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

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Dannebrogsgade 2A
8700 Horsens

1.095.000 kr.



Håndværkertilbud - Boligudlejningsejendom med 2 lejligheder





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	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

Håndværkertilbud - Boligudlejningsejendom med 2 lejligheder

På en rolig og lukket vej i Horsens finder man denne boligudlejningsejendom med to lejligheder på henholdsvis 78 m² og 109 m². Beliggenheden giver nem adgang til både VIA University College og Horsens centrum, som begge kan nås på cirka 10 minutter på cykel.

Ejendommen har ikke været beboet i et par år og fremstår som et håndværkertilbud for køberen, der kan se mulighederne i at sætte ejendommen i stand. Der må påregnes en del arbejde, inden lejlighederne igen er klar til udlejning, men for den rette køber kan der være mulighed for at skabe et godt udgangspunkt for fremtidig udlejning.

Ejendommen henvender sig således til køberen, der har hænderne skruet rigtigt på, og som er indstillet på at investere den nødvendige tid og indsats i at bringe ejendommen videre.

Til ejendommen hører desuden kælder samt parkeringsmuligheder på grunden.

Køber overtager ejendommen og installationerne uden ansvar for sælger.



Stuen - Værelse



Stuen - Værelse



Stuen - Badeværelse



Stuen - Entre



1. sal - Køkken



1. sal - Stue



1. sal - Stue



1. sal - Værelse



1. sal - Værelse



1. sal - Badeværelse

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Dannebrogsgade 2A, 8700 Horsens
Kommune	Horsens
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
82 l Horsens Markjorder	295 m²

Arealfordeling

Grundareal	295 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		124 m²
Boligareal		187 m²
Etageareal i alt		187 m²

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 5.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Dannebrogsgade 2A

- opført / ombygget	1938/1989
- bebygget areal	109 m²
- etageareal	187 m²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi
Bevaringsværdig, bevaringsværdi 5

Enhed

Dannebrogsgade 2A, st	Etageareal	109 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Dannebrogsgade 2A, 1	Etageareal	78 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Dannebrogsgade 2A

- opført / ombygget	1960
- bebygget areal	15 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	2.177.000
Grundværdi	839.000

Foreløbig 2024-vurdering:
Ejendomsværdi kr. 2.171.000
Grundværdi kr. 752.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

Øvrige bemærkninger
De i ejendommen opsatte brændeovne er ikke godkendte. Sælger har ikke kendskab til brændeovnenes funktionsdygtighed eller til, hvorvidt skorstenen er godkendt eller kan godkendes. Køber er således bekendt med forholdene og overtager brændeovne og skorsten i deres nuværende stand og uden ansvar for sælger, herunder for eventuelle krav om lovliggørelse, udskiftning eller fjernelse.

Sælger har endvidere ikke kendskab til centralvarmesystemets eller elinstallationernes funktionsdygtighed. Køber overtager disse installationer i deres nuværende stand og uden ansvar for sælger for eventuelle fejl, mangler eller udgifter til reparation eller udskiftning.

Sælger oplyser, at én elmåler er blevet nedtaget af forsyningsselskabet. Eventuelle omkostninger til genopsætning af måler samt tilmelding til forsyningsselskabet afholdes af køber. Øvrige eventuelle gebyrer og omkostninger til tilmelding, åbning eller genåbning af forsyninger er ligeledes sælger uvedkommende og afholdes af køber.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Alm. Brand Forsikring A/S	017 796 739

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Brand
Hus og grundejer, udvidet
Ansvar
Retshjælp
Insekt, svamp og råd
Stikledning
Skjulte rør og kabler
Skade forvoldt af dyr

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	E

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Kommuneplan:
Kommuneplan 2025-2037 - Ikrafttrædelse d. 13.05.2026 -
https://dokument.plandata.dk/11_11365601_1778669314581.pdf

Kommuneplanstrategi:
Planstrategi 2023 - Ikrafttrædelse d. 09.03.2023 - https://dokument.plandata.dk/70_11176652_1678347027755.pdf

Spildevandsplan:
Kloakopland - A213 - planlagt separatkloakering, ikrafttrædelse 2027
Kloakopland - A217 - planlagt separatkloakering, ikrafttrædelse 2027

Matriklen er jvf. ejendomsdatarapporten beliggende i et område med opvarmningsforbud med el.

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
Matriklen er beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet.

Olie-/tankanlæg
Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1902 - Dok om færdselsret mv, vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 2 lyst d. 31.01.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt.
Nr. 3 lyst d. 08.02.1961 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	158.950	158.950
I alt årlig leje	158.950	158.950

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.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	1.095.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 10,35%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		5.234
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	4.169	
Rottebekæmpelse	143	
Sum		4.312
Udvendig vedligeholdelse 2026		15.000
Administration:		
Varmeregnskab, anslået	6.000	
Administration, anslået	3.000	
Sum		9.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.351
I alt, anslået		43.896

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	8.450
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	16.450

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	1.095.000
Handelsomkostninger anslået	16.450
Investeret kapital	1.111.450

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	158.950
- Driftsudgifter iht. budget	43.896
Nettoleje til forrentning	115.054

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$\frac{115.054 \times 100}{}$ = 10,35% (anslået)

1.111.450

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Dannebrogsgade 2A, stuen	109	92.650	850			
2	Boliglejer	Dannebrogsgade 2A, 1. sal	78	66.300	850			
I alt			187	158.950		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	187	158.950	0	0	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	187	158.950	0	0	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