

## SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Haderslevvej 147  
6000 Kolding

1.800.000 kr.



Ejendom med mange muligheder!



# INDHOLD

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

# BESKRIVELSE

## **Ejendom med mange muligheder!**

Denne ejendom har tidligere været brugt som pizzeria og rummer nu en række spændende muligheder. I stueetagen finder du rummelige restaurationslokaler med tilhørende store køkkenfaciliteter og to tilgængelige toiletter. Køkkenet har også en praktisk adgang til baglokalerne, som indeholder to store rum – perfekte til alsidig anvendelse. Disse rum har direkte udgang til gården og ejendommens parkeringspladser.

Derudover byder ejendommen på en stor kælder under restauranten, ideel til opbevaring. Stueetagen har et samlet areal på 131 m<sup>2</sup>, mens tilbygningen bagved rummer yderligere 25 m<sup>2</sup>.

Ejendommen inkluderer også en lejlighed på første sal, som er udlejet til privat beboelse. Denne enhed er 58 m<sup>2</sup>. Ejendommen er strategisk placeret på Haderslevvej 147, en af Koldings mest trafikerede veje. Med let adgang til motorvejsnetværket og placering tæt på andre erhvervsdrivende tilbyder denne ejendom en synlig og central beliggenhed – ideel til både erhverv og bolig.

# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Haderslevvej 147, 6000 Kolding
Kommune	Kolding
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat

## Anvendelse

Ejendomsstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal	heraf vej
230 a Kolding Markjorder 3.Afd.	562 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	562 m <sup>2</sup>	heraf vej 33 m <sup>2</sup>
Bebygget areal		156 m <sup>2</sup>
Boligareal		247 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt		247 m <sup>2</sup>

## Brugsret

Brugsret ifølge til: Blandet bolig/erhverv

## Parkeringsforhold

Der er mulighed for parkering af flere biler på selve matriklen.

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Haderslevvej 147

- opført / ombygget	1920
- bebygget areal	131 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

### Enhed

Haderslevvej 147	Etageareal	189 m <sup>2</sup>
------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

### Enhed

Haderslevvej 147, 1	Etageareal	58 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

### Bygning nr. 2 - Haderslevvej 147

- opført / ombygget	1920
- bebygget areal	25 m <sup>2</sup>

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.100.000
Grundværdi	793.000

## Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg

### Installationer forsyninger

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

## Forsikring

*Selskab*

*Policenr.*

Alm. Brand Forsikring A/S

133 845 917

### Forsikringsdækning, bemærkninger:

#### Forsikringen dækker:

#### Hele forsikringsadressen:

Hus- og grundejeransvar

Stikledning

#### Bygning 1:

Brand inklusive el-skade

Bygningskasko

Glas

Sanitet

Insekt og svamp

Udvidet rørskade

Restværdi

## Energimærke

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

*Energimærke*

Hele ejendommen

F

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

Kommuneplan: Kommuneplan 2021 - 2033

Kommuneplan: Carl Plougs Vej

Kommuneplan: Haderslevvej - Sdr. Ringvej

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

### Planforhold

Der gøres opmærksom på at ejendommen ligger i et område der reguleres efter en kommuneplan og spildevandsplan.

### Bevaringsværdi

Der gøres opmærksom på, at der er registreret en bevaringsværdi på boligen af kategori 5.

## 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****Områdeklassificeret forurening:**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenet, men over et defineret mindste kriterium. Der er forespurgt hos Region Syd, om der er konstateret forurening og der foreligger et negativt svar, som medfølger købsaftalen.

**Tingbog og servitutter**

Nr. 2 lyst d. 19.05.2014 Dekl. om færdselsret, gårdmiljø, kloakledninger mv.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	63.600	0
I alt årlig leje	63.600	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.800.000

## Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 2,04%.

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 2024		7.042
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		2.858
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.473
Ejendomsværdiskat		8.568
I alt, anslået		26.941

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	6.325
Advokat (Anslået)	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	11.325

## Startforrentning, specificeret

### Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	1.800.000
Handelsomkostninger anslået	11.325
- Refusion depositum	15.900
Investeret kapital	1.795.425

### Forrentning af investeret kapital

	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	63.600
- Driftsudgifter iht. budget	26.941
Nettoleje til forrentning	36.659

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{36.659 \times 100}{1.795.425} = 2,04\% \text{ (anslået)}$$

# LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

## Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m <sup>2</sup>	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Haderslevvej 147, 1.	67	63.600	949		15.900	
I alt			67	63.600		0	15.900	0

## Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	67	63.600	0	15.900	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	67	63.600	0	15.900	0

## KONTAKTINFORMATION



---

### EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekants området, Sydjylland &  
Fyn ApS  
Nørrebrogade 5A  
7100 Vejle

Telefon: 75727420  
E-mail: 903@mailreal.dk  
Hjemmeside:  
[www.realmaeglerne.dk/erhverv-903](http://www.realmaeglerne.dk/erhverv-903)

### Kontakt

Jakob Viborg Iversen

Mobil: 40440228  
E-mail: [ji@mailreal.dk](mailto:ji@mailreal.dk)