

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1110

Clemensgade 15, 6000 Kolding



Boligudlejningsejendom i Kolding – 3 flotte lejligheder

- **Pris kontant kr. 2.275.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 173.400**
- **Etageareal i alt 190 m²**
- **I hjertet af Kolding**
- **Ledigjort lejlighed på 2. sal**

BESKRIVELSE

På en attraktiv og bynær adresse i Kolding udbydes denne overskuelige investeringsejendom med tre selvstændige boligenheder. Ejendommen henvender sig særligt til den private eller semiprofessionelle investor, der ønsker en veldrevet ejendom med et begrænset administrationsbehov og et godt udviklingspotentiale.

Lejlighederne er løbende blevet moderniseret ved lejerskifte, hvilket har sikret tidssvarende boliger og en attraktiv standard for områdets lejere.

Stuelejligheden er indrettet i to plan med bolig i stueplan og tilhørende kælder. Lejligheden blev opdateret i 2022 med nyt køkken og ny gulvbelægning og byder desuden på direkte udgang til have, eget vaskerum i kælderen samt to toiletter.

Lejligheden på 1. sal er løbende forbedret med nyt køkken fra 2024, nyere badmiljø fra 2021 samt ny gulvbelægning og malerbehandling, hvilket giver et lyst og moderne udtryk.

Lejligheden på 2. sal blev gennemgribende moderniseret i 2017 med nye gulve, køkken, bad, døre og overflader. Hertil kommer adgang til et isoleret loftrum, der giver ekstra opbevaringsmuligheder.

Ejendommen er af ældre dato og må forventes at kræve almindelig løbende vedligeholdelse. Tag og vinduer vurderes at skulle udskiftes inden for en overskuelig årrække, hvilket samtidig giver en attraktiv mulighed for at tilføre yderligere værdi til ejendommen.

Opvarmningen sker via el med individuel afregning direkte mellem lejerne og forsyningsselskabet. Stuelejligheden er suppleret med varmepumpe. Vand er indeholdt i huslejen, og de samlede vand- og afledningsudgifter udgjorde i 2024 ca. kr. 7.865 for hele ejendommen.

Ejendommen er særligt attraktiv for investorer, der ønsker:

- En overskuelig investering med blot tre lejermål.
- Stabil efterspørgsel fra studerende og yngre lejere.
- Begrænset administration og direkte afregning af elforbrug.
- Mulighed for langsigtet værdiskabelse gennem løbende forbedringer og fremtidige moderniseringer.

Med sin centrale placering i Kolding, nær uddannelsesinstitutioner, byliv, indkøb og offentlig transport, repræsenterer Clemensgade 15 en attraktiv investering med et solidt udlejningsgrundlag og et interessant udviklingspotentiale.

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 Clemensgade 15, 6000 Kolding
Matr.nr. 866l Kolding Bygrunde

KOMMUNE

Kolding

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1900 Ombygningsår 1992

AREALER

Grundareal 154 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 50 m²
Boligareal 140 m²
Etageareal i alt 140 m²
Sekundære arealer 50 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1900/1992
Bebygget areal 50 m²
Sekundære arealer m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st. 50 m²
Beboelse 1. sal 50 m²
Beboelse 2. sal 40 m²
Kælder 50 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

Boliglejemaal kr. 123.000
I alt kr. 123.000

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemaal kr. 50.400
I alt kr. 50.400

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemaal.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemaal på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	4.008
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	8.442
Vand og vandafledning, afsat	kr.	7.865
Forsikring, præmie	kr.	7.233
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	9.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	6.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	48.548

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 100 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.275.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.275.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	7.775	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	22.775	
- Refusion deposita		kr.	30.750
- Refusion forudbetalt leje		kr.	10.250
Anslået kapitalbehov		kr.	2.256.775

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	173.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	48.548
Nettoleje til forrentning	kr.	124.852

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{124.852 \times 100}{2.256.775} = 5,5 \% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.350.000
Heraf grundværdi	kr.	132.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	719.000

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. 126 753 373. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet vandskade, insekt og svamp, udvidet rørskade, 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 kommuneplanramme nr. 0311-B3, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Boligområde med åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse.

Bebyggelsesprocent:

Ved åben-lav 30%, ved tæt-lav og etageboligbebyggelse 40%. Beregnet ud fra den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	08.07.1903	forsynings-/afløbsledninger mv, vej
002	23.11.1904	Fælles brandmur/gavl mv
003	01.02.1905	Fælles brandmur/gavl mv

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 el.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 17.06.2026 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

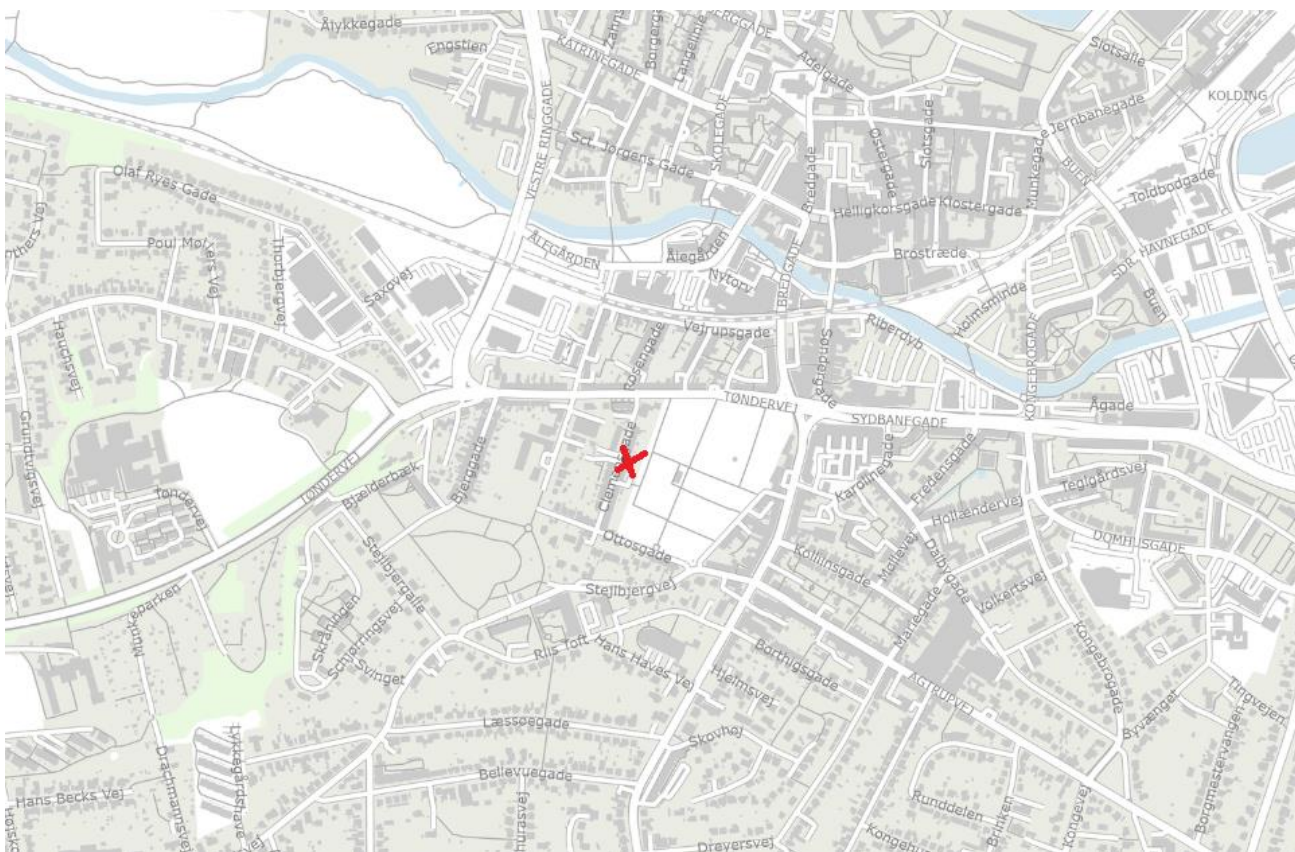
HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

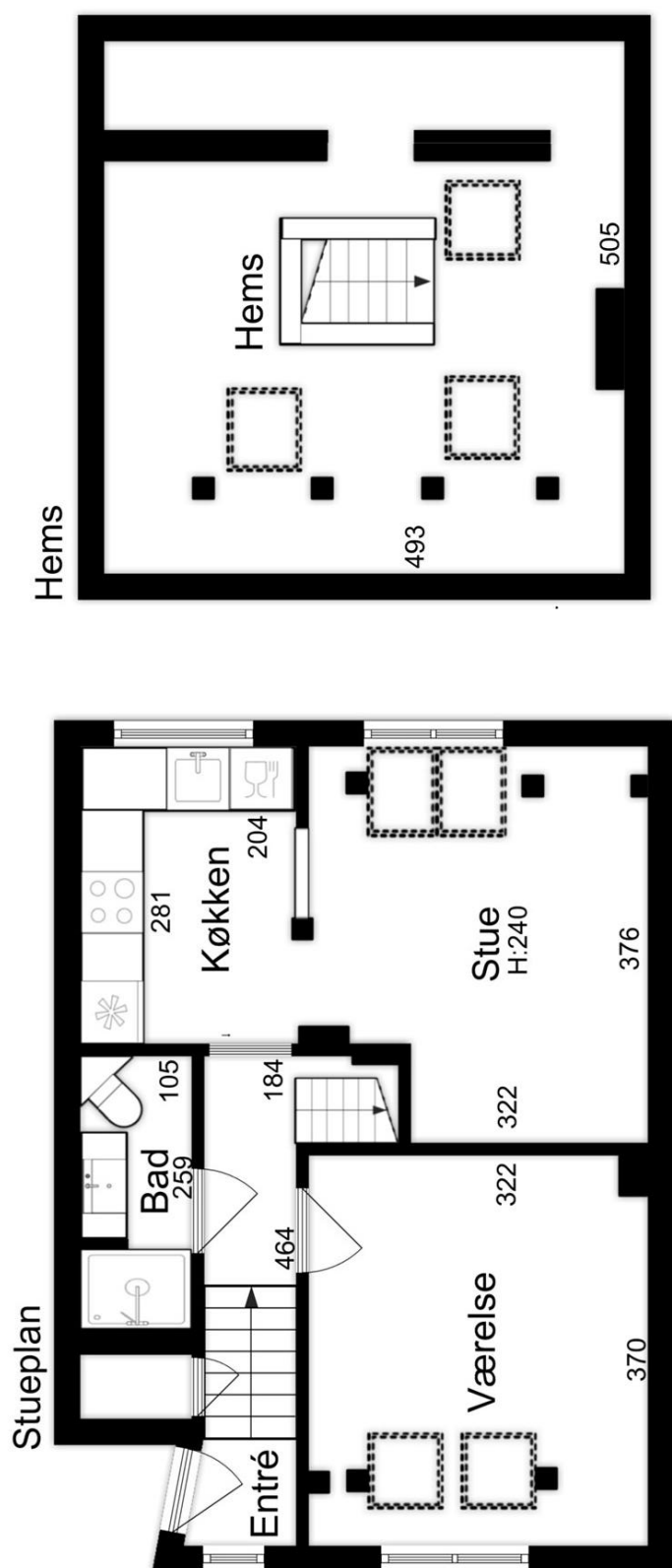
Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS/TEGNING









LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.06.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Stueetage	Beboelse	64	67.800	1.059	16.950	5.650	NPI	01.01.2027	01.10.2024		
2	Udlejet	1. sal	Beboelse	50	55.200	1.104	13.800	4.600	NPI	01.01.2027	01.10.2024		
3	Ledig	2. sal	Beboelse	40	50.400	1.260							
				154	173.400	1.126	30.750	10.250					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1-3 Lejen er inkl. vand

1 Areal er inkl. 14m2 kælder