

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 994

Stejlbjergalle 1 + 3, 6000 Kolding



Flot boligudlejningsejendom med god beliggenhed

- **Pris kontant kr. 3.900.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 273.540**
- **Etageareal i alt 236 m²**

BESKRIVELSE

Attraktiv boligudlejningsejendom med god beliggenhed i Kolding.

Ejendommen er blevet renoveret og her er der taget hånd om 3 af lejlighederne, så de fremstår i god stand. De 2 stuelejligheder har udnyttet kælderetage, der indeholder gode opholdsrum samt store badeværelser. Lejligheden 1. th er ligeledes gennemrenoveret, hvorimod 1. tv trænger til en gennemrenovering. Her ligger et potentiale i at bringe lejligheden i samme stand som de øvrige lejligheder i forbindelse med lejerskifte og derefter potentiale i lejeindtægten.

Bygningen er blevet facaderenoveret, og der er nyere vinduer i hele ejendommen. Tilhørende ejendommen er en stor grusbeltet indkørsel modvejen med mulighed for parkering. På ejendommens bagside er der terrasseareal samt gode haver til lejerne, hvor hver lejer har sin del af haven.

Ejendommen er opført i 1918 og er en del af et charmerende boligkvarter med i alt 44 ens dobbelthuse med hver 4 lejligheder. Husene ligger højt i den sydlige del af Kolding centrum med kun få minutters gang til gågadenettet, indkøbsmuligheder mv.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5.

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 Stejlbjergalle 1+3
6000 Kolding
Matr.nr. 57ah og 57ag Kolding Markjorder

KOMMUNE

Kolding

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1918 Ombygningsår 2005

AREALER

Grundareal nr. 1 538 m², heraf vej 0 m².
Grundareal nr. 3 535 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal i alt 60 m²
Boligareal 236 m²
Etageareal i alt 236 m²
Sekundære arealer - kælder 118 m²

BYGNING NR. 1 – Stejlbjergalle 1

BBR-nr. 1
Opført år 1918
Bebygget areal 60 m²
Sekundære arealer 58 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse, st. 60 m²
Beboelse, 1. 58 m²
Kælder 58 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – Stejlbjergalle 3

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1918/2005
Bebygget areal 60 m²
Sekundære arealer 58 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse, st. 60 m²
Beboelse, 1. 58 m²
Kælder 60 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
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.	273.540
I alt	kr.	273.540

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.

VEDLIGEHOULDESESKONTI vedr. Stejlbjergalle 3

Regnskabskonti	BRL § 119	kr.	-15.405,19	Pr.	31.12.2023
Bindingskonti GI	BRL § 120	kr.	-333.489,93	Pr.	31.12.2023

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	21.335
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.980
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	12.740
Forsikring, præmie	kr.	11.026
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	8.800
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	11.800
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	87.681

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 236 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond for 2025 andrager for §119 kr. 94 pr. kvm og for §120 kr. 85 pr. kvm. (Disse hensættelser er udeladt af ovennævnte driftsbudget på grund af den store negative saldo på § 120.)

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.900.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.900.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.625	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.625	
- Refusion deposita		kr.	59.106
Anslået kapitalbehov		kr.	3.868.519

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	273.540
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	87.681
Nettoleje til forrentning	kr.	185.859

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{185.859 \times 100}{3.868.519} = 4,8\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – Stejlbjergalle 1	kr.	1.400.000
Heraf grundværdi	kr.	371.800
Foreløbig grundværdi for 2024	kr.	2.042.000
 Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – Stejlbjergalle 3	kr.	1.600.000
Heraf grundværdi	kr.	371.000
Foreløbig grundværdi for 2024	kr.	2.012.000

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring, police nr. 605-5.003.697.381 og 605-5.003.697.371. Forsikringsdækningen omfatter brandskade, stormskade m.m., husejeransvar, restshjælp, skjulte rør- og kabelskade, stikledningsskade, glas- og sanitetsskade, insekt- og svampeskade, rådske, udvidet vandskade, kosmetiske forskelle, bolighjælp, byggematerialer, mekaniske funktionsfejl, skade lavet af dyr samt haveanlæg ved tyveri, hærværk og påkørsel.

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 lokalplan nr. 0311-41, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Lokalplanens område skal anvendes til boligformål, etageboligområde med mulighed for sammenlægning til større boliger. Bebyggelsen må kun bestå af boligbebyggelse til helårsbeboelse og tilhørende kollektive anlæg, i princippet som eksisterende, samt nyt fælleshus til bebyggelsen.

Bebyggelsens omfang:

Eksisterende boligbebyggelse skal i det ydre bevares som oprindeligt opført og må kun ombygges eller på anden måde ændres svarende til oprindeligt udseende.

Udstykning:

Eksisterende udstykning skal fastholdes, men afgivelse af areal til nye stier, fælles friarealer, fælleshus, vendeplads, affaldsøer og fælles parkering kan tillades.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
------	-------	----------

001	17.02.1920	Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil hvorfra 57-dd, 57-de, 57-df
002	28.06.2000	Lokalplan nr. 0311-41
003	15.06.2001	Byfornyelsesbeslutning

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand:

Ejendommen forsynes med privat vand fra vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 09.08.2019 med energiklassifikation C.

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 har Region Syddanmark 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

Kongensgade 96, st.th.

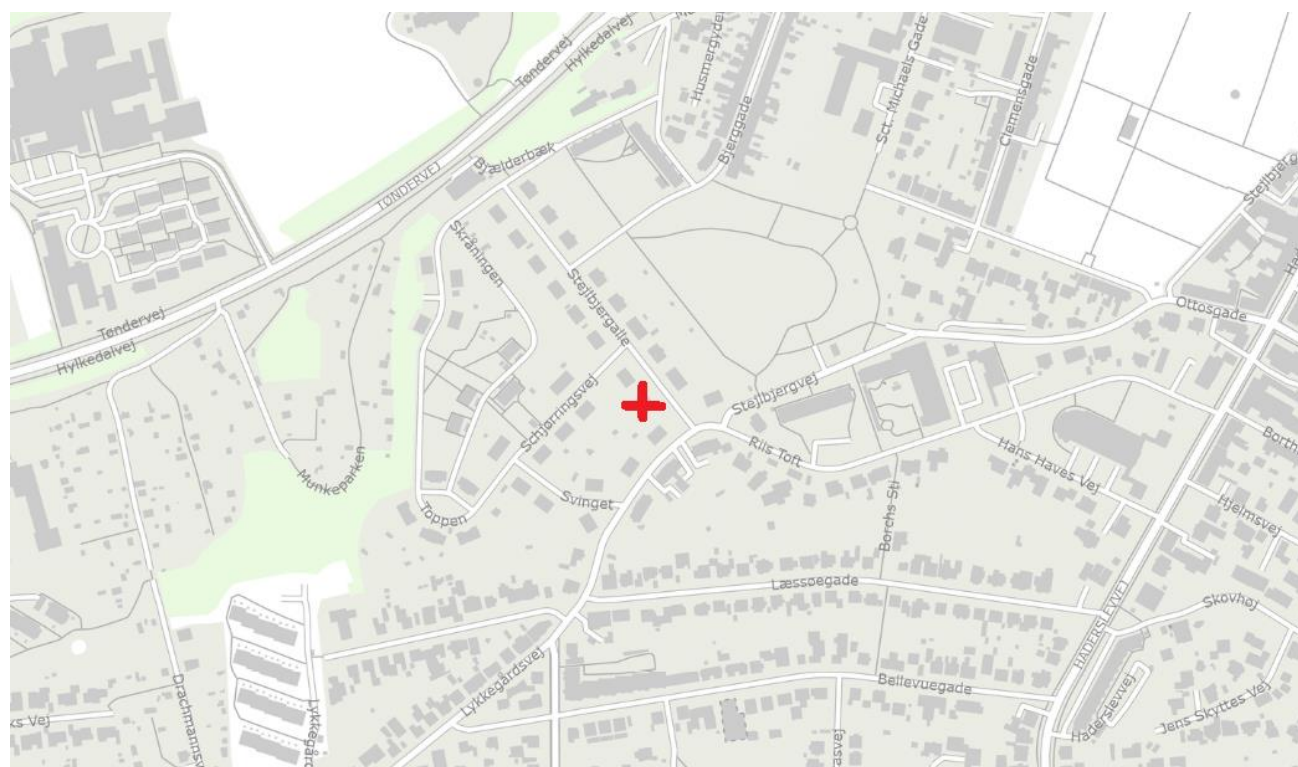
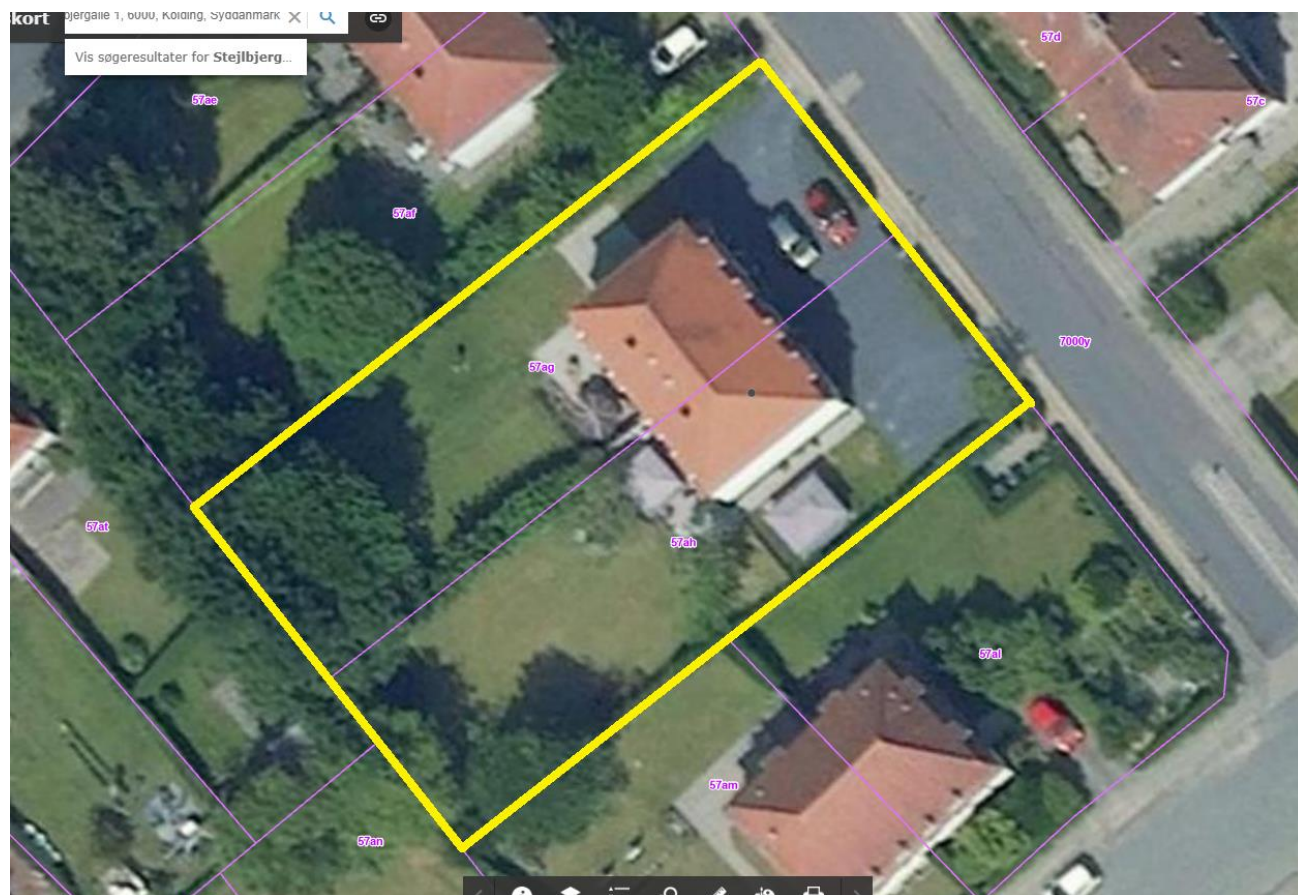
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, tlf. 28965607

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

KORTBILAG





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Stejlbjergalle 1, st.	Beboelse	100	79.200	792	19.800	NPI hver 1. maj	01.05.2025	01.10.2024		
2	Udlejet	Stejlbjergalle 1, 1.	Beboelse	60	66.000	1.100	16.200	NPI hver 1. januar	01.01.2026	13.08.2020		
3	Udlejet	Stejlbjergalle 3, st.	Beboelse	100	81.600	816	20.400	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.06.2020		
4	Udlejet	Stejlbjergalle 3, 1.	Beboelse	52	46.740	899	2.706	-		01.04.1985		
				312	273.540	877	59.106					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Arealet er inkl. 40 m2 kælder
- 3 Arealet er inkl. 40 m2 kælder
- 4 Lejen er inkl. vand og varme