

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1141

Jernbanegade 37A-C, 6000 Kolding



5 attraktive ejerlejligheder, 1 erhvervsenhed samt 2 garager

- **Pris kontant kr. 5.700.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,5%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 493.425**
- **Etageareal i alt 503 m²**
- **Beliggende i hjertet af Kolding**

BESKRIVELSE

Hermed udbydes 6 attraktive ejerlejligheder i en velbeliggende bolig- og erhvervsejendom.

Her er tale om en centralt beliggende ejendom i Kolding, som er bestående af fem beboelseslejligheder, én erhvervsejerlejlighed samt to garager.

Ejendommen repræsenterer en veldrevet og alsidig investeringsmulighed med stabil lejeindtægt.

Ejendommens nøgletal:

- 5 boligejerlejligheder, 1 erhvervsejerlejlighed og 2 garager
- Samlet areal: 503 m²
- Samlet årlig lejeindtægt: kr. 493.425
- Driftsbudget: kr. 127.787 (Svarende til kr. baseret ud fra kr. 254 pr. m²)
- Forventet nettoleje: kr. 365.638

Ejendommen fremstår som en overskuelig og alsidig investering, med stabil lejeindtægt fra både bolig- og erhvervsenheder samt mulighed for yderligere udvikling via garager og fleksible lejemål.

Ejendommen er ideel for:

- Den private investor, der ønsker både bolig- og erhvervsejendomme i samme portefølje
- Den semiprofessionelle udlejer, der prioriterer diversificeret cashflow og lav tomgangsrisiko
- Investoren, der ønsker central beliggenhed i Kolding med genudlejningssikkerhed

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 Jernbanegade 37A-C
6000 Kolding
Matr.nr. 427h Kolding Bygrunde, ejl. 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10

KOMMUNE

Kolding

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervs- og Boligudlejningsejendom
Anvendelse Erhverv og Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1890 Ombygningsår 2004

TINGLYST AREAL OG FORDELINGSTAL

Ejerlejlighed nr. 1	56 m ² 5/100
Ejerlejlighed nr. 2	32 m ² 4/100
Ejerlejlighed nr. 5	134 m ² 1/5
Ejerlejlighed nr. 6	49 m ² 6/100
Ejerlejlighed nr. 7	81 m ² 10/100
Ejerlejlighed nr. 9	72 m ² 7/100
Ejerlejlighed nr. 10	76 m ² 8/100

AREALER

Grundareal – hele ejendommen	369 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	304 m ²
Erhvervsareal	190 m ²
Boligareal	369 m ²
Etageareal i alt	559 m ²
Sekundære arealer	174 m ²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1890/2004
Bebygget areal	304 m ²
Sekundære arealer	174 m ²
Antal etager	3

Anvendelse:

Frisør 37A st.	134 m ²
Beboelse 37B 1.tv.	40 m ²
Beboelse 37B 1.mf.	57 m ²
Beboelse 37B 1.th.	92 m ²
Erhverv 37C st. (lager)	56 m ²
Beboelse 37C 1.	88 m ²
Beboelse 37C 2.	92 m ²
Adgangsareal – hele ejendommen	92 m ²
Kælder – hele ejendommen	82 m ²
Garager tilhørende 37C, st.	66 m ²

Registreret som:

Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Ja
Nej
Nej
Nej
Ja
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.	385.678
Erhvervslejemål	kr.	95.052
Andre lejemål (garage)	kr.	8.400
I alt	kr.	489.130

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Andre lejemål (garage)	kr.	4.295
I alt	kr.	4.295

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 og dækningsafgift (år 2026)	kr.	23.041
Ejerforening	kr.	78.875
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.871
Administration	kr.	18.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	127.787

Bemærkninger til driftsudgifter

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 503 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. Inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	5.700.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.700.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.025	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	33.025	
- Refusion deposita		kr.	33.025
Anslået kapitalbehov	kr.		5.613.685

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	493.425
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	127.787
Nettoleje til forrentning	kr.	365.638

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{365.638 \times 100}{5.613.685} = 6,5\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	4.132.000
Heraf grundværdi	kr.	1.363.400
Foreløbig grundværdi for 2023/2024	kr.	1.706.000

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	5.733.025
Grundværdi i henhold til foreløbig offentlig vurdering	kr.	(1.706.000)
Bygningsværdi	kr.	4.027.025
Etageareal i alt	m ²	559
Afskrivningsberettiget areal	m ²	190
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		22%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	885.946
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	26.578

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

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 (tillæg) samt kommuneplanramme nr. 0013-C1 der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 0000-41-01 + 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 på kortbilag 2 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.

Inden for lokalplanområdet skal eksisterende boliger på etager over 1. sal fastholdes.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90, og bygningshøjden må ikke overstige 2½ etage og 11 meter, målt fra eksisterende terræn.

Anvendelse:

Området er udlagt til centerområde – bymidte.

Bebyggelsesprocent:

90 beregnet ud fra den enkelte ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	09.11.1892	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	21.12.1892	Dok om underjordiske anlæg
003	24.07.1907	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	02.06.1948	Dok om fælles brandmur/gavl mv
005	28.05.1986	Vedtægter for ejerforening

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra NRGi.

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 11.04.2025 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

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

Indvendige fotos er fra frisørsalon i stueetage og lejlighed nr. 5





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.05.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Salon Hårsaxen	37, kld.	Erhverv	134	95.052	709	22.921	NPI min. 2,5%	01.01.2027	01.01.2004		
2	Udlejet	37B, 1.tv.	Beboelse	40	51.600	1.290	12.900	NPI	01.01.2027	01.05.2026		
3	Udlejet	37B, 1.mf.	Beboelse	57	66.116	1.160	16.529	NPI	01.01.2027	15.10.2017		
4	Udlejet	37B, 1.th.	Beboelse	92	94.456	1.027	23.614	NPI	01.01.2027	15.01.2025		
5	Udlejet	37C, 1.	Beboelse	88	85.278	969	21.320	NPI	01.01.2027	15.08.2025		
6	Udlejet	37C, 2.	Beboelse	92	88.228	959	22.057	NPI	01.01.2027	01.06.2022		
7	Salon Hårsaxen	Garage	Andet		8.400							
8	Ledig	Garage	Andet		4.295							
				503	493.425	981	119.340					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 3 Areal jf. lejekontrakt 49 m2
- 5 Areal jf. lejekontrakt 82 m2
- 6 Areal jf. lejekontrakt 82 m2