

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Smedegade 10
8700 Horsens

5.300.000 kr.



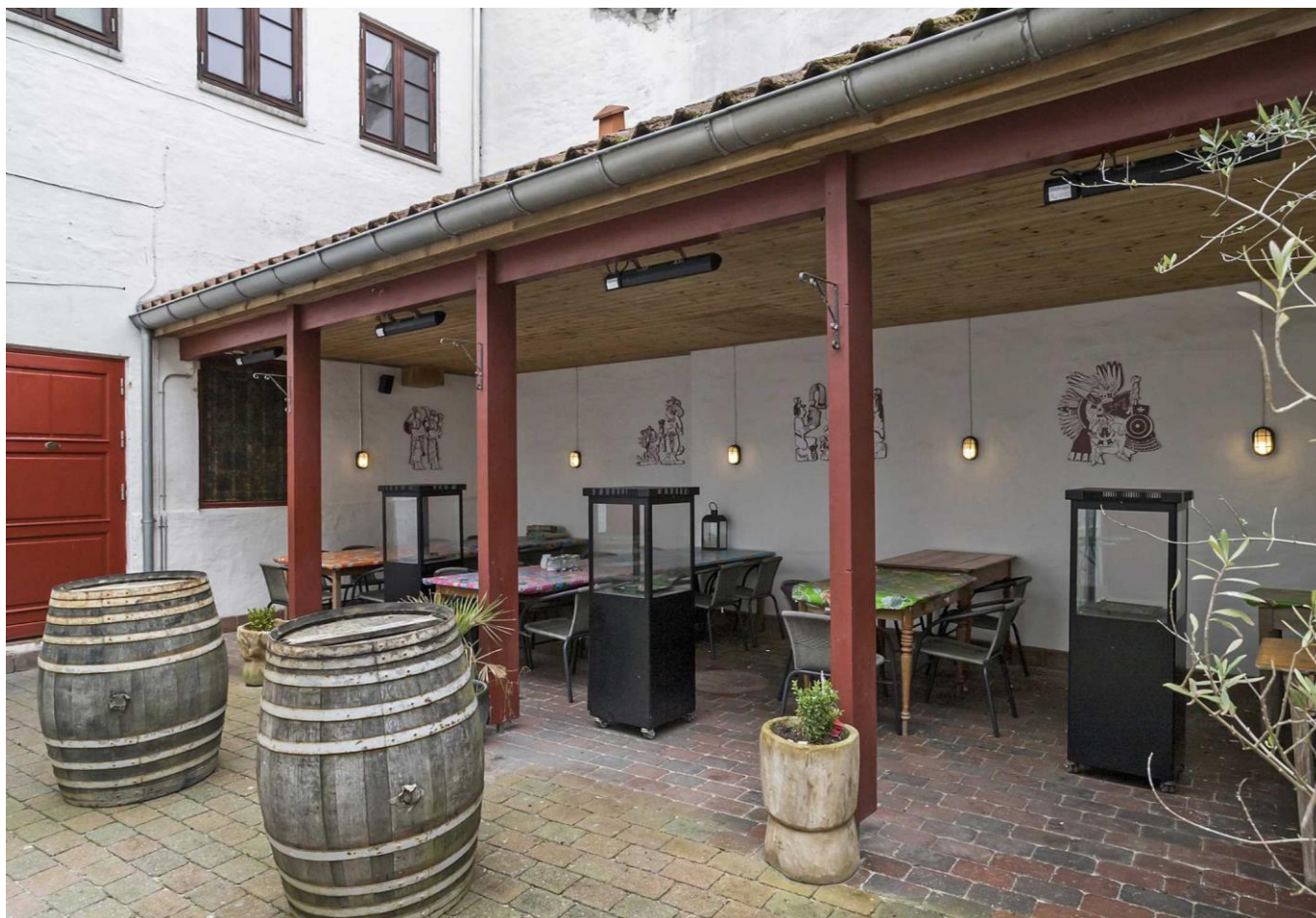
Historisk smuk ejendom i Horsens sælges



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
9	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
10	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
11	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
12	Købesum
12	Kapitalbehov
12	Startforrentning
12	Moms
12	Driftsudgifter
12	Handelsomkostninger
12	Startforrentning, specificeret
Side	TEGNINGER
14	Tegning
14	Tegning
15	Tegning
15	Tegning
16	Tegning
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
17	Økonomi
17	Reguleringer m.m.
17	Kontraktsvilkår
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Historisk smuk ejendom i Horsens sælges

Ejendommen, der tidligere husede den velkendte restaurant Tequila Sunries, står nu ledig og venter på en ny driftsaktivitet. Beliggende i hjertet af byen Horsens, udstråler ejendommen en særlig charme og historisk betydning. Facaden prydes af et indbydende udseende med et farverigt skilt, der stadig bærer restaurantens navn og minder om de hyggelige stunder, der blev delt her.

På trods af den nu tomme restaurantdel, har ejendommen stadig meget at byde på. Der er to velindrettede lejligheder, der aktuelt fungerer som boliger. Disse lejligheder tilbyder komfortabel og moderne beboelse med alle nødvendige faciliteter for et behageligt ophold.

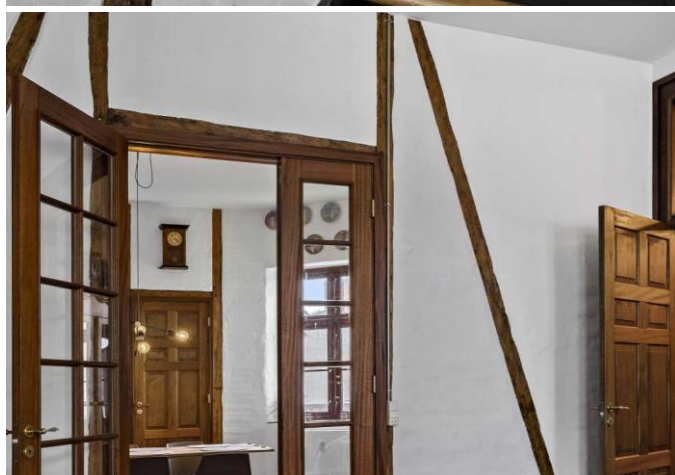
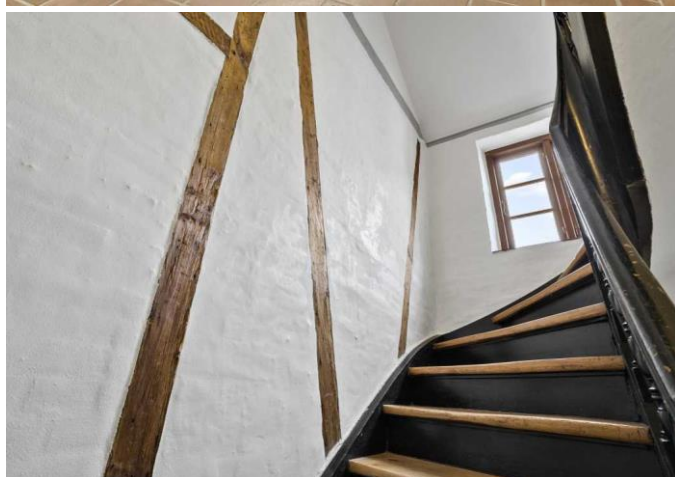
Ejendommen har en central beliggenhed, hvilket gør den ideel til en række forskellige forretningsmuligheder. Med sin tidligere historie som en populær restaurant, har den potentiale til at blive omdannet til en ny spisested, café, bar eller endda et kulturelt mødested. Den store åbne plads i restaurantdelen giver mulighed for kreativ indretning og tilpasning til forskellige formål.

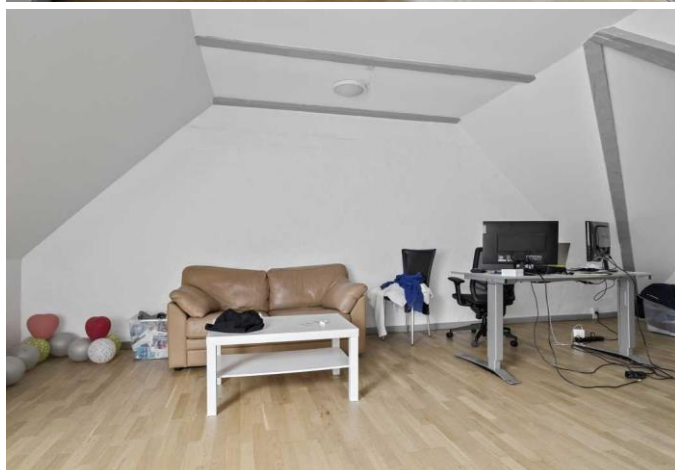
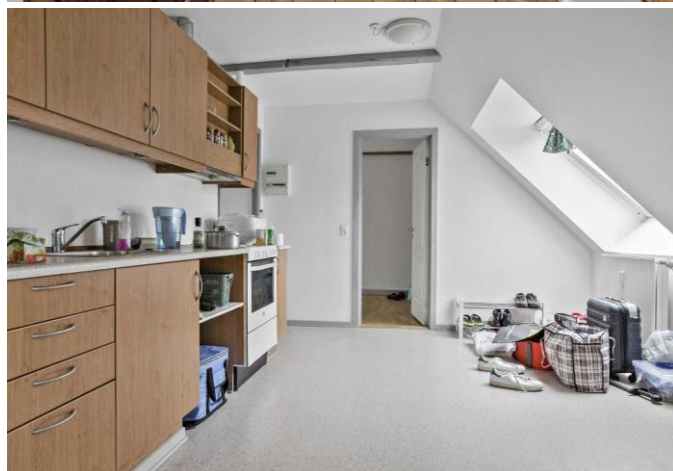
Ud over den centrale placering og de allerede eksisterende boligfaciliteter, har ejendommen også et attraktivt udendørsområde, der potentielt kan udnyttes til udendørs servering eller en hyggelig gårdhave.

Samlet set repræsenterer denne ejendom en enestående mulighed for en iværksætter eller virksomhedsejer, der ønsker at investere i en velbeliggende og alsidig ejendom med en rig historie og masser af potentiale.











FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Smedegade 10, 8700 Horsens
Kommune	Horsens
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal
56 b Horsens Bygrunde	226 m ²

Arealfordeling

Grundareal	226 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	150 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	261 m ²
Boligareal	220 m ²
Etageareal i alt	481 m ²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Smedegade 10

- opført / ombygget	1900/2005
- bebygget areal	150 m ²
- etageareal	481 m ²
- antal etager	2

Enhed

Smedegade 10, st	Etageareal	261 m ²
Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	Type	Erhvervsareal

Enhed

Smedegade 10, 1	Etageareal	133 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal

Enhed

Smedegade 10, 2	Etageareal	87 m ²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type	Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

Ejendomsværdi	Beløb i kr.
Grundværdi	2.200.000
	372.900

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

D**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner**

Lokalplan: Skilte og facaderegulering

Kommuneplan: Kommuneplan 2021-2033

Lovlig benyttelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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.

Områdeklassificering**Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.11.1859 Dok om vinduer mv.

Nr. 2 lyst d. 18.01.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Nr. 3 lyst d. 25.06.1907 Dok om fælles brandmur/gavl mv.

Nr. 4 lyst d. 22.03.1977 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv.

Nr. 5 lyst d. 29.05.1986 Lejekontrakt med Ramon Ubric

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	156.000	90.000
Erhvervslejemål	264.000	264.000
I alt årlig leje	420.000	354.000

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

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.300.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.300.000
Handelsomkostninger anslået	24.825
-Refusion depositum	11.000
Anslået kapitalbehov	5.313.825

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 6,21%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2024		9.424
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		7.000
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift		12.756
Renholdelse / vicevært:		
Vicevært		5.000
Udvendig vedligeholdelse 2024		36.075
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		15.000
I alt, anslået		90.255

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	16.825
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	24.825

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	5.300.000
Handelsomkostninger anslået	24.825
- Refusion depositum	11.000

Investeret kapital	5.313.825
--------------------	-----------

Forrentning af investeret kapital*Beløb i kr.*

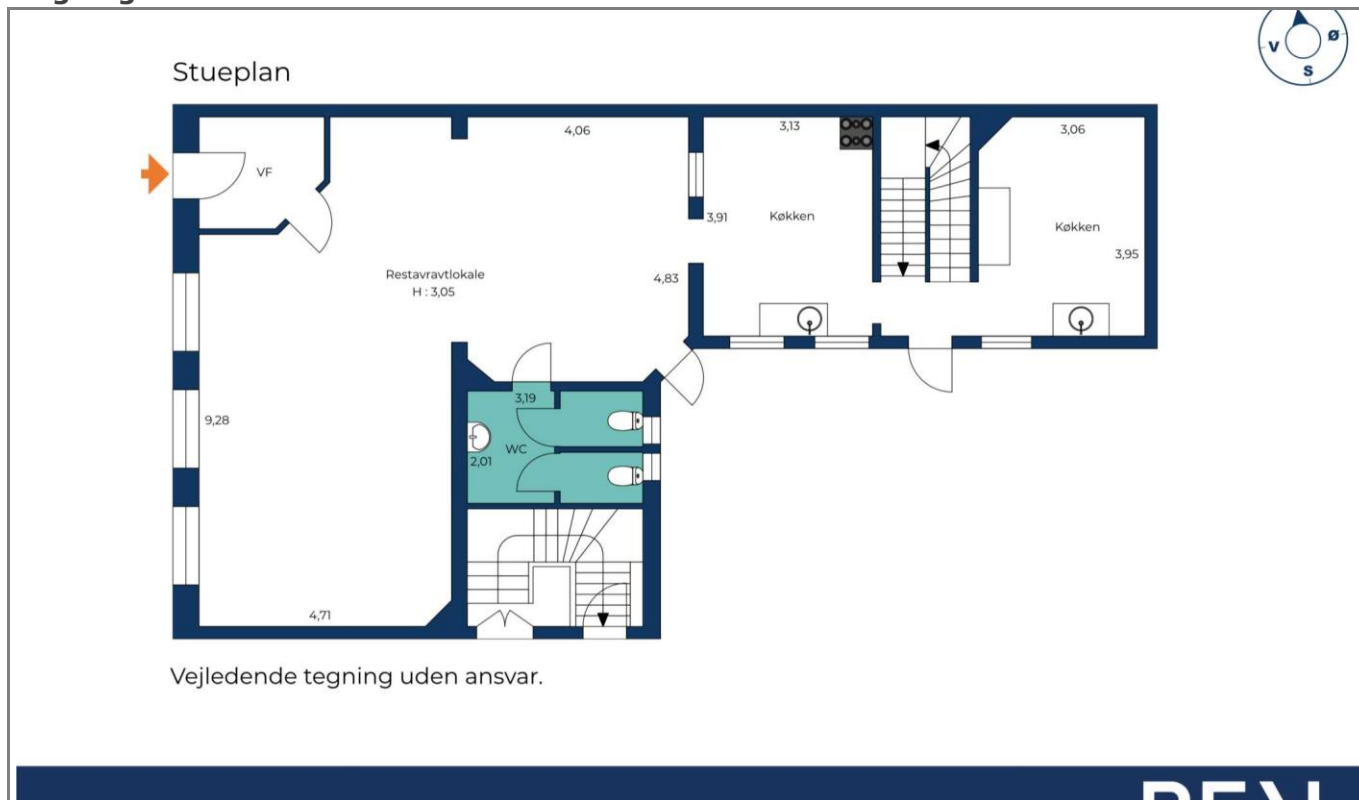
Lejeindtægter iht. budget	420.000
- Driftsudgifter iht. budget	90.255
Nettoleje til forrentning	329.745

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

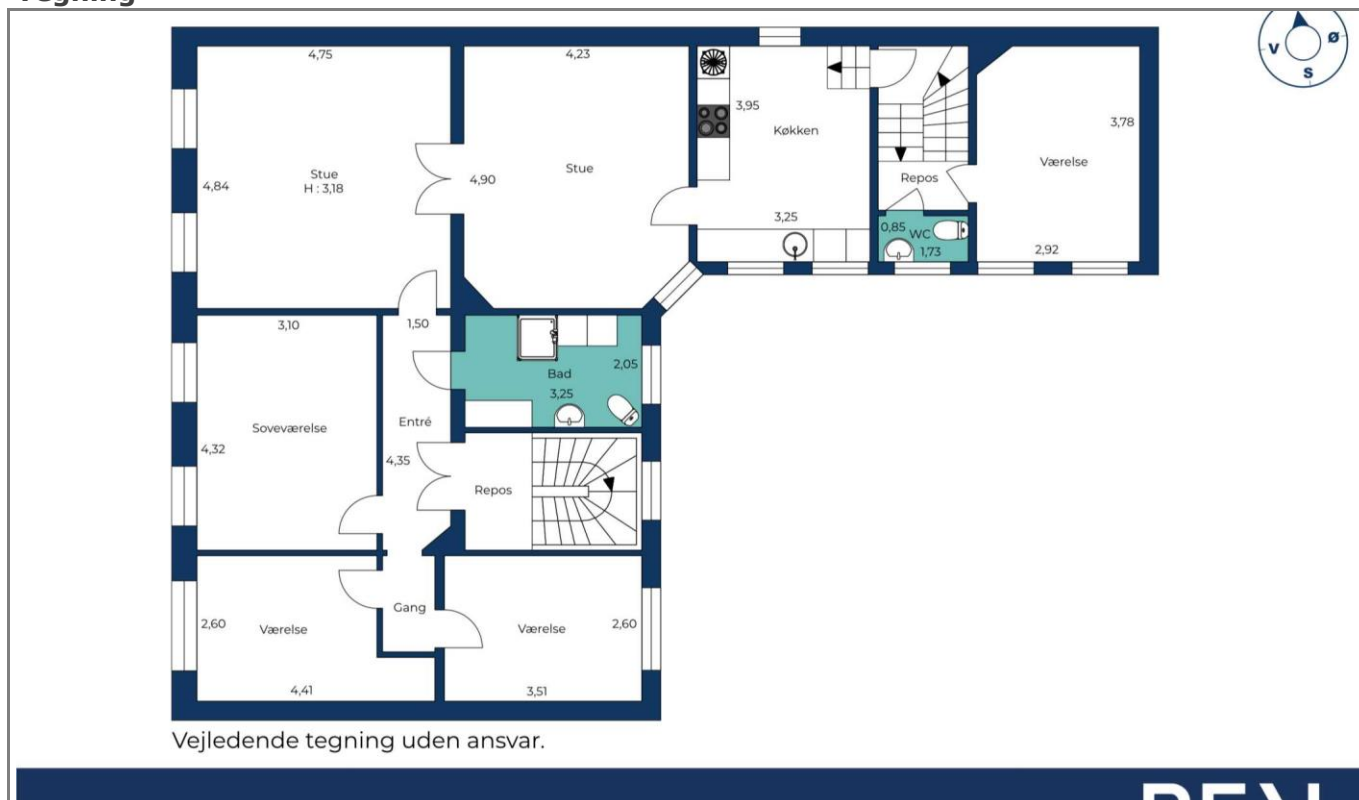
$$\frac{329.745 \times 100}{5.313.825} = 6,21\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

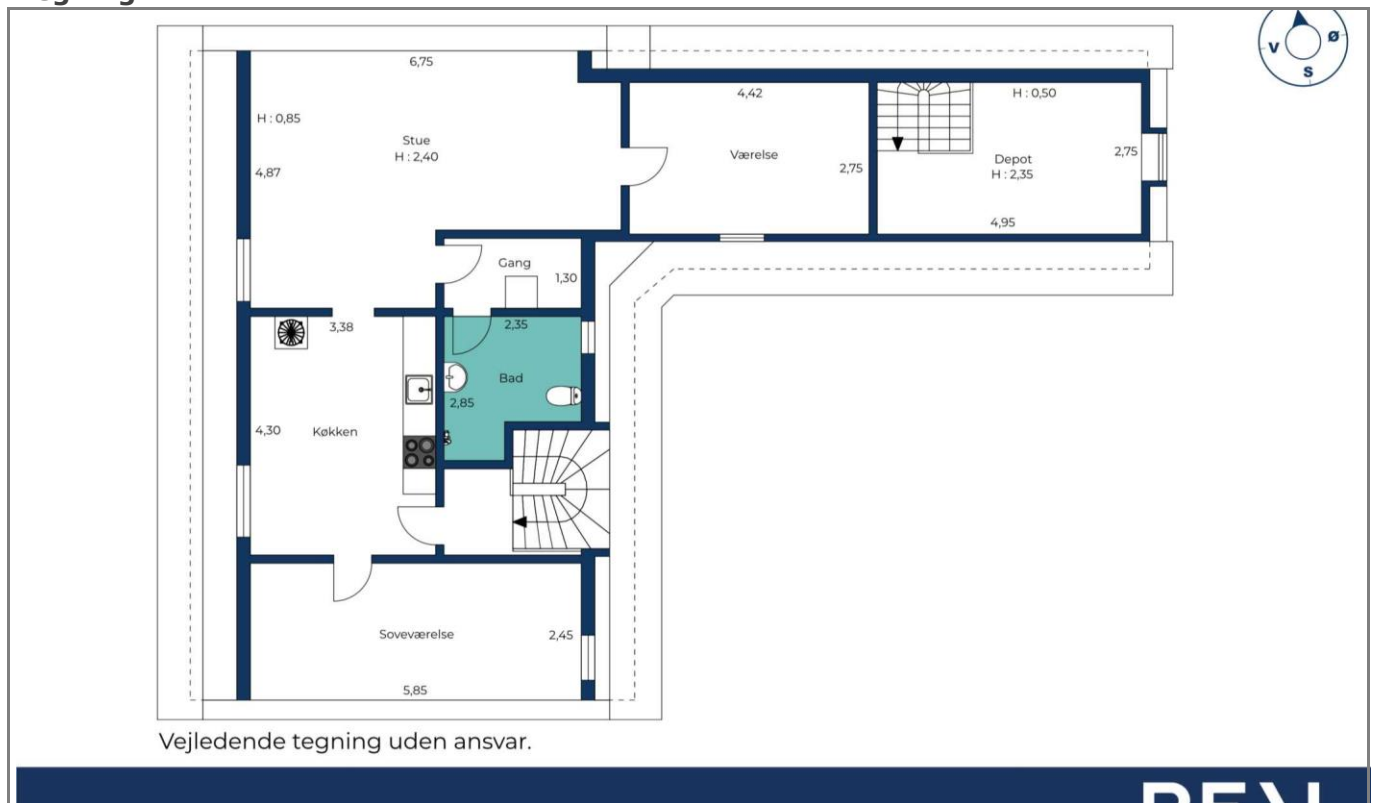
Tegning



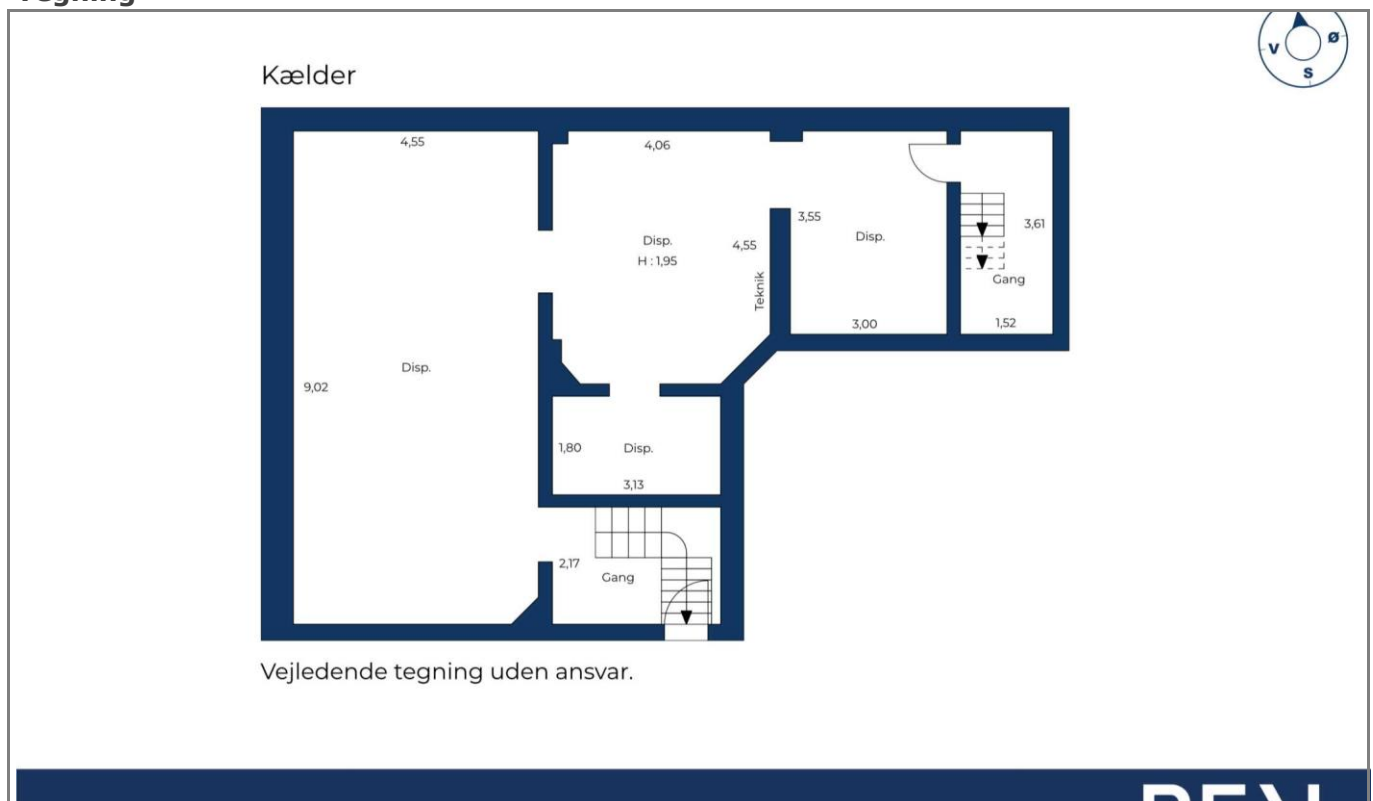
Tegning



Tegning



Tegning



Tegning**1. sal****2. sal****Kælder****Stueplan**

Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

LEJEMÅLSOVERSIGT pr.

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Smedegade 10, st.	Smedegade 10, st.	Erhverv	Cafe/Resturant	261	264.000	264.000	1.011					
2	Boliglejer	Smedegade 10, 1.	Bolig	Bolig	133	90.000	90.000	677		22.500			
3	Boliglejer	Smedegade 10, 2.	Bolig	Bolig	87	66.000		759		11.000			
I ALT					481	420.000			0	33.500	0	0	0
heraf erhverv					261	264.000			0	0	0	0	0
heraf bolig					220	156.000			0	33.500	0	0	0

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	Re-gul.skat/afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1						Ja							Nej	
2		800	600			Nej							Nej	
3		800	600			Nej							Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3						Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Erhverv Trekants området,
Syddjylland & Fyn ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 7100@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/vejle

Kontakt

Jakob Viborg Iversen

Mobil: 40440228
E-mail: ji@mailreal.dk