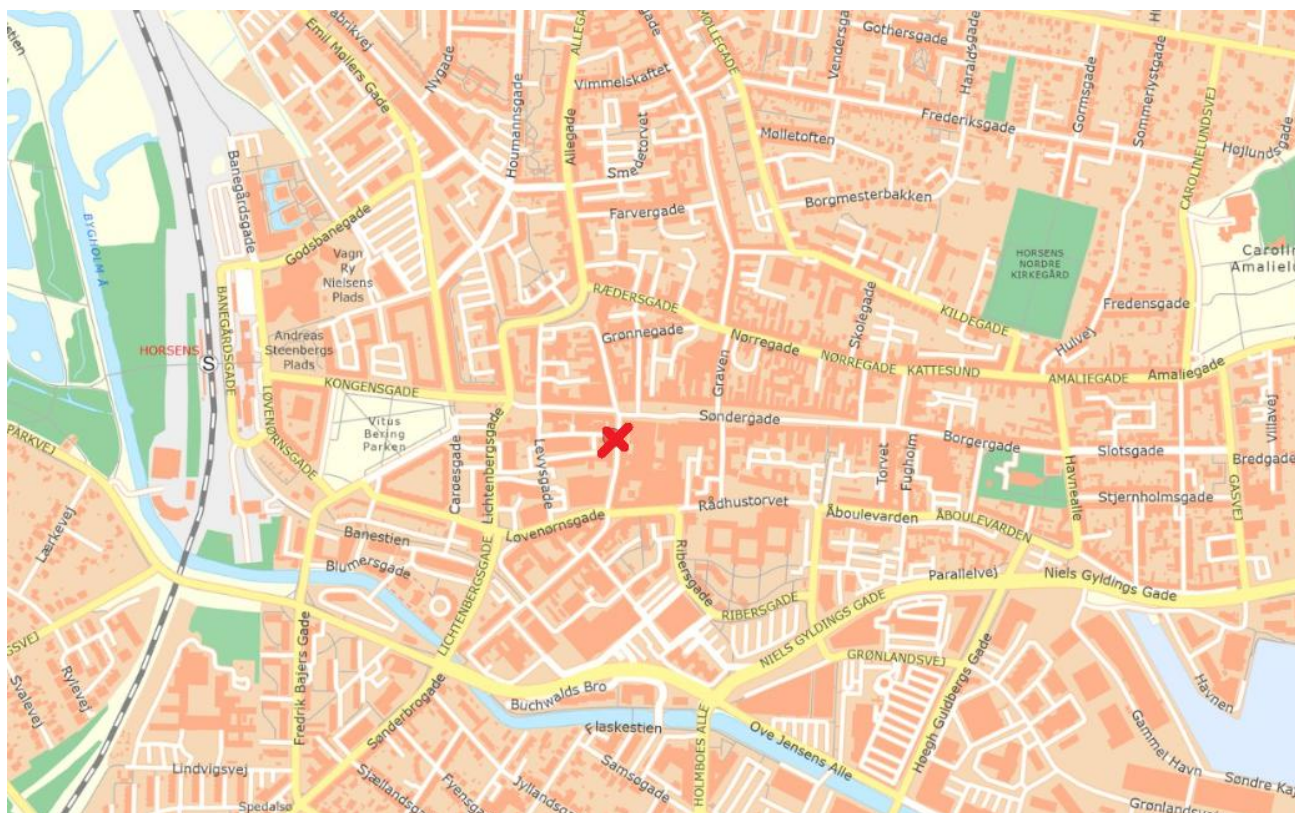
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

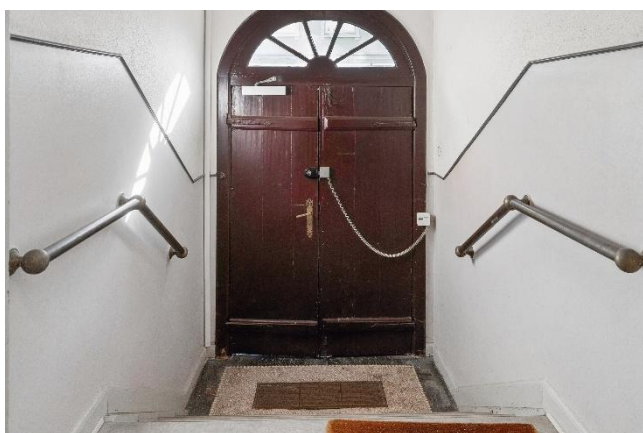
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

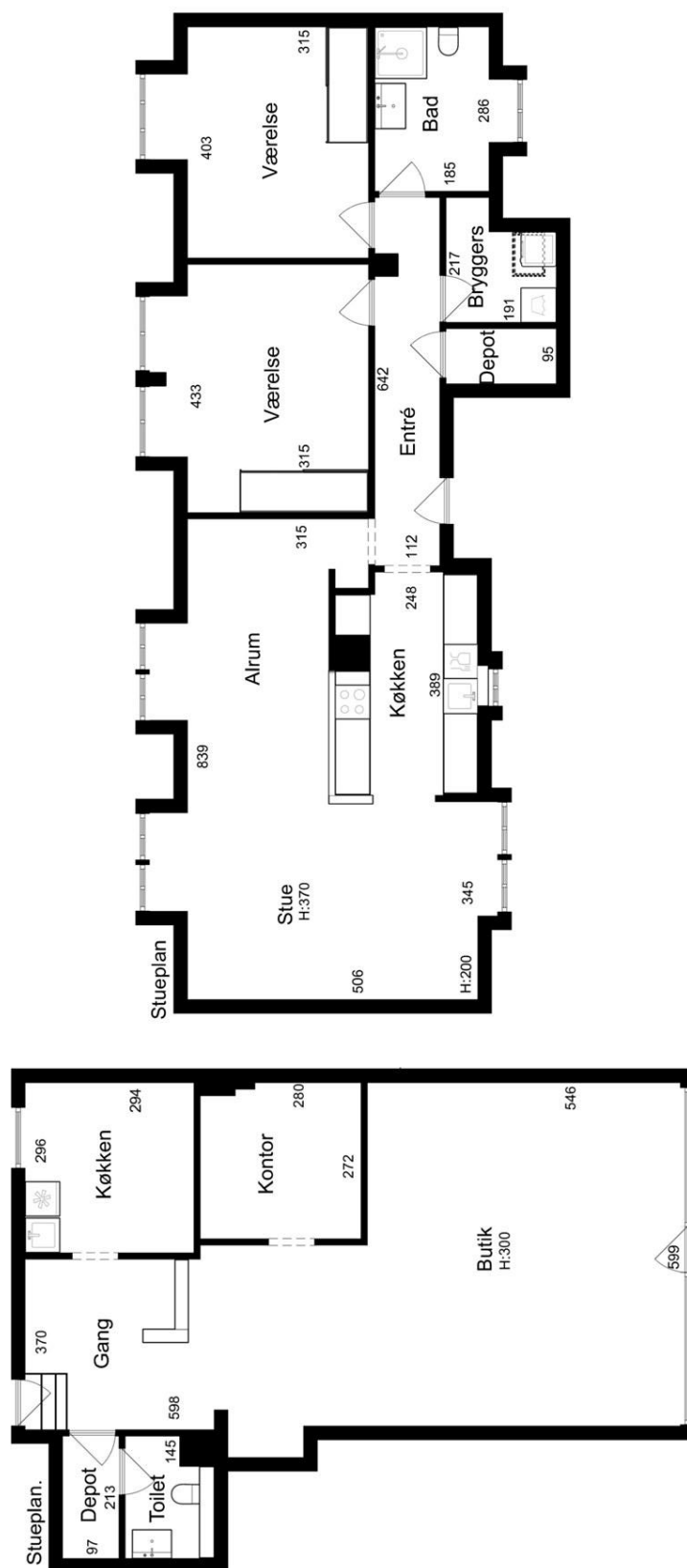
Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

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

KORTBILAG/FOTOS/TEGNINGER







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
		Hospitalsgade 6											
1	Klosterfrøknerne	st.tv.	Erhverv	162	182.880	1.129	-		NPI min. 1,5% og max 3%	01.01.2027	01.01.2020		
2	Guldborg Optik	St.th.	Erhverv	89	154.557	1.737	30.000	30.000	NPI min 3%	01.02.2027	01.02.2021		
3	Udlejet	1.tv.	Beboelse	140	110.371	788	18.395		NPI	01.01.2027	01.09.2025		
4	Udlejet	1.th.	Beboelse	103	116.322	1.129	19.387		NPI	01.01.2027	01.05.2025		
5	Udlejet	2. sal	Beboelse	112	112.346	1.003	9.362		NPI	01.01.2027	01.09.2023		
6	Klosterfrøknerne	6A, st.	Erhverv	82	63.577	775	-		NPI min. 1,5% og max 3%	01.01.2027	01.11.2022		
7	Udlejet	6A, 2.tv.	Beboelse	46	59.544	1.294	14.886	4.962	NPI	01.01.2027	15.10.2024		
8	Udlejet	6A, 2.th.	Beboelse	75	85.769	1.144	14.295		NPI	01.01.2027	08.10.2025		
9	Udlejet	6B 1.	Beboelse	63	79.744	1.266	19.936		NPI	01.01.2027	17.02.2025		
		Hospitalsgade 8											
10	HP Tattoo	St.	Erhverv	121	192.000	1.587	48.844		NPI min. 2,5%	01.01.2027	01.11.2025	01.11.2028	01.11.2028
11	Udlejet	1. sal	Beboelse	100	63.600	636	15.900		NPI				
12	Udlejet	P-pladser 9 stk.	Andet		47.027								
				1093	1.267.737	1.160	191.005	34.962					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Areal jf. lejekontrakt 98 m2
- 2 Areal jf. lejekontrakt 85 m2
- 9 Areal jr. lejekontrakt 72 m2
- 10 Areal er inkl. 26m2 på 1. sal. Der er aftalt en årlig lejerabat på kr. 27.000 i perioden 01.11.2026-31-10-2027.