

SALGSOPSTILLING

Kontor

Vestergade 6
7500 Holstebro

8.950.000 kr.



TO ERHVERVSLEJEMÅL, HERAF ET TIL KØBERS DISPOSITION



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Forsikring
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
12	Driftsudgifter
12	Likviditetsbudget
13	Købesummens fordeling / afskrivninger
13	Handelsomkostninger
14	Startforrentning, specificeret
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
15	Tegning
15	Tegning
16	Kort
16	Kort
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
17	Økonomi
17	Reguleringer m.m.
17	Kontraktvilkår
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
19	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



FLOT OG VELHOLDT GÅGADEEJENDOM MED 12 PARKERINGSPLADSER

Særdeles attraktiv investeringsejendom centralt beliggende i Holstebro

Ejendommen har lejeindtægter fra to erhvervslejemål, et boliglejemål, 12 parkeringspladser samt en tinglyst ret til at køre over gårdarealet.

Den oprindelige hovedbygning mod Vestergade er opført i 1926 og fremstår velholdt med ydermure af mursten, der er pudset og malet samt med et rødt tegltag fra 1987. Ejendommen er om- og tilbygget senest i 2016 af arkitekt Torsten Riis Andersen, der selv har haft arkitektkontor på 1. salen. Tilbygningen mod gården er fra 1987. Ydervæggen består af en halvstensvæg af tegl/mursten med en udvendig let beklædning. Taget er et fladt tag med en opbygning som built-up-tag. Ejendommen har energimærke B.

Det bebyggede areal udgør 356 m² og det samlede etageareal andrager 836 m². Erhvervsarealet udgør 712 m², der er fordelt med 356 m² i stueplan og 356 m² på 1. sal. På 2. salen forefindes en dejlig penthouselejlighed på 124 m² med egen terrasse. Endvidere er der et overdækket areal i gården til cykelparkering. Grundarealet andrager 868 m².

Denne ejendom har en særstatus, idet den er én af de få ejendomme i Holstebros gågadenet, hvor det er tilladt at drive liberalt erhverv i stueetagen (p.t. bank, men også kontor). Anvendelse til klinik eller fysioterapeut med dispensation fra kommunen er også en mulighed. Ejendommen har et stort antal egne parkeringspladser, hvilket der heller ikke er mange ejendomme i gågadenettet, der har. Dertil kommer, at stueetagen har indgang fra både gågaden og direkte fra parkeringsgården.

I stueetagen forefindes et erhvervslejemål med Arbejdernes Landsbank som lejer. Lejemålet er opsagt pr. 31. juli 2026, men kan frigøres tidligere efter aftale. Banken har været lejer siden den 1. maj 2015 og der har været bankvirksomhed i stueetagen siden 1994. Banken lejer 4 parkeringspladser i gården.

1. salen har siden den 1. juli 2023 været udlejet til JKS A/S. JKS er en solid virksomhed grundlagt i Ringkøbing i 1995 og er nu et af Danmarks største vikar- og rekrutteringsbureauer med hovedkontor i Ringkøbing, 40 lokale kontorer fordelt i hele Danmark samt 6 kontorer i udlandet. Firmaet har siden starten været 100% danskejet. Lejer har 8 parkeringspladser i gården. Lejen reguleres med NPI, min. 1,5% og maks. 4% årligt. Fra lejers side kan lejemålet opsiges med 6 måneders varsel, dog tidligst til fraflytning 31. december 2028. Udlejer kan tidligst opsige lejemålet til fraflytning den 31. december 2028. Lejer har ikke krav på erstatning ved opsigelse fra udlejers side. Lejemålet fremstår velholdt og velindrettet. Lejer har afståelses- og fremlejeret. Lejer er ikke erhvervsbeskyttet. Lejer skal renholde trappen fra stueplan til 1. sal.

På 2. salen er der en dejlig penthouselejlighed, der er indrettet med forgang, køkken/alrum, opholdsstue med udgang til en god terrasse, stort soveværelse, 1 værelse, badeværelse med bruseniche samt 2 depotrum. Lejemålet er omfattet af reglerne om fri leje. Lejer skal renholde trappen fra 1.sal til 2.sal.

Ejendommen indgår i Cityordning, der renholder og sikrer glatførebekæmpelse i Vestergade. Renholdelse af ejendommens udvendige gårdareal, herunder snerydning samt saltning, påhviler udlejer i det tilfælde, at det ikke foretages af Cityordningen. Lejerne på 1. og 2. sal har renholdelsespligten af trapperummet.

Enhver henvendelse om ejendommen rettes til ejendomsmægler & valuar Gunnar Broholm, Real Erhverv Broholm. Mobil: 5352 5853. E-mail: gunnar@mailreal.dk.

Der tages forbehold for mellemsalg.





Stueetagen



Stueetage



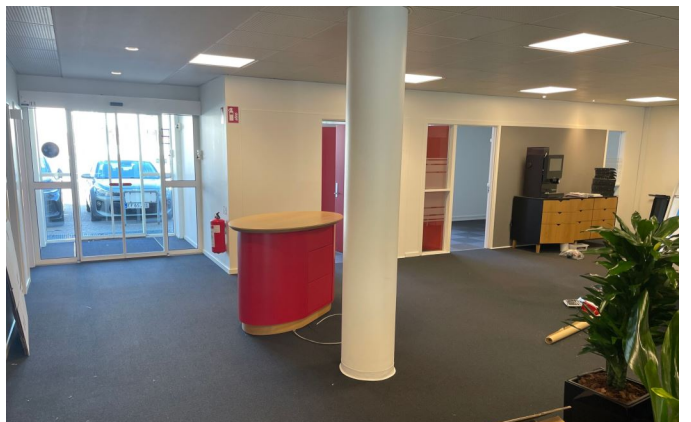
Stueetage



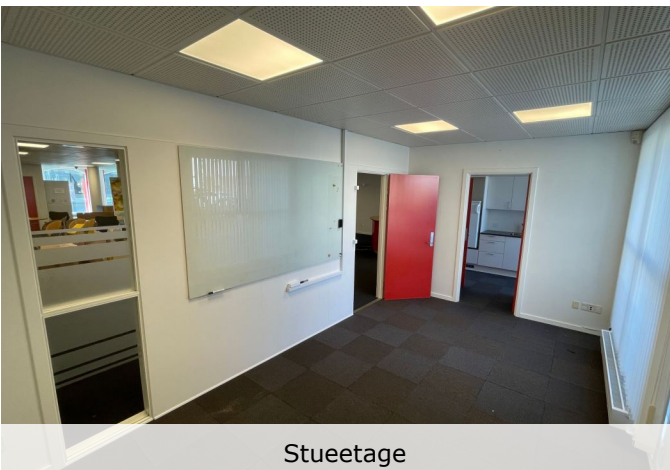
Stueetage



Stueetage



Stueetage



Stueetage



Stueetage



Indgang lejemål 1. sal



Lejemål 1. sal



Lejemål 1. sal



Lejemål 1. sal



Lejemål 1. sal



Lejemål 1. sal



Cykelparkering og bagindgange



Gårdside med parkering

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Vestergade 6, 7500 Holstebro
Kommune	Holstebro
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor
Anvendelse, aktuel	Udlejningsejendom

Matr. nr.	Areal
166 a Holstebro Bygrunde	868 m ²

Arealfordeling

Grundareal	868 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	356 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	712 m ²
Boligareal	124 m ²
Etageareal i alt	836 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 3.

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	12 stk.
--------------------------	---------

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Vestergade 6

- opført / ombygget	1926/2016
- bebygget areal	356 m ²
- etageareal	836 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 3

Enhed

Vestergade 6, st	Etageareal	356 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vestergade 6, 1	Etageareal	356 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Vestergade 6, 2	Etageareal	124 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.087.000
Grundværdi	3.033.000

De anførte vurderinger er foreløbige vurderinger for 2025.
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Løsøre og inventar

I det omfang det tilhører udlejer jf. lejekontrakterne.

Forsikring

Selskab

Tryg Forsikring A/S

Policenr.

657-338.743

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen dækker brand, kortslutning, grunddækning, stikledning, husejeransvar. Hovedforfald 1/12.

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen

B

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan 262 "Facader og skilte i City" er gældende for området.

Kommuneplan 2025 - 2037 er gældende.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Udlejningsejendom

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Kommuneplanramme, vedtaget

Plan - Centerområde ved Vestergade, Kirkestræde og Horsstræde, Holstebro

Planens navn: Centerområde ved Vestergade, Kirkestræde og Horsstræde, Holstebro

Plannummer: 01.C.12

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører: 11308544

Navn på plandistrikt: Holstebro

Planstatus: Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan: 24-06-2025

Dato for ikrafttrædelse: 01-07-2025

Generel anvendelse: Centerområde

Fremtidig planzone: Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser?: Nej

Maksimal bebyggelsesprocent: 175 %

Maksimalt antal etager: 2,5

Maksimal bygningshøjde: 11 m

Notat om generel anvendelse: Ingen engrosvirksomhed, liberale erhverv (kontor, pengeinstitut, klinik, forsikringsselskab og lignende)

Notat om ophold: Der skal til en bebyggelse udlægges velegnede opholdsarealer. Opholdsarealer skal have en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed.

Notat om miljø: Anvendelse og bebyggelse skal fastlægges under hensyntagen til gældende drikkevandsinteresser i området, herunder med tiltag til beskyttelse af grundvandet og til fremme af grundvandsdannelsen jf. kommuneplanens temaafsnit 'Grundvand og drikkevand'.

Notat om infrastruktur: Se parkeringsnormer i kommuneplanens temaafsnit 'Mobilitet og infrastruktur'.

Notat, andet: Bygninger udpeget som bevaringsværdige: Kirkepladsen 1, Nørregade 3, Store Torv 2, Vestergade 4 og 6. Butiksforsyning: Dagligvarer: højst 5.000 m2 bruttoetageareal pr. butik. Udvalgsvarer: Udvalgsvarer: højst 3.000 m2

bruttoetageareal pr. butik. Kulturhistorisk bevaringsværdi: Området er udpeget som 'anden kulturhistorisk bevaringsværdi' og er omfattet af retningslinje 3 i kommuneplanens temaafsnit Kulturarv, hvoraf det fremgår at nyt byggeri, ombygninger, anlægsarbejder og ændringer i øvrigt ske med henblik på at videreføre eller styrke områdets og bygningernes historiske og/eller arkitektoniske karakter og kvaliteter.

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 96%.

Miljøforhold**Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Miljøforhold, grund**Matriklens status:**

Matriklen er udgået efter kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen.

Tingbog og servitutter

- Nr. 1 lyst d. 17.02.1882 lbnr. 76-60 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, og om en tagrende skellinie mm
- Nr. 2 lyst d. 14.12.1906 lbnr. 929854-60 Tillægstekst Dok om til til-og påbygning på en mur mv
- Nr. 3 lyst d. 11.03.1987 lbnr. 929855-60 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, parkering mv, Se akt Filnavn: 60_C_326
- Nr. 4 lyst d. 09.07.1987 lbnr. 929856-60 Tillægstekst Dok om moderniseringsplaner mv
- Nr. 5 lyst d. 11.03.1991 lbnr. 929857-60 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv Filnavn: 60_O_90
- Nr. 6 lyst d. 05.07.2006 lbnr. 10005-60 Tillægstekst Dok om færdselsret Filnavn: 60_D_141

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	112.321	0
Erhvervslejemål	712.000	462.800
Andre lejemål	38.768	30.000
Refunderede driftsudgifter erhverv	11.817	7.000
I alt årlig leje incl. refunderede driftsudgifter	874.906	499.800

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

Refunderede driftsudgifter er angivet ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for udlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	8.950.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	8.950.000
Handelsomkostninger anslået	69.290
-Refusion depositum	89.762
-Refusion forudbetalt leje	9.154
Anslået kapitalbehov	8.920.374

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,73%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 42%.

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Øvrige bemærkninger

Momsprocenten er anslået.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Afgiftspantebrev	121.000

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		25.015
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	2.960	
Rottebekæmpelse	103	
Cityordning	10.688	
Sum		13.750
Udvendig vedligeholdelse 2016		29.260
Administration:		
Administration	12.000	
Varmeregnskab	5.000	
Sum		17.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		11.437
I alt, anslået		96.462

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 42%

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter

Lejeindtægter, faktiske	370.289	370.289
Lejeindtægter, anslåede	492.800	492.800
Refunderede driftsudgifter	11.817	11.817
Udgifter		
Driftsudgifter	96.462	96.462
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	778.443	
- afskrivning, anslået	15.116	
I alt	763.327	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		778.443
- skattevirkning ved 25,30%		193.122
I alt		585.322

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragprocent på 42%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.
Refunderede driftsudgifter (såvel faktiske som evt. anslåede) er ekskl. evt. fradragberettiget moms for momsregistrerede lejemaal.

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	8.950.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	55.550
Advokatsalær skøde	12.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	1.740
Kontant anskaffelsessum	9.019.290

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	3.003.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	5.447.000
Særlige installationer	500.000
I alt	8.950.000

Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	503.871	15.116
Afskrivninger 1. år.			15.116

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	55.550
Advokatsalær - skøde	12.000
Moms	3.000

Handelsomkostninger inkl. moms	70.550
- momsrefusion, fradragsprocent på 42%	1.260
Handelsomkostninger efter momsrefusion	69.290

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	8.950.000
Handelsomkostninger anslået	69.290
- Refusion depositum	89.762
- Refusion forudbetalt leje	9.154
Investeret kapital	8.920.374

Forrentning af investeret kapital

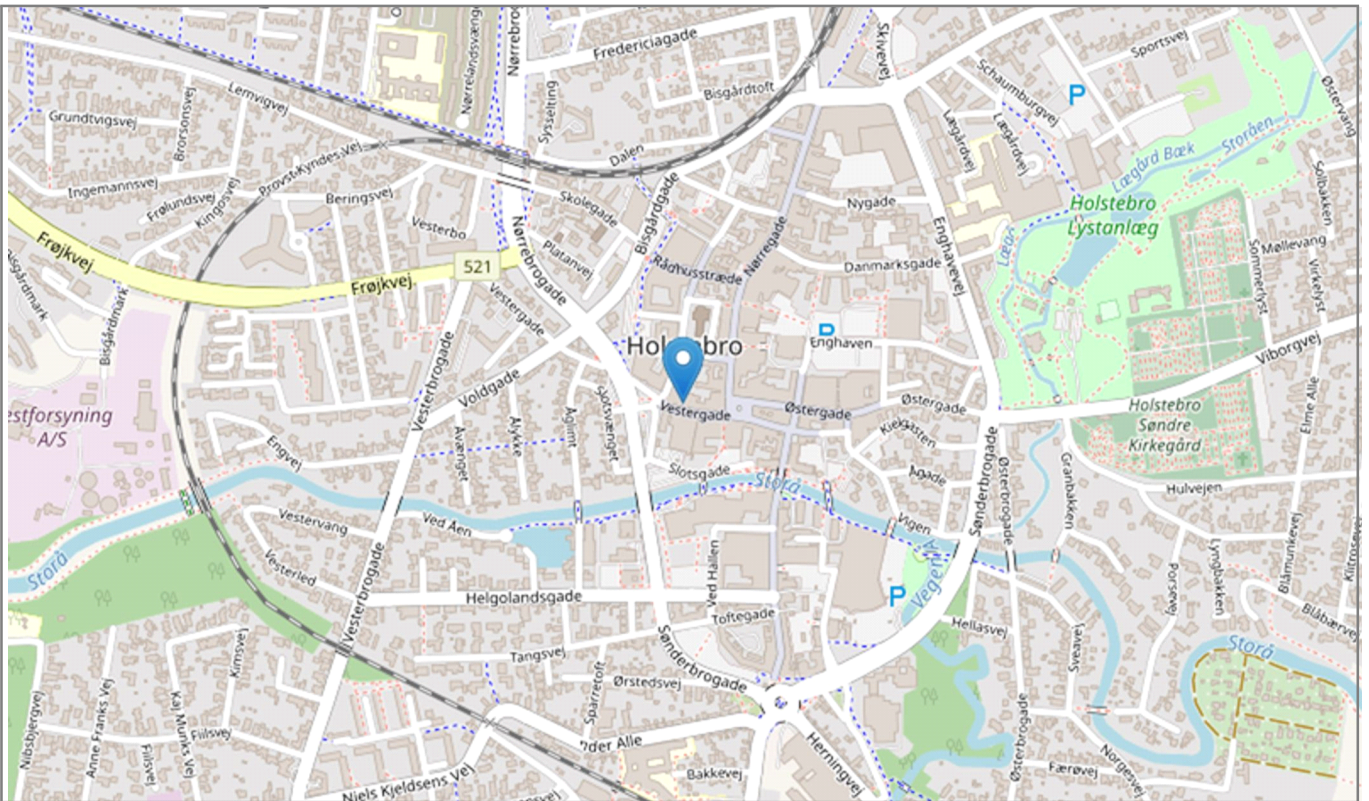
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	863.089
Refunderede driftsudgifter	11.817
- Driftsudgifter iht. budget	96.462
Nettoleje til forrentning	778.443

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{778.443 \times 100}{8.920.374} = 8,73\% \text{ (anslået)}$$

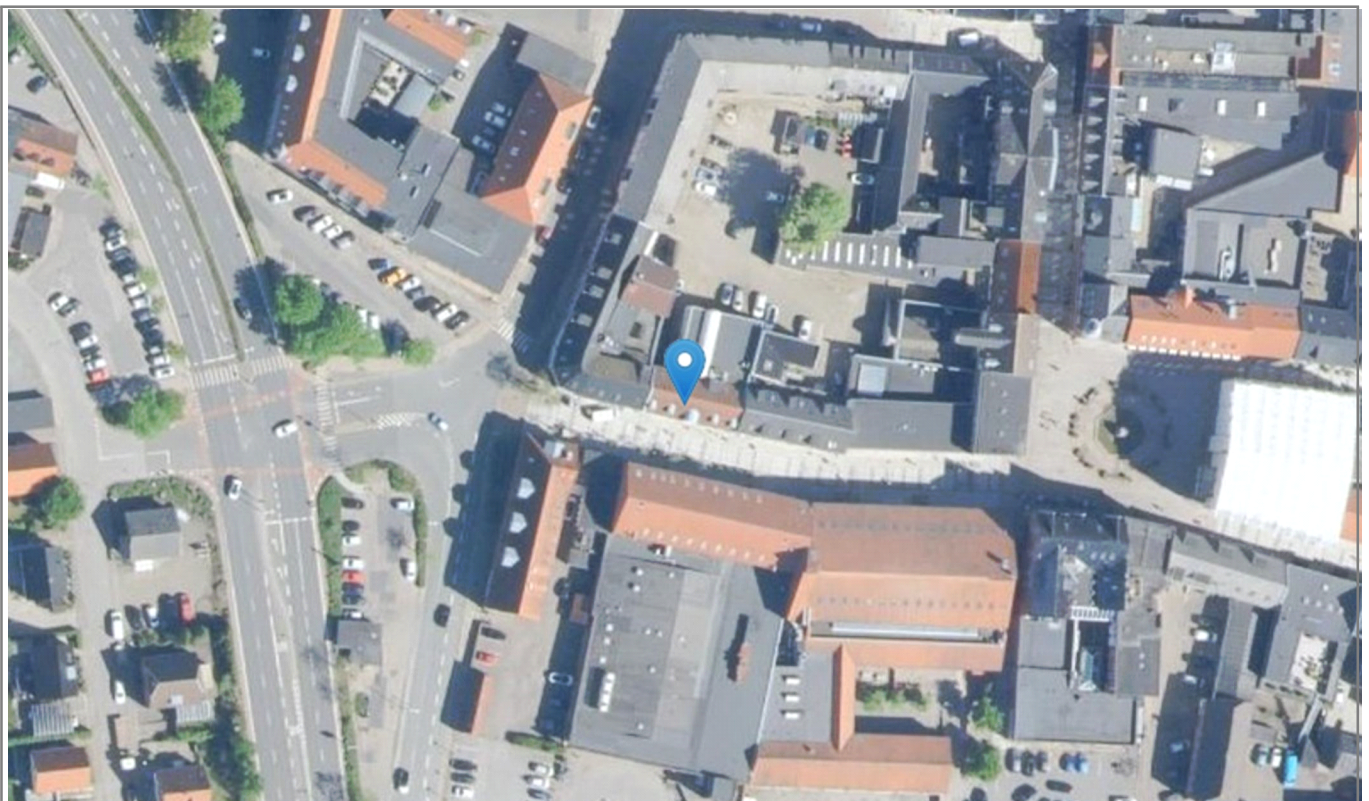
Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragsprocent på 42%

Kort



Kort 1 (viemap)

Kort



Kort 2 (viemap)

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Ledigt	Vestergade 6, stuen	Erhverv	Bank, kontor	356	462.800	462.800	1.300		231.400			7.000
2	JKS A/S	Vestergade 6, 1. sal	Erhverv	Kontor	356	249.200		700		62.300			4.817
3	Boliglejer	Vestergade 6, 2. sal	Bolig	Beboelse	124	112.321		906		27.462		9.154	
4	Ledigt	Vestergade 6, gården	Andet	Parkering		30.000	30.000			15.000			
5	Ejd. Nørregade 3	Vestergade 6, gården	Andet	Overkørselsafgift		8.768							

I ALT	836	863.089
heraf erhverv	712	712.000
heraf bolig	124	112.321
heraf øvrige	0	38.768

0	336.162	0	9.154	11.817
0	293.700	0	0	11.817
0	27.462	0	9.154	0
0	15.000	0	0	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT
heraf anslået

336.162	0	9.154	11.817
246.400	0	0	7.000

Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1		14.500	6.000	2.000		Nej	NPI	2,5%	4%		01.08.2027	01.01.2025	Nej	
2		19.800	2.820	1.200		Ja	NPI	1,5%	4%	01.07.2025	01.07.2026	01.01.2023	Nej	Lejen inkluderer 8 parkeringspladser
3		6.300	2.400	360		Nej	NPI			01.01.2026	01.01.2027	01.01.2025	Nej	Cykelparkering
4						Nej	NPI	2,5%	4%		01.08.2027	01.01.2025	Nej	
5						Nej	3% af forudgående						Nej	Tinglyst ret til færdsel

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Opsigelighed udlejer	Opsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejeret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	01.08.2026		Lejer 9 mdr / udlejer 12 mdr.	01.08.2036	01.08.2031	Ja	Ja	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.07.2023		6 måneder	01.07.2028	01.07.2028	Ja	Ja	/	Lejer	Udlejer		8
3	01.05.2025		3 måneder			Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer	Ja	1
4	01.08.2026					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		4
5	01.06.2006					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



Real Erhverv Broholm

Din erhvervsmægler & valuar i Aarhus - med landsdækkende samarbejde

Real Erhverv Broholm er en del af RealMæglerne Broholm ApS. Vi betjener erhvervslivet inden for salg og vurdering af erhvervsjendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsjendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksljemål, valuarvurderinger samt projektudvikling. Vi følger erhvervsmarkedet og kender priser, tendenser og udbud. Via efteruddannelse holder vi os opdaterede på nye regler, love og regulativer, så vi altid kan tilbyde dig den bedste rådgivning. Vi er specialister, når det handler om køb og salg af boligudlejningsejendomme samt valuarvurderinger.

I kraft af vores store netværk og kendskab til området har vi alle forudsætninger for at hjælpe dig med at finde køberen til netop din ejendom eller de lokaler, du søger, bl.a. via et effektivt salgsstyringsystem med indbygget køber- og lejerkartek.

Vi samarbejder med banker, revisorer og advokater. Etik og kvalitet er nøgleord, og vi behandler alle opgaver med seriøsitet, faglighed og diskretion.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Broholm ApS
Harald Jensens Plads 1
8000 Aarhus C

Telefon: 86175000
E-mail: 8000@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/broholm

Kontakt

Gunnar Broholm
Indehaver, ejendomsmægler &
valuar, MDE

Mobil: 53525853
E-mail: gunnar@mailreal.dk

