

<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903/realmaeglerne-erhverv-trekants-omraadet-sydjylland-fyn>

SALGSOPSTILLING

Kontor

Sdr. Havnegade 36
6000 Kolding

5.500.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
4	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
9	Ejendommen
9	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
10	Forsikring
10	Energimærke
10	Offentlige forhold / planer
10	Miljøforhold
10	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Startforrentning
11	Moms
11	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
11	Driftsudgifter
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret
Side	TEGNINGER
13	Tegning
13	Tegning
14	Tegning
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Unik mulighed i hjertet af Kolding – historisk ejendom med stort udviklingspotentiale

På en af Koldings mest markante adresser udbydes nu den ikoniske ejendom på **Sdr. Havnegade 36** – en historisk bygning, der igennem generationer har huset både driftige virksomheder og stærke fortællinger. Her får du som erhvervsdrivende en sjælden mulighed for at udvikle en ejendom, der ikke blot har karakter og sjæl – men også et enormt potentiale.

Ejendommen er måske bedst kendt som tidligere domicil for den anerkendte virksomhed **Grau SHIPPING**, og i gennem årene har bygningen dannet ramme om flere forskellige forretninger og erhverv. Nu står den klar til et nyt kapitel – og det er dig, der kan skrive det.

Bygningen udbydes som **projektejendom**, hvilket åbner op for en lang række muligheder: kontorer, liberalt erhverv, showroom, klinik, kreative miljøer – eller måske en kombination af flere funktioner evt. boligudvikling? Her er højt til loftet – både fysisk og i overført betydning.

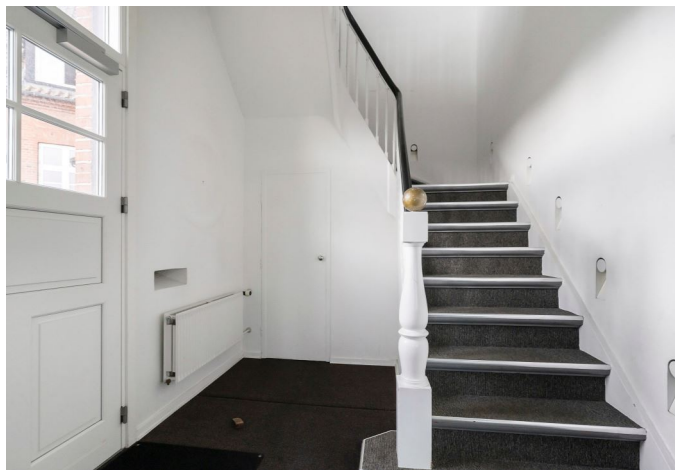
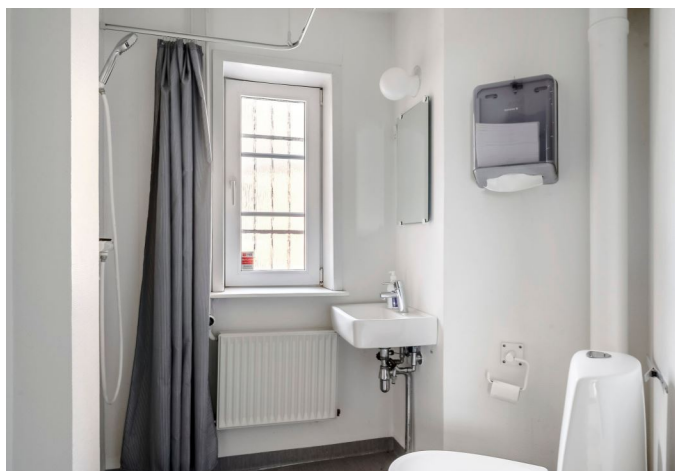
Med sin klassiske arkitektur, solide konstruktion og beliggenhed tæt på havnen og byens pulserende liv, er dette en ejendom, der skiller sig ud. Det er et sted, hvor visioner kan realiseres, og hvor du kan skabe noget unikt – noget, der både respekterer historien og peger fremad.

Highlights:

- Markant og historisk ejendom i Kolding midtby
- Tidligere domicil for Grau SHIPPING og andre prominente erhverv
- Stor synlighed og god adgang – samt parkeringspladser
- Udbydes som projektejendom med mange anvendelsesmuligheder
- En oplagt mulighed for den visionære erhvervsdrivende, udvikler eller investor

Har du ambitionerne og idéerne, har **Sdr. Havnegade 36** rammen. Kontakt os i dag og lad os tale om, hvordan du kan gøre denne enestående ejendom til dit næste projekt.







**REAL**

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Sdr. Havnegade 36, 6000 Kolding
Kommune	Kolding
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
56 af Kolding Markjorder 1.Afd.	472 m ²

Arealfordeling

Grundareal	472 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	241 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivninger	424 m ²	
Etageareal i alt	424 m ²	

Fredning / bevaringsværdig

Bevaringsværdi: 4

Parkeringsforhold

Parkeringspladser, antal	8 stk.
--------------------------	--------

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Sdr. Havnegade 36

- opført / ombygget	1922/1991
- bebygget areal	182 m ²
- etageareal	365 m ²
- antal etager	3

Enhed

Sdr. Havnegade 36	Etageareal	365 m ²
-------------------	------------	--------------------

Enhed til kontor	Type
	Erhvervsareal

Bygning nr. 3 - Sdr. Havnegade 36

- opført / ombygget	1922
- bebygget areal	59 m ²
- etageareal	59 m ²
- antal etager	2

Enhed

Sdr. Havnegade 36	Etageareal	59 m ²
-------------------	------------	-------------------

Enhed til kontor	Type
	Erhvervsareal

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.100.000
Grundværdi	1.319.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	1.055.200

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Varmeforbrug 2025, anslået kr. 15.300

Forsikring

Selskab

Policenr.

Tryg forsikring

657-303.124

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Nuværende dækning ved Tryg forsikring:

Brand

Kortslutning

Grunddækning

Rør og kabel

Svamp

Insekt

Stikledninger

Husejeransvar

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner**

Lokalplaner:

Ved Sdr Havnegade - et centralt byområde

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 04.12.1907 Dok om vej mv.

Nr. 2 lyst d. 20.01.1925 Dok om vej mv.

Nr. 3 lyst d. 11.08.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Nr. 4 lyst d. 17.01.1967 Dok om indkørsel mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	5.500.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis -0,72%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

Kreditor / beskrivelse	Beløb i kr.
Afgiftspantebrev	676.000
Afgiftspantebrev	2.564.000

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		11.713
Dækningsafgift		10.130
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		17.761
I alt, anslået		39.604

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	17.425
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	25.425

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	5.500.000
Handelsomkostninger anslået	25.425
Investeret kapital	5.525.425

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
- Driftsudgifter iht. budget	39.604
Nettoleje til forrentning	-39.604

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{-39.604 \times 100}{5.525.425} = -0,72\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

Tegning



REAL

Tegning

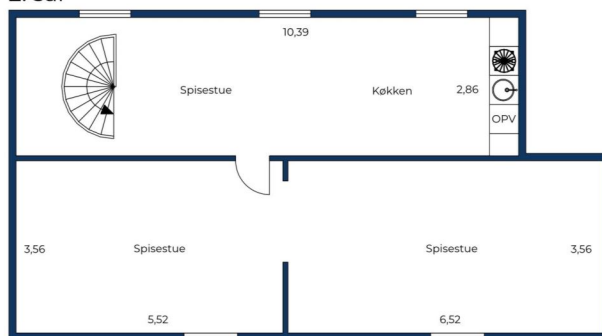
1. sal



REAL

Tegning

2. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantsområdet
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 7100@mailreal.dk
Hjemmeside:
<https://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903/realmaeglerne-erhverv-trekants-omraadet-syd>

Kontakt

Jakob Viborg Iversen

Mobil: 40440228
E-mail: ji@mailreal.dk