

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1019

Jernbanegade 26 / Gråbrødregade 3, 6000 Kolding



Attraktivt beliggende investeringsejendom i Kolding Centrum

- **Pris kontant kr. 13.995.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 1.264.030**
- **Etageareal i alt 1.203 m²**
- **Svarende til ca. 11.600 pr. m2**

BESKRIVELSE

Investeringsejendom med attraktivt afkast og central beliggenhed i Kolding Centrum.

Ejendommen er centralt beliggende i Koldings pulserende midtby – kun få minutters gang fra banegård, gågade, shoppingmuligheder, caféer og byens mange servicefunktioner. Med facader ud til både Jernbanegade og Gråbrødregade får lejerne optimal synlighed og adgang, hvilket gør lejemålene attraktive for både detail, klinik og kontor.

Denne investeringsejendom består af to sammenhængende bygninger med et samlet areal på 1.203 m², fordelt på flere anvendelige og veludnyttede lejemål. Lejerporteføljen rummer sundhedsrelaterede virksomheder herunder almen lægepraksis, speciallæger, psykologpraksis og øre- næse- og halslæge. Løve Apoteket er fraflyttet ejendommen, men har en uopsigelig indtil 1.9.2026.

Pt. arbejdes der med flere modeller angående genudlejninger af stueplan, hvor det vil være oplagt, at lave forskellige former for behandlerrum samt kiosk i den forreste del. Der er udarbejdet skitsetegninger m.m.

Ejendommen fremstår særdeles præsentabel, med store vinduespartier og glasindgange, særligt mod Jernbanegade. Det giver en moderne facade og en oplagt eksponeringsflade for butiksljemålene i stueplan.

Ca. halvdelen af lejerne er momsfrigtage, hvilket ofte omfatter aktører inden for sundhedssektoren som netop er gældende for ejendommen her. Dette giver ejendommen en lav risikoprofil og et stærkt fundament for stabil drift over tid.

Ejendommen er oplagt for både private og professionelle investorer, der søger:

- En centralt beliggende og veldrevet investeringsejendom
- En lejerportefølje med lav risiko og høj stabilitet
- Et stærkt første års afkast og en attraktiv m²-pris
- Muligheder for videreudvikling, optimering eller konvertering af lejemål på sigt

Opsummering af ejendommen

- 1.203 m² flerbruger-ejendom i centrum af Kolding
- Blandet anvendelse: kontor, klinik og detail
- Solid drift og momsfrigtage lejere
- Første års afkast på 7,7%
- Attraktiv m²-pris på ca. kr. 11.600

Kontakt os i dag for yderligere materiale, lejekontrakter, lejeroversigt og fremvisning.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 Jernbanegade 26 / Gråbrødregade 3
6000 Kolding
Matr.nr. 405e Kolding Bygrunde

KOMMUNE

Kolding

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv
Anvendelse Butik, kontor, klinik

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1850 Ombygningsår 1989

AREALER

Grundareal	429 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	373 m ²	
Erhvervsareal	1.203 m ²	
Etageareal i alt	1.203 m ²	
Kælder	60 m ²	
Port	27 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1850/1989
Bebygget areal	373 m ²
Sekundære arealer	87 m ²
Antal etager	3

Anvendelse:

Gråbrødregade 3, 1. – psykologpraksis	79 m ²
Gråbrødregade 3, 2. – speciallægeklinik	79 m ²
Jernbanegade 26, st. – apotek	446 m ²
Jernbanegade 26, 1. – lægeklinik	185 m ²
Jernbanegade 26, 2. – tandlæge	219 m ²
Jernbanegade 26, 3. – lægeklinik	195 m ²

Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Erhvervsareal	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

Erhvervslejemål	kr.	1.264.030
I alt	kr.	1.264.030

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 inkl. dækningsafgift (år 2025)	kr.	52.843
Sælgers andel af seneste driftsregnskab	kr.	62.037
Administration, afsat	kr.	21.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	60.150
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	196.029

Bemærkninger til driftsudgifter

Driftsregnskab dækker over forsikring, vicevært, renovation, el, abonnement m.v.

Til administration er afsat kr. 3.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 1.203 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	13.995.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	13.995.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 85.850	
Advokatsalær skøde	kr. 15.000	
I alt anslået	kr. 100.850	
- Refusion deposita	kr.	100.850
	kr.	287.859
Anslået kapitalbehov	kr.	13.807.991

Momsfradragsprocent 50%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.264.030
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	196.029
Nettoleje til forrentning	kr.	1.068.001

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.068.001 \times 100}{13.807.991} = 7,7\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	23.100.000
Heraf grundværdi	kr.	1.196.900
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.191.000

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 Protector Forsikring ASA, police nr. 2672080-F1349. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, elskade, anden bygningsbeskadigelse, husejeransvar, svamp/insekt, rør- og stikledning, gas og sanitet.

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. 0000-41-01, 0000-41-02 samt kommuneplanramme nr. 0012.C1, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 0000-41-01 og 0000-41-02

Anvendelse:

Området må kun anvendes til centerområde, bolig- og erhvervsområde med boliger til helårsbeboelse og butikker, restauranter, kulturelle formål, underholdning, turisme, kontorer, klinikker, offentlig og privat service samt park- og haveanlæg.

Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations- og oplags- eller vognmandsvirksomhed.

Dog må der indrettes mindre, ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik.

I bygninger markeret med blå facadelinje må stueetagen i forhuset kun indrettes til butikker til detailhandel og restauration, café, kulturelle formål og underholdning samt til liberale erhverv, offentlig og privat service, kontorer, klinikker m.v. såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank, frisør o.lign.

Inden for lokalplanområdet må der på 1. sal kun etableres boliger som helårsbeboelse og liberale erhverv, offentlig og privat service, kontorer, klinikker m.v. såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank, frisør o.lign. samt virksomhed og butik i tilknytning til funktionen tilladt i ejendommens stueetage.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90.

Kommuneplanramme nr. 0012.C1

Anvendelse:

Centerområde, Bymidte.

Bebyggelsesprocent:

210% beregnet ud fra den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	25.08.1875	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	10.12.1890	Dok om byggelinier mv
003	03.06.1891	Dok om underjordiske anlæg
004	08.02.1990	Lejekontrakt med Birgit Filtenborg og Jens Anton Filtenborg
005	30.03.2012	Erhvervslejekontrakt
006	02.02.2021	Dok om døråbning

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 03.10.2025 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

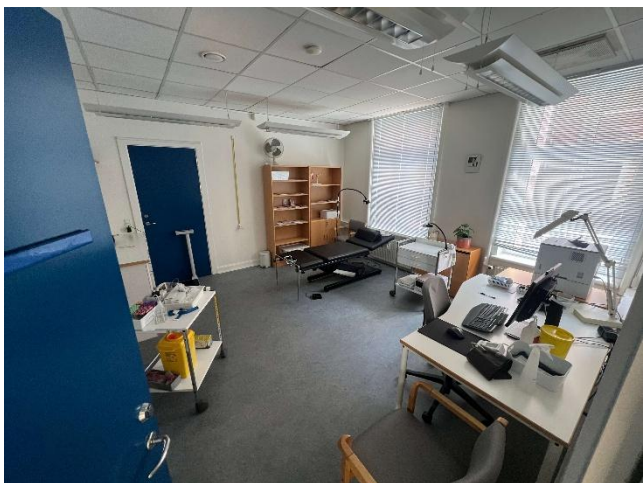
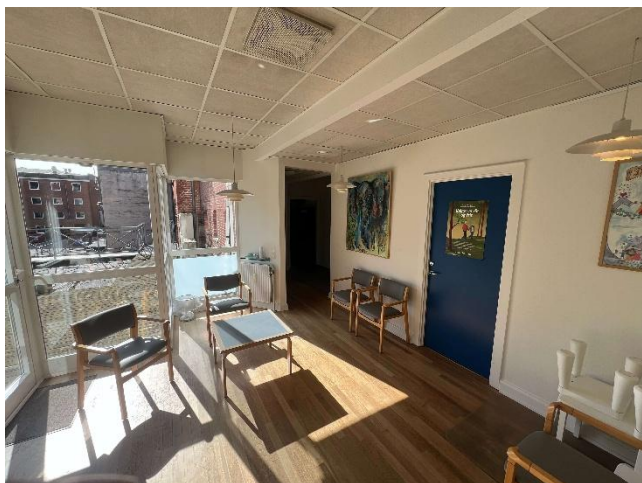
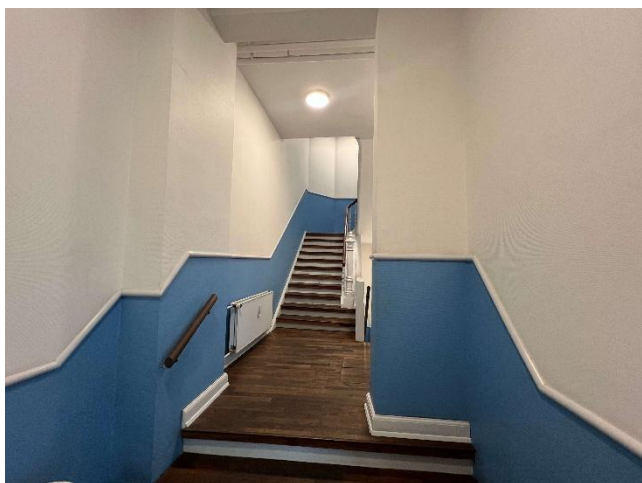
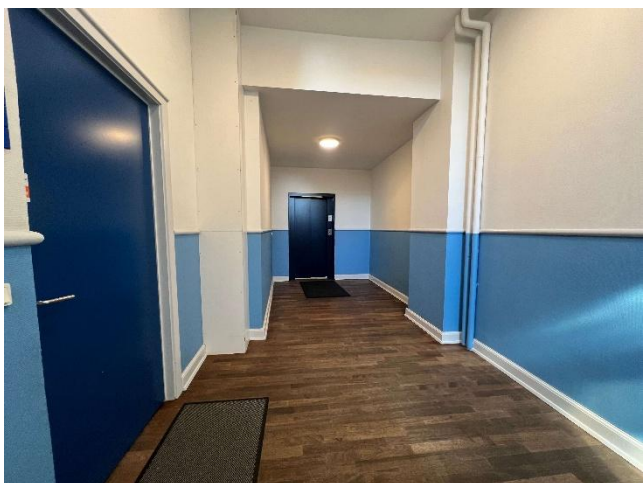
Spinderigade 11, 7100 Vejle

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Psyologpraksis	Gråbrødregade 3, 1.	Erhverv	79	63.200	800	15.800	NPI min. 2%	01.07.2026	01.07.2025		
2	Speciallæge Zaida	Gråbrødregade 3, 2.	Erhverv	79	106.542	1.349	26.635	NPI	01.04.2026	01.01.1998		
3	Kolding Løve Apotek	Jernbanegade 26, st.	Erhverv	446	412.597	925	143.250	NPI min. 2,5%		01.05.2008	01.09.2026	01.09.2026
4	Lægerne Sundhedsh.	Jernbanegade 26, 1.	Erhverv	185	260.163	1.406	24.750	NPI	01.04.2026	01.05.2005		
5	Nordic Medicare	Jernbanegade 26, 2.	Erhverv	219	212.193	969	53.048	NPI	01.01.2027	01.09.2020	31.08.2030	
6	Øre- næse- halslæge	Jernbanegade 26, 3.	Erhverv	195	209.336	1.074	24.375	NPI	01.04.2026	01.06.1990		
				1203	1.264.030	1.051	287.859					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. driftsudgifter og koldt vand
- 2 Jf. lejekontrakt 81 m2
- 3 Areal jf. lejekontrakt 433 m3. Arealet er inkl. kælder ca. 60 m2
- 4 Areal jf. lejekontrakt 230,89 m2
- 5 Areal jf. lejekontrakt 242 m2
- 6 Areal jf. lejekontrakt 190,03 m2