Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Istedgade 18

8700 Horsens

1.975.000 kr.



Charmerende rødstensejendom med to lejligheder





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
6	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
7	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Startforrentning
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Handelsomkostninger
10	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stuen - stue

Charmerende rødstensejendom med to lejligheder

På en rolig vej ligger denne charmerende rødstensejendom, der rummer to lejligheder på henholdsvis 59 m² og 94 m². Ejendommen fremstår pæn og velholdt og byder på en fin fælles have samt en terrasse til den øverste lejlighed.

Lejligheden i stueplan er indrettet med entré, køkken, badeværelse med niche, stue samt et værelse. Fra stuen er der udgang til den fælles have.

Den øverste lejlighed strækker sig over to etager og har et samlet boligareal på 94 m². Her finder man køkken, to stuer, to værelser samt badeværelse med både badekar og bruseniche. Fra køkkenet er der udgang til en terrasse på 16 m².

Beliggenheden kombinerer rolige omgivelser med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Der er blot få hundrede meter til nærmeste supermarked, mens VIA University College kan nås på cirka fem minutter på cykel.

En charmerende ejendom med to lejligheder, fin have og terrasse i en rolig og bekvem beliggenhed.



Stuen - stue



Stuen - terrasse



Stuen - udgang til haven



Stuen - badeværelse



1. sal - køkken



1. sal - køkken



1. sal - stue



1. sal - stue



2. sal - værelse



2. sal - værelse



2. sal - badeværelse



1. sal - terrasse

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Istedgade 18, 8700 Horsens
Kommune	Horsens
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
272 bh Horsens Bygrunde	169 m²

Arealfordeling

Grundareal	169 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		59 m²
Boligareal		153 m²
Etageareal i alt		153 m²

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Istedgade 18

- opført / ombygget	1908
- bebygget areal	59 m²
- etageareal	153 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi
Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Enhed

Istedgade 18, st	Etageareal	59 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Istedgade 18, 1	Etageareal	94 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	2.106.000
Grundværdi	813.000

Foreløbig 2024-vurdering:
Ejendomsværdi kr. 1.912.000
Grundværdi kr. 594.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Separatkloakeret: spildevand

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
GF forsikring - Horsens	131415575

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Brand
Anden Bygningsbeskadigelse
Hus- og grundejeransvar
Glas og kumme
Svamp og insekt
Rørskade
Udvidet restværdi

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan:
Lokalplan for Vestbyen. Ikrafttrædelse 26-04-2005. https://dokument.plandata.dk/20_1077061_1620130427892.pdf

Kommuneplan:
Kommuneplan 2025. Ikrafttrædelse 13-05-2026. https://dokument.plandata.dk/11_11365601_1778669314581.pdf
Kommuneplan 2025-2037. Ikrafttrædelse 13-05-2026. https://dokument.plandata.dk/11_11365601_1778669314581.pdf
Planstrategi 2023. Ikrafttrædelse. 09-03-2023. https://dokument.plandata.dk/70_11176652_1678347027755.pdf

Spildevandsplan:
Kloakopland - A150. Jf. ejendomsdatarapporten er der ingen planlagte ændringer af kloakeringen i forhold til den eksisterende kloakering i det område, hvor ejendommen er beliggende.

Varmeplan:
Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i område med forsyningsforbud. Forbud mod opvarmning med el.
Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område med tilslutnings-/forblivelsespligt til fjernvarme.

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

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.

Forurening på V1 / V2 niveau
Ingen

Områdeklassificering
Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et større område klassificeret som er lettere forurenet.

Olie-/tankanlæg
Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.10.1897 lbnr. 966202-55 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 55_BA_415

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	148.680	90.600
I alt årlig leje	148.680	90.600

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Øvrige bemærkninger
Lejemålene er incl. vandforbrug.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.975.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,68%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		4.134
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	2.434	
Rottebekæmpelse	105	
Sum		2.539
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	2.500	
Vandafledning / grønne afgifter	4.193	
Sum		6.693
Udvendig vedligeholdelse 2026		10.000
Administration:		
Varmeregnskab, anslået		6.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.367
I alt, anslået		35.733

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	13.750
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	21.750

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.975.000
Handelsomkostninger anslået	21.750
- Refusion depositum	8.200
Investeret kapital	1.988.550

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	148.680
- Driftsudgifter iht. budget	35.733
Nettoleje til forrentning	112.947

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{112.947 \times 100}{1.988.550} = 5{,}68\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Istedgade 18, st.	59	58.080	984		8.200	
2	Boliglejer	Istedgade 18, 1. sal	94	90.600	964			
I alt			153	148.680		0	8.200	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	153	148.680	0	8.200	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	153	148.680	0	8.200	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Morten Reitz

Mobil: 54551850
E-mail: mrm@mailreal.dk