

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1117

Tøndervej 52, 6000 Kolding



Boligudlejningsejendom centralt i Kolding – 4 beboelseslejligheder

- **Pris kontant kr. 3.850.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 282.596**
- **Etageareal i alt 244 m²**
- **Beliggende i centrum af Kolding**

BESKRIVELSE

Boligudlejningsejendom med 4 lejemål – solid cashflow-investering i Kolding.

På Tøndervej 52 udbydes en klassisk og velbeliggende boligudlejningsejendom bestående af 4 selvstændige beboelseslejemål fordelt på kælder, stue, 1. og 2. sal. Lejemålene varierer fra 55 m² til 70 m² og appellerer bredt til lejermarkedet i Kolding, hvor efterspørgslen efter regulære og prisfornuftige lejeboliger er stabil.

Den samlede årlige boligleje udgør kr. 272.996 svarende til en gennemsnitlig leje på kr. 1.119 pr. m². Herudover udgør øvrige indtægter kr. 9.600.

Samlet årlig indtægt: kr. 282.596

Driftsudgifterne er opgjort til kr. 67.230, hvilket giver et overskueligt og veldokumenteret driftsbudget.

Kontant driftsoverskud: kr. 215.366

Ved en udbudspris på kr. 3.850.000 svarer dette til en beregnet forrentning på ca. 5,7 %.

Nøgletal

- Antal lejemål: 4
- Samlet areal: 244 m²
- Samlet årlig indtægt: kr. 282.596
- Driftsudgifter: kr. 67.230 (276/m²)

Ejendommen fremstår som en klassisk mellemstor privatinvestor-case med et solidt og veldokumenteret cashflow. Lejeniveauet er homogent fordelt på lejemålene, hvilket reducerer risikoen for større indtægtsudsving.

Der foreligger indvendige fotos som udleveres ved seriøse henvendelser.

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 Tøndervej 52
6000 Kolding
Matr.nr. 727a Kolding Bygrunde

KOMMUNE

Kolding

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1882 Ombygningsår 2005

AREALER

Grundareal 235 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 74 m²
Boligareal 244 m²
Etageareal i alt 244 m²
Sekundære arealer 60 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1882/2005
Bebygget areal 74 m²
Sekundære arealer 74 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse kld. 55 m²
Beboelse st. 55 m²
Beboelse 1. sal 64 m²
Beboelse 2. sal 70 m²
Kælder - resterende 15 m²
Fælles adkomstareal 45 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
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.	272.996
Andre lejemål	kr.	9.600
I alt	kr.	282.596

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 2026)	kr.	5.605
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	15.020
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, præmie	kr.	6.185
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	13.920
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	67.230

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 174 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.850.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.850.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.475	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.475	
- Refusion deposita		kr.	27.475
Anslået kapitalbehov		kr.	3.812.075

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	282.596
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	67.230
Nettoleje til forrentning	kr.	215.366

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{215\,366 \times 100}{3.812.075} = 5,7\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.100.000
Heraf grundværdi	kr.	205.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	789.000

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. 198 467 766.

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. 0033-12 samt kommuneplanramme nr. 0033-B1, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 0033-12

Anvendelse:

Område 1 skal anvendes som etageboligområde med tilhørende kollektive anlæg og institutioner.

Byrådet kan tillade, at der fra den enkelte bolig eller ejendom kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig eller ejendom,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Derudover må ejendommene ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Inden for området kan tillades opført bygninger med offentligt forsyningsformål til kvarterets forsyning, når udformningen er i harmoni med den omliggende bebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for området må ikke overstige 50. Byrådet kan give tilladelse til en højere bebyggelsesprocent, når der er tale om udfyldning i randbebyggelsen.

Udstykning:

Kun udstykning, der er nødvendig for lokalplanens gennemførelse, må finde sted.

Kommuneplanramme nr. 0033-B1

Anvendelse:

Boligområde. Etageboligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

90% beregnet ud fra den enkelte ejendom

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	22.02.1995	Lokalplan
002	30.05.1995	Erstatningsaftale
003	27.10.1999	Dok om byfornyelsesbeslutning
004	02.11.1993	Dok om fælles friareal
005	17.12.1999	Vedtægter

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat 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 04.03.2026 med energiklassifikation D.

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 er matriklen udgået efter kortlægning.

BESIGTIGELSE

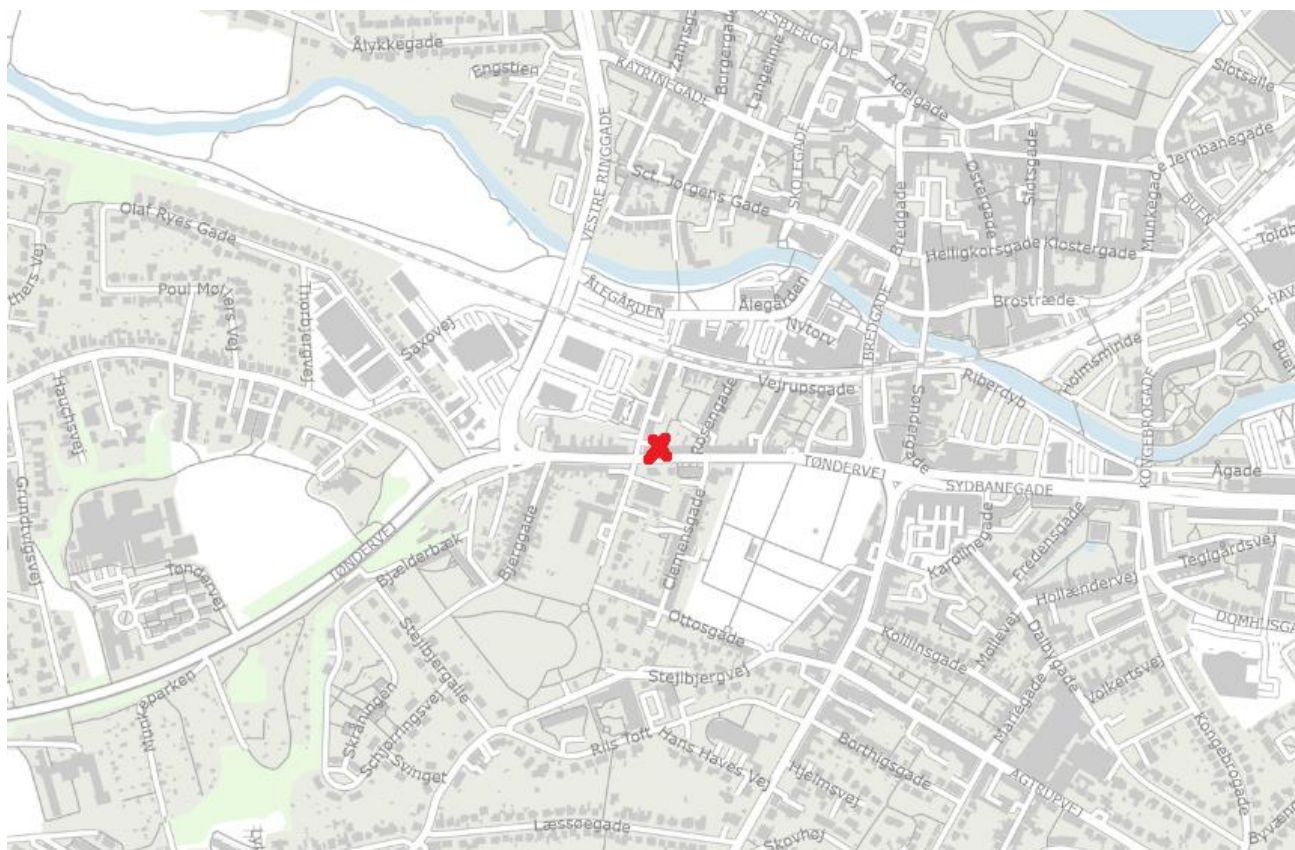
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Kælder	Beboelse	55	59.232	1.077	14.475	NPI	01.01.2027	01.09.2025		
2	Udlejet	Stueetage	Beboelse	56	70.607	1.261	17.025	NPI	01.01.2027	01.10.2024		
3	Udlejet	1. sal	Beboelse	65	72.571	1.116	16.650	-		01.01.2021		
4	Udlejet	2. sal	Beboelse	74	70.587	954	17.250	NPI	01.01.2027	01.05.2025		
5	Udlejet	p-pladser	Andet		9.600							
				250	282.596	1.130	65.400					