

SALGSOPSTILLING

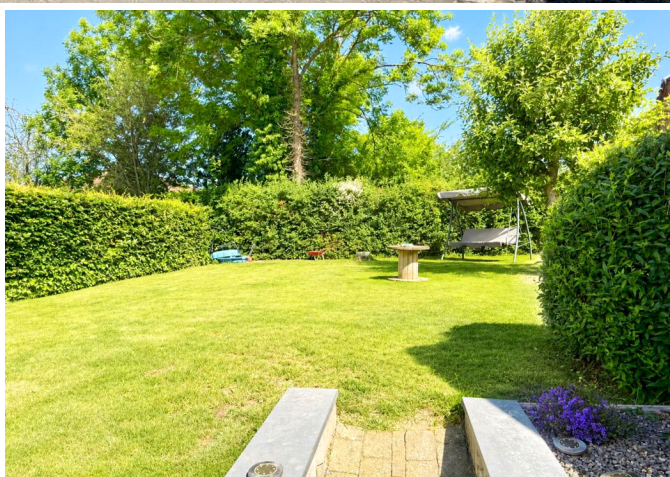
Boligudlejning

Fredericiagade 27
6000 Kolding

2.045.000 kr.



Attraktiv investering med central beliggenhed



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Forsikring
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Ejendommen

Attraktiv investering med central beliggenhed

Centralt beliggende dobbelthus i 2 plan med to separate lejligheder, beliggende i hjertet af Kolding. Ejendommen består af lejlighederne 25A og 25B og ligger kun ca. 2 minutters gang fra Kolding Banegård. Der er ligeledes kort afstand til Koldings gågade, byens butikker, caféer og øvrige faciliteter.

Ejendommen fremstår pæn og velholdt og er indrettet med to gode og funktionelle lejligheder. Begge lejligheder indeholder 2 stuer, køkken, badeværelse samt 2 værelser. Foran ejendommen er der parkeringsmulighed for 2 biler. Bag ejendommen ligger en god, lukket og fælles have hvortil begge lejligheder har direkte udgang til terrasse og haven.

Der er tale om en velholdt ejendom med to boligenheder, som kan overtages og videreføres som en eksisterende udlejningsejendom fra dag ét.



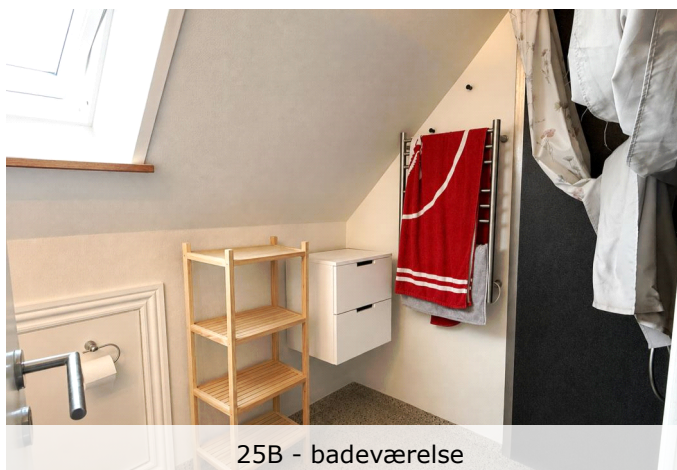
25B - køkken



25B - stue



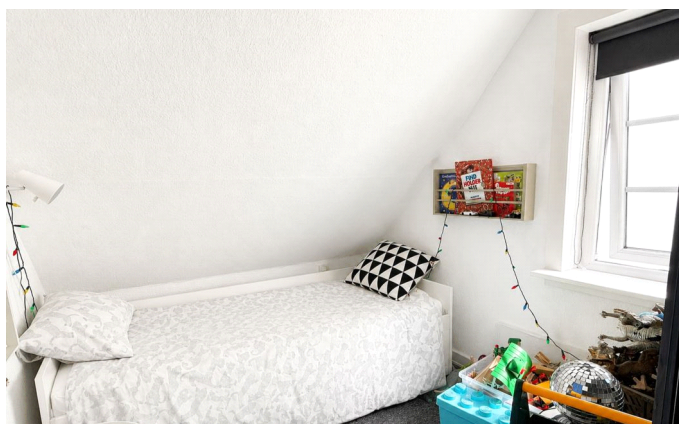
25B - stue



25B - badeværelse



25B - værelse



25B - værelse



25A - køkken



25A - køkken



25A - stue/køkken



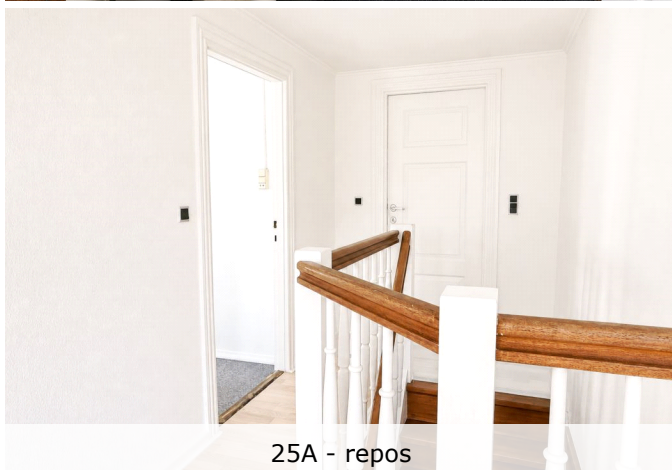
25A - stue



25A - badeværelse



25A - værelse



25A - repos



25A - værelse

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Fredericiagade 27, 6000 Kolding
Kommune	Kolding
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse	
Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
103 Kolding Markjorder 4.Afd.	394 m ²

Arealfordeling	
Grundareal	394 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	88 m ²
Boligareal	140 m ²
Etageareal i alt	140 m ²
Sekundære arealer	8 m ²

Fredning / bevaringsværdig
 Status på ejendommen Ingen fredning/bevaringsværdi med bevaringsværdi 7.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Fredericiagade 27

- opført / ombygget	1895/1948
- bebygget areal	80 m ²
- etageareal	140 m ²
- antal etager	1

Fredning / bevaringsværdi
 Ingen fredning/bevaringsværdi, bevaringsværdi 7

<i>Enhed</i>		
Fredericiagade 27A	Etageareal	69 m ²
Beboelse	Type	Boligareal

<i>Enhed</i>		
Fredericiagade 27B	Etageareal	71 m ²
Beboelse	Type	Boligareal

Bygning nr. 2 - Fredericiagade 27

- opført / ombygget	1947
- bebygget areal	8 m ²
- sekundært areal	8 m ²
- antal etager	1

<i>Enhed</i>		
Fredericiagade 27, 6000 Kolding	Etageareal	8 m ²
Udhus	Type	Sekundært areal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

<i>År 2024</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdi	2.106.000

Grundværdi	1.248.000
------------	-----------

Den oplyste vurdering for 2024 er foreløbig.
Seneste vurdering (2020) - ejendomsværdi kr. 1.832.000, grundværdi kr. 910.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab

Policenr.

Alm Brand Forsikring A/S	227 975 431
--------------------------	-------------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand

Hus og grundejer udvidet

Insekt, svamp og råd

Stikledning

Skjulte rør og kabler

Udvidet vandskade

Skade forvoldt af dyr

Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen	
-----------------	---

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Kommuneplan 2025-2036 - https://dokument.plandata.dk/11_11297563_1751012353781.pdf

Plan - Banegården - Slotsmøllen - Plannummer 0013-C1 -

https://dokument.plandata.dk/11_11297563_1751012353781.pdf

Plan - Bypark Vest - Slotsparken - Plannummer 0022-B2 -

https://dokument.plandata.dk/11_11297563_1751012353781.pdf

Plan - Kommuneplanstrategi 2023 - Kolding Kommune - https://dokument.plandata.dk/70_11271138_1703081126531.pdf

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapport beliggende indenfor en kloakopland "Ejlersvej". Eksisterende kloaktype er Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning). Planlagt kloaktype: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Årstal for planlagt ikrafttrædelse: 2040.

Vedtaget: Tillæg nr. 20 til spildevandsplan 2012-2019 - Mulighed for udtraeden for regnvand fra forsyningsselskabets kloaksystem

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Miljøforhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

Områdeklassificering

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten beliggende i et større område som er klassificeret som lettere foruren.

Olie-/tankanlæg

Ingen

Tingbog og servitutter

Ingen

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	154.427	0
I alt årlig leje	154.427	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.045.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,5%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		10.808
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	6.660	
Rottebekæmpelse	133	
Sum		6.793
Udvendig vedligeholdelse 2026		8.400
Administration:		
Varmeregnskab		9.420
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.268
I alt, anslået		42.688

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	14.150
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	22.150

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	2.045.000
Handelsomkostninger anslået	22.150
- Refusion depositum	34.500
Investeret kapital	2.032.650

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	154.427
- Driftsudgifter iht. budget	42.688
Nettoleje til forrentning	111.739

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{111.739 \times 100}{2.032.650} = 5,5\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 26.08.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Fredericiagade 27A	69	74.627	1.082		15.000	
2	Boliglejer	Fredericiagade 25B	75	79.800	1.064		19.500	
I alt			144	154.427		0	34.500	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	144	154.427	0	34.500	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	144	154.427	0	34.500	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Morten Reitz

Mobil: 54551850
E-mail: mrm@mailreal.dk