

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1116

Koldingvej 24, 7100 Vejle



Boligudlejningsejendom med 3 beboelseslejligheder

- **Pris kontant kr. 3.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 241.891**
- **Etageareal i alt 252 m²**
- **Beliggende i centrum af Vejle**

BESKRIVELSE

Boligudlejningsejendom med 3 lejligheder – veldrevet og overskuelig investering.

På Koldingvej 24 i Vejle udbydes denne boligudlejningsejendom bestående af tre beboelseslejligheder, alle på 84 m². Ejendommen har et samlet boligareal på 252 m² og fremstår som en enkel og driftssikker investering med en overskuelig lejersammensætning og begrænset administrationsmæssig kompleksitet.

Den samlede årlige lejeindtægt udgør kr. 241.891. Ejendommens driftsudgifter er opgjort til kr. 61.592, svarende til ca. kr. 245 pr. m², hvilket giver et solidt og gennemskueligt driftsgrundlag for investor.

Ejendommen er beliggende med god adgang til såvel midtbyen som offentlig transport og daglige indkøbsmuligheder, hvilket understøtter en stabil efterspørgsel efter lejeboliger i området.

- Antal lejemål: 3 beboelseslejligheder
- Areal pr. lejlighed: 84 m²
- Samlet boligareal: 252 m²
- Årlig lejeindtægt: kr. 241.891
- Driftsudgifter: kr. 61.592 (ca. kr. 245/m²)

Ejendommen vurderes velegnet til investorer, der søger en mindre boligudlejningsejendom i en veldokumenteret udlejningsby som Vejle, med fokus på stabil drift og et overskueligt investeringssetup.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

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 Koldingvej 24
7100 Vejle
Matr.nr. 188s Engene, Vejle Jorder

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1909 Ombygningsår 1993

AREALER

Grundareal 408 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 84 m²
Boligareal 252 m²
Etageareal i alt 252 m²
Sekundære arealer 84 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1909/1993
Bebygget areal 84 m²
Sekundære arealer 84 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse, st. 84 m²
Beboelse, 1. sal 84 m²
Beboelse 84 m²
Kælder 84 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
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. 241.891
I alt kr. 241.891

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.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	11.883
Renovation / miljøafgifter m.v. (år 2025)	kr.	7.458
Rottebekæmpelse (år 2026)	kr.	81
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	6.425
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.805
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	13.440
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	61.592

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 168 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	3.400.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 11.125	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 26.125	
- Refusion deposita	kr.	26.125
Anslået kapitalbehov	kr.	3.366.575

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	241.891
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	61.592
Nettoleje til forrentning	kr.	180.299

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{180.299 \times 100}{3.366.575} = 5,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.000.000
Heraf grundværdi	kr.	341.500
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.511.000

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 198 467 723. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, Udvidet vandskade – alene beboelse, insekt og svamp, udvidet rørskaade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

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. 1000, nr. 1400 samt kommuneplanramme nr. 1.1.B.10, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 1000

Anvendelse:

Området indenfor midtbyafgrænsningen som vist på kortbilag 3, må anvendes til centerformål som butikker, kontorer, klinikker, liberale erhverv, conferencefaciliteter, hotel, restauranter, caféer, parkeringshus o.lign., boligformål og offentlige formål.

I området udenfor midtbyafgrænsningen må der kun etableres butikker, såfremt der er tale om mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning.

Stueetagen i bebyggelse mod gaden må gadestrækninger på Dæmningen, Kirkegade, Søndertorv, Nørrebrogade, dele af Vedelsgade, dele af Grønnegade, Flegborg og Orla Lehmannsgade, anvendes til butikker og kontorer, restauranter/ caféer og offentlige formål, som vist på kortbilag 2

Stueetagen i bebyggelse mod gaden må gadestrækninger på Vestergade, Nørretorv, Nørregade, dele af Tønnesgade, dele af Grønnegade, Vissingsgade, Søndergade, må kun anvendes til butikker, caféer og restauranter, som vist på kortbilag 2.

Tagetager må kun anvendes til boliger og mindre erhverv og offentlige formål. Baghuse kan anvendes til boliger og mindre erhverv

Lokalplan nr. 1400

Anvendelse:

Stueetagen i bebyggelse mod gaden på gadestrækninger på Dæmningen, Kirkegade, Søndertorv, dele af Grønnegade, Nørretorv, Vestergade, dele af Nørregade (Vejle Midtpunkt) Palladspassagen, Flegborg og Orla Lehmannsgade, må kun anvendes til butikker, restauranter/caféer, liberale erhverv af publikumsrettet karakter, klinikker af publikumsrettet karakter, og offentlige formål.

Stueetagen i bebyggelse mod gaden på gadestrækninger på Nørregade, Torvegade, Rådhusstorvet og Søndergade og Søndertorv må kun anvendes til butikker, caféer og restauranter.

Kommuneplanramme nr. 1.1.B.10

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål i form af høj boligbebyggelse. Området kan endvidere anvendes til kollektive anlæg som f.eks. offentlige og private institutioner, og servicefunktioner der kan indpasses i boligområdet. Disse funktioner må kun placeres i stueetage og skal have tilknytning til stedet.

Bebyggelsesprocent:

40% beregnet ud fra den enkelte grund.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	08.04.1897	Dok om vandløb mv
002	12.08.1897	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand privat vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Der er bestilt energimærke og forventeligt bliver det et energimærke D.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

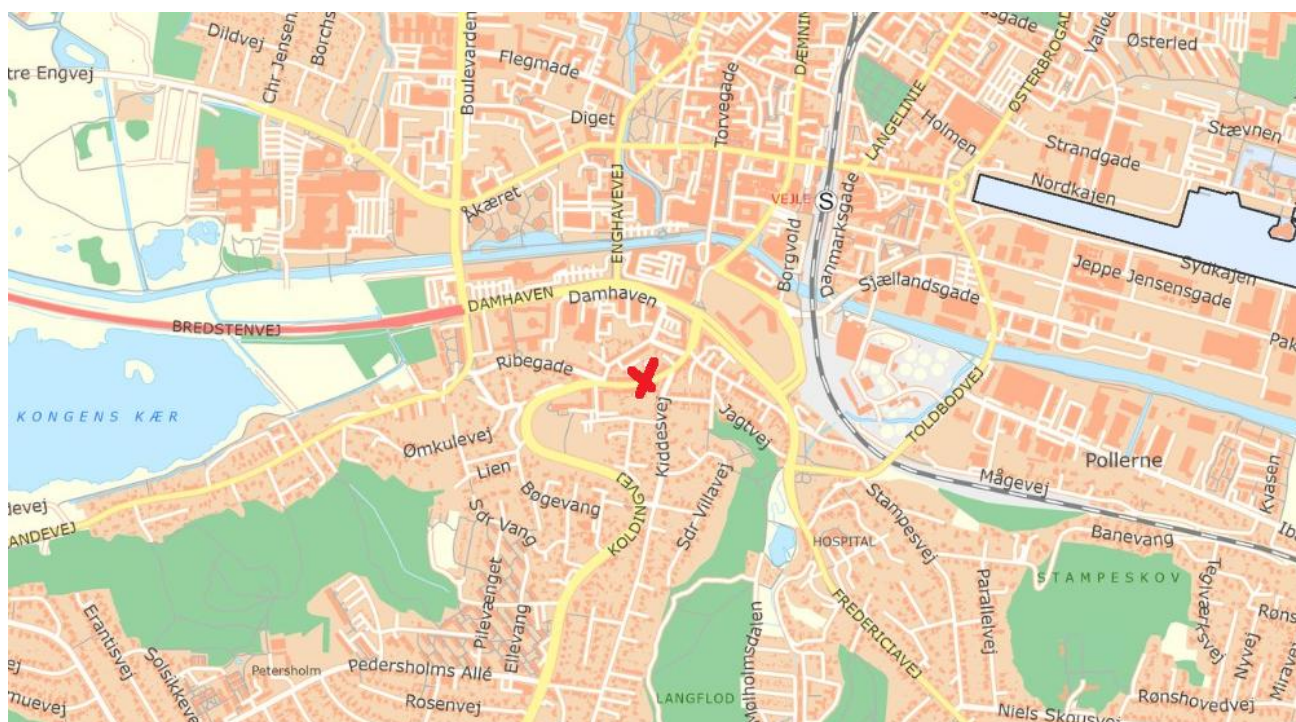
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

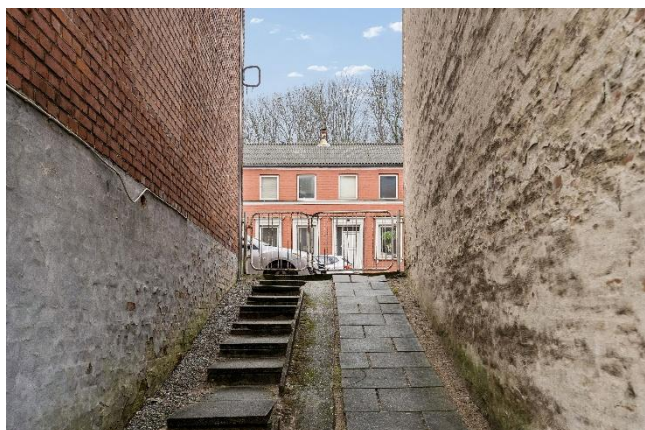
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Stueetage	Beboelse	84	79.800	950	19.500	NPI	01.01.2027	01.04.2025		
2	Udlejet	1. sal	Beboelse	84	78.000	929	19.500	NPI	01.01.2027	01.03.2026		
3	Udlejet	2. sal	Beboelse	84	84.091	1.001	20.550	NPI	01.01.2027	01.07.2025		
				252	241.891	960	59.550					