

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1116

Koldingvej 24, 7100 Vejle



**Boligudlejningsejendom med 3 beboelseslejligheder**

- **Pris kontant kr. 3.250.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 241.891**
- **Etageareal i alt 252 m<sup>2</sup>**
- **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 m<sup>2</sup>. Ejendommen har et samlet boligareal på 252 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>
- Samlet boligareal: 252 m<sup>2</sup>
- Årlig lejeindtægt: kr. 241.891
- Driftsudgifter: kr. 61.592 (ca. kr. 245/m<sup>2</sup>)

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.

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 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 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 84 m<sup>2</sup>  
Boligareal 252 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 252 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 84 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1909/1993  
Bebygget areal 84 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 84 m<sup>2</sup>  
Antal etager 3

### Anvendelse:

Beboelse, st. 84 m<sup>2</sup>  
Beboelse, 1. sal 84 m<sup>2</sup>  
Beboelse 84 m<sup>2</sup>  
Kælder 84 m<sup>2</sup>

### 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        |
| <b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>      | <b>kr.</b> | <b>61.592</b> |

### 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

|                    |            |                  |
|--------------------|------------|------------------|
| <b>Kontantpris</b> | <b>Kr.</b> | <b>3.250.000</b> |
|--------------------|------------|------------------|

### Købers kapitalbehov

|                              |            |                  |
|------------------------------|------------|------------------|
| Kontantpris                  | kr.        | 3.250.000        |
| Handelsomkostninger anslået: |            |                  |
| Tinglysningsafgift skøde     | kr. 10.675 |                  |
| Advokatsalær skøde           | kr. 15.000 |                  |
| I alt anslået                | kr. 25.675 |                  |
| - Refusion deposita          | kr.        | 25.675           |
| <b>Anslået kapitalbehov</b>  | <b>kr.</b> | <b>3.216.125</b> |

### Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten 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         |
| <b>Nettoleje til forrentning</b> | <b>kr.</b> | <b>180.299</b> |

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{180.299 \times 100}{3.216.125} = 5,6\% \text{ (anslået)}$$

**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.

| <b>Nr.:</b> | <b>Lyst:</b> | <b>Indhold:</b>                       |
|-------------|--------------|---------------------------------------|
| 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.

Gyldigt energimærke foreligger af 04.03.2026 med energiklassifikation E.

## MILJØFORHOLD

### **MILJØFORHOLD, DRIFT**

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

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

## BESIGTIGELSE

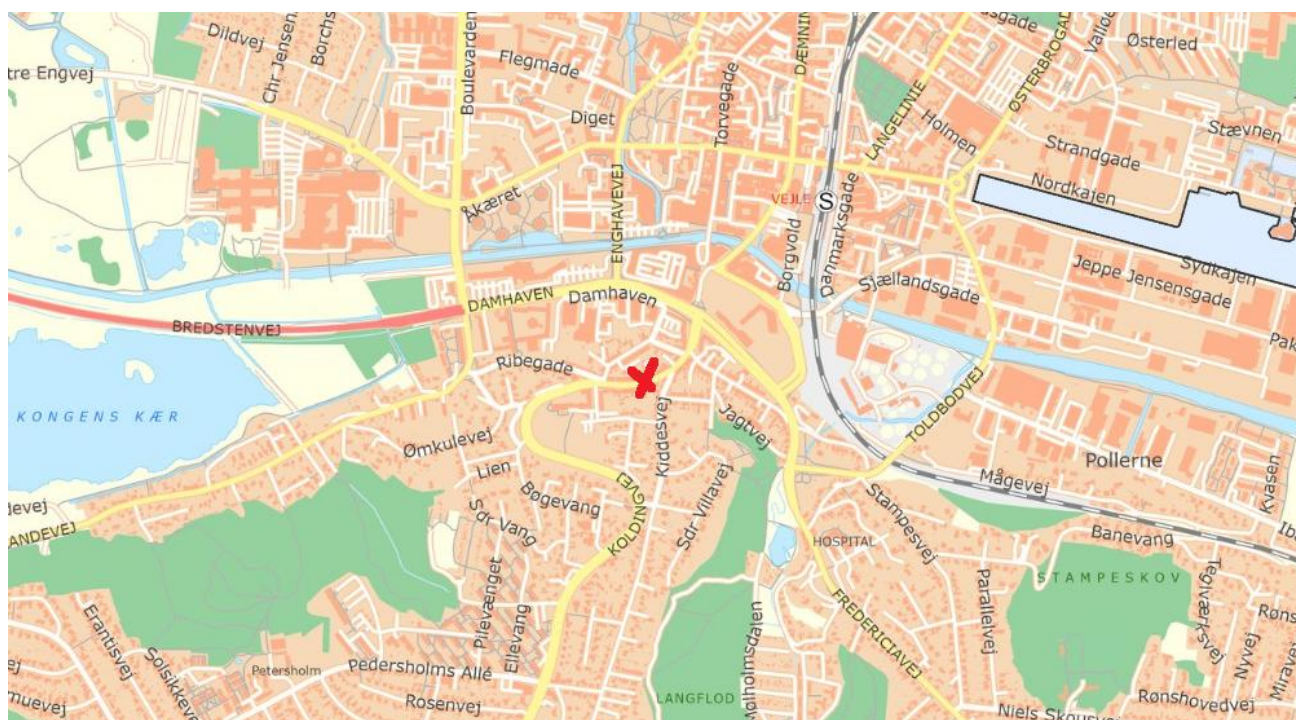
### **HENVENDELSER – BESIGTIGELSE**

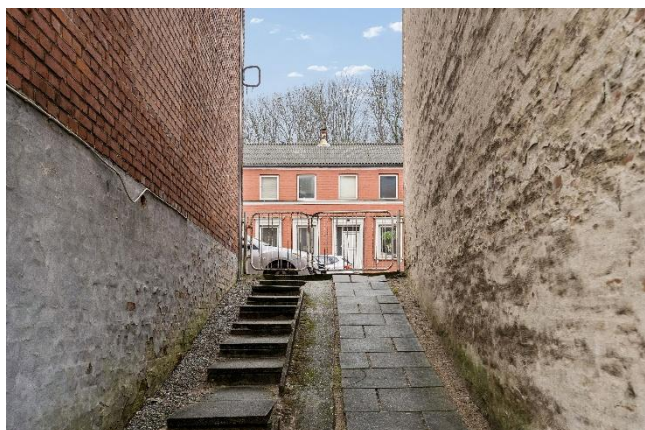
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

**Lassen Erhverv**  
**Spinderihallerne**  
**Spinderigade 11**  
**7100 Vejle**

**Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370**

## KORTBILAG/FOTOS





## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2026

| Nr. | Lejer   | Adresse   | Type     | Areal<br>m2 | Årlig leje | Leje pr.<br>m2 | Depositum | Reguleringsprincip | Næste<br>regulering | Lejestart  | Opsigelig-<br>hed udlejer | Opsigelig-<br>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    |                    |                     |            |                           |                         |