

TIL SALG

GAMMELTING 1
6100 HADERSLEV



SAGSNR. 216662

Velkendt historisk bygning i bymidte

- Ejendom til kontor og administrative formål
- Renoveret bygning i god stand
- Udviklingsmuligheder

FREJA
EJENDOMME


NORDICALS
erhvervsmæglere

Intro

Velkommen til Gammelting 1 i Haderslev. I dette prospekt får du et klart overblik over ejendommens potentiale for din virksomhed.

Vi præsenterer de vigtigste aspekter, så du kan træffe en informeret beslutning og se, hvordan ejendommen kan understøtte din virksomheds fremtid.

ADRESSE

Gammelting 1, 6100 Haderslev

TYPE
Kontor

KONTANTPRIS
6.300.000 kr.

ETAGEAREAL
1.362 m²



Beliggenhed

Ejendommen er beliggende på Gammelting 1 i Haderslev og må betegnes at være en central placering i bymidten.

Med kun få hundrede meter til byens torveplads og handelscentrum, er man utrolig tæt på det centrale byliv.

Alligevel byder denne placering på nem til- og frakørsel i bil, samt gode parkeringspladser i gårdrummet bag ejendommen.

Overfor ejendommen ligger Haderslev Busstation og til den anden side Haderslev Politi og Haderslev Kaserne.

På de følgende sider kan du læse mere om bygningens indretning og mulige anvendelse.



Gammelting 1

Ejendommen

Her er tale om en markant og velkendt historisk bygning i Haderslevs bymidte. Ejendommen har tidligere og i mange år været anvendt til retsbygning, hvilket navn den også er kendt under, ligesom det fremgår af tekstmonumenterne på den ene gavlfacade.

Dele af ejendommen kan dateres tilbage til ca. år 1800, og i 1945 får ejendommen en fredningsstatus af Slots- og Kulturstyrelsen.

Bygningen er blevet renoveret og fremstår i en god stand og har senest været benyttet som kontor for en offentlig myndighed.

Klimaskærmen har et solidt og velholdt murværk i gule sten samt et godt tegltag, der er understrøget. Hele loftrummet er tilgængeligt og kan inspiceres og evt. bruges til opbevaring eller udnyttes på anden vis.

Adgang til ejendommen kan ske fra såvel Gammelting som Nørregade, ligesom der er indgang til ejendommen fra parkeringsarealet i gården. Hovedindgangen fra Gammelting har en flot historisk

dobbeltdør i træ. I forbindelse med indgangen er der stentrapper og handicaplift op til gangarealer i stueplan.

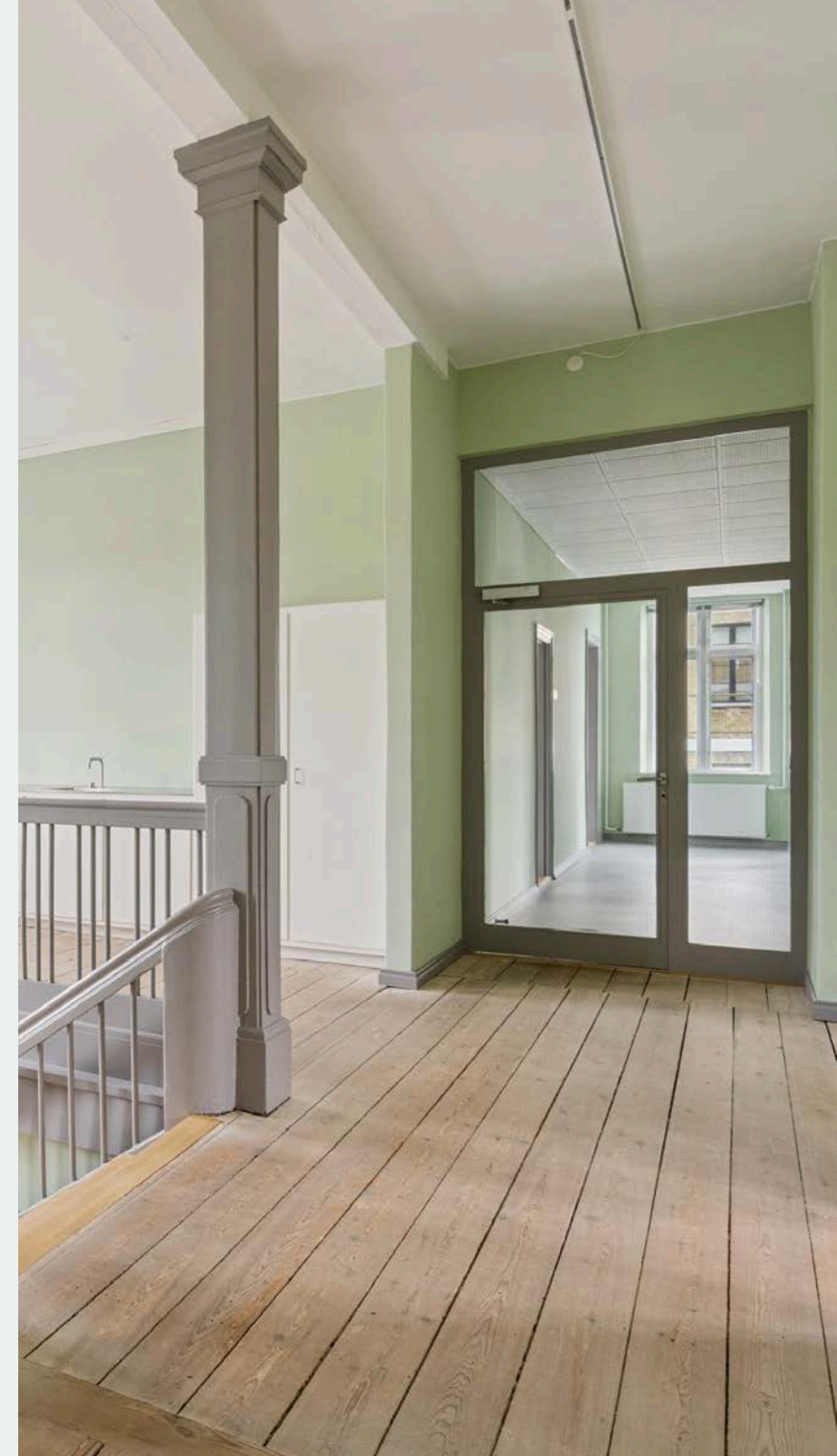
I både stueplan og på første sal er der flere større lokaler som er de tidligere retslokaler, hertil kommer en række kontorer i almindelig størrelse med plads til 1-4 arbejdspladser. Der er toiletter og personalekøkken på begge etager.

To gode trapperum, der er placeret i hver sin ende af bygningen, giver en god adgang til førstesalen.

Der er en charmerende kælder med buede lofter, som måske giver anledning til en utraditionel anvendelse.

Det store flisebelagte areal bag ejendommen følger med, hvor der er plads til en del personbiler. Der er el ladestandere til en del af parkeringspladserne, hvor her foreligger en koncessionsaftale med Clever A/S.

Det overdækkede skur/carport i træ ligger også på ejendommens matrikel.



Ejendommen (fortsat)

Anvendelse

Ejendommen kan, som den står i dag, anvendes til kontor og administrative formål herunder evt undervisning. De gode adgangsforhold i ejendommen, gør at der kan indrettes to eller flere attraktive lejemål. En helt naturlig opdeling kan være at førstesalen udgør en selvstændig enhed.

Bygningen er på grund af den historiske anvendelse, oplagt til advokatkontor, domicil for vagtselskab eller andet beredskab.

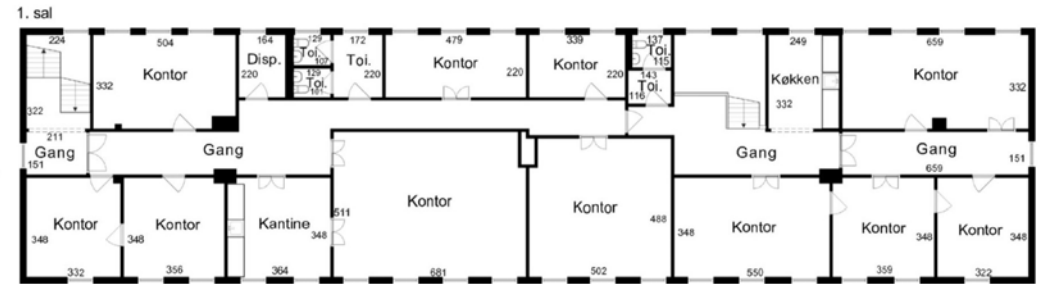
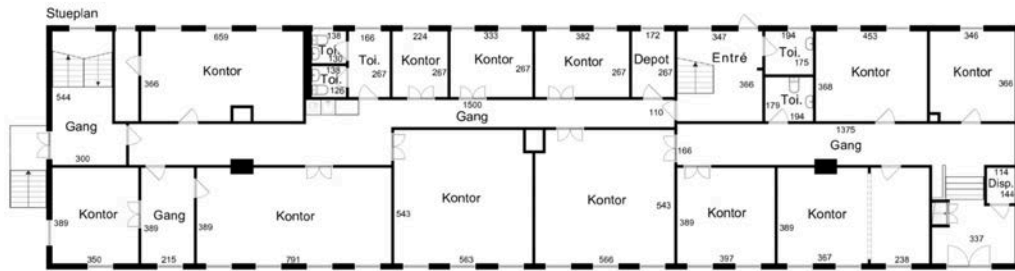
Herudover er den også meget velegnet til kontorfælleskaber.

Alternativt kan ejendommen indrettes helt eller delvist til beboelse, men dette vil dog kræve indretningsmæssige ændringer samt en byggetilladelse. Der er mulighed for at opdele ejendommen i ejerlejligheder, hvilket kan være oplagt såfremt der skal etableres attraktive boliger i ejendommen.

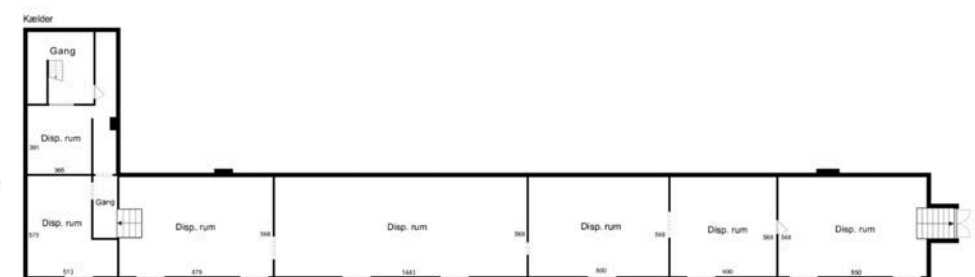
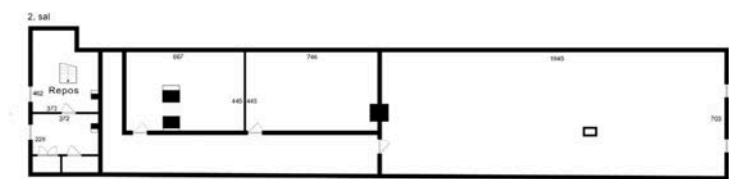
Ejendommen er udbudt til salg for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.



Plantegning



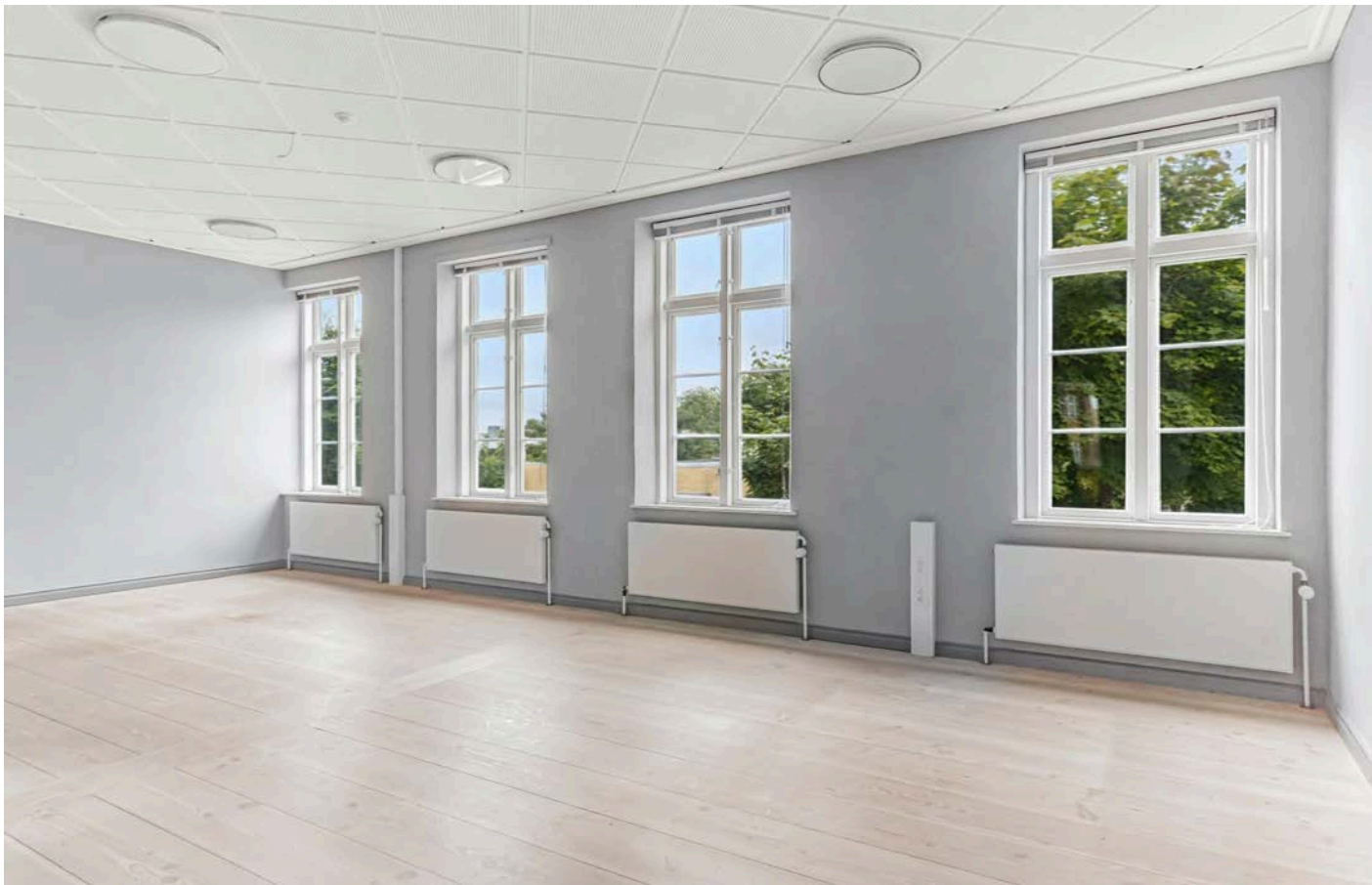
Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar





Vilkår

På de følgende sider finder du en detaljeret gennemgang af vilkårene for denne ejendom. Her kan du få indsigt i de praktiske forhold, der er vigtig at kende, før du beslutter dig. Vilkårene giver dig et klart billede af de rammer der følger med ejendommen.

Adresse

**Gammelting 1,
6100 Haderslev**

Kommunenavn

Haderslev

Martrikelnummer

488 a Haderslev

Opførelsesår/ombygget

1790 - 1995/2017

Ejendomstype/anvendelse

Kontor

Energimærke

Ikke omfattet

Arealer

Her får du et overblik over arealfordelingen i ejendommen.

AREALER JF. BBR

Grundareal	1.518 m ²
Vejareal	107 m ²
Bebygget areal	531 m ²
Boligareal	0 m ²
Erhvervsareal	1.362 m ²
Erhvervsareal uden afskrivninger	1.362 m ²
Erhvervsareal med afskrivninger	0 m ²
Sekundære arealer	30 m ²
Samlet etageareal	1.362 m ²

Offentlig vurdering

Ny ejendomsvurdering / nyt beskatningsgrundlag:
Køber er gjort bekendt med vedtagelse af lov om ejendomsvurdering, lovbekendtgørelse nr. 1449 af 01.10. 2020, hvorefter der for erhvervsejendomme ikke ansættes ejendomsværdi, men alene grundværdi, jfr. lovens § 10. Grundværdi ansættes efter ejendommens faktiske anvendelse. Anvendes en ejendom til både bolig- og erhvervsmæssige formål, ansættes ejendomsværdi for boligdelen, jfr. § 35. Nye vurderinger for erhvervsejendomme forventes udsendt fra 2025.

Ejendomsskatter beregnes på baggrund af ejendommens vurdering. Da udsendelse af nye ejendomsvurderinger er forsinket, betales ejendomsskat af et foreløbigt grundlag, der svarer til den senest kendte ejendomsvurdering. Når ny ejendomsvurdering fremkommer efterreguleres betalte skatter automatisk, både hvis der er betalt for meget og for lidt.

OFFENTLIG VURDERING - 2023	
Grundværdi	2.066.000

SALGSPRIS
6.300.000 kr.

KØBERS HANDELOMKOSTNINGER (ANSLÅET)

Tinglysningsafgift - skøde	39.650 kr.
Advokatsalær - skøde	25.600 kr.
Moms	6.400 kr.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsforsikring, anslået	12.000 kr.
-----------------------------	------------

Driftsudgifter i alt	12.000 kr.
-----------------------------	-------------------

Økonomi

Det anslås, at der afsættes 50.100 kr. årligt til udvendig vedligeholdelse.

Tinglysningsafgiften betales af køber.

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til den angivne momsfradragsprocent.

Momsfradrag forudsætter at ejendommens anvendelse ikke er momsfritaget.

Ejendomsfakta

MOMS

Momsfradragprocent	100%
---------------------------	------

OFFENTLIGE FORHOLD

Zonestatus	Byzone
-------------------	--------

Vejforhold	Offentlig
-------------------	-----------

TEKNISKE INSTALLATIONER

Vand	Alment vandforsyningsanlæg
-------------	----------------------------

Varme	Fjernvarme
--------------	------------

El	Norlys
-----------	--------

Kloak	Fælleskloakeret
--------------	-----------------

MILJØFORHOLD

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.

Region Syddanmark har vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

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 forurening.

Servitutter og Olie-/tankanlæg

SERVITUTTER

01.03.1945 Dok om bygningsfredning mv.
19.07.1945 Dok om bygningsfredning mv.
20.01.1961 Dok om arealafståelse flytning af et plankeværk mv.
04.04.1984 Dok om bygningsfredning mv.
02.04.2014 Servitut om bebyggelse, vejret og overkørsel m.v.
19.09.2014 Bevaringsdeklaration

OLIE-/ TANKANLÆG

BBR oplyser: Bemærkninger om grund:
6000 l nedgravet olietank er opgravet/fjernet 1981.
Kommunen har registreret tankoplysninger i BBR den 26.05.11.
Septiktank sløjfet (også nr. 2).

For yderligere oplysninger henvises der til ejendommens blad i tingbogen.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af Haderslev Kommunes rammebestemmelser. Lokalplan nr. 10.60-2 er gældende for området.

Lokalplanens § 3 stk. 1 oplyser omkring anvendelse:

Bebyggelse på ejendommene må anvendes til offentlige formål/ beboelse/ liberale erhverv og detailhandel (udvalgsvarer og dagligvarer) samt mindre håndværks- og serviceenheder (frisør/ skomager/ renseri/guldsmed m.v.) i tilknytning til detailhandelen).



OM OS

Nordicals Sønderjylland

Hos Nordicals Sønderjylland har vi solid erfaring med salg og udlejning af samt rådgivning om erhvervsejendomme. Vi tilbyder derfor en dyb viden om markedet og et stærkt netværk af købere og lejere i Sønderjylland. Nordicals Sønderjylland har kontorer i Haderslev/Aabenraa og Sønderborg og udgøres af erhvervsmæglere samt et stærkt backend-team, der hver dag arbejder dedikeret for at gøre en positiv forskel for vores kunder.

Som en del af Nordicals – Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde – trækker vi samtidig på kompetente kræfter i hele landet, så vi til enhver tid matcher vores kunders behov og forventninger – både lokalt og nationalt. Det gør vi med en høj faglighed og dyb forståelse for værdien af tætte og troværdige relationer. Det er vores garanti for at sikre et succesfuldt salg, udlejning eller vurdering af vores kunders ejendomme på tværs af skala og sektor.



OM OS

Nordicals

Som Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde forløser vi vores kunders forretningspotentiale – hvad enten de skal sælge eller investere i ejendomme, og hvor end i landet de driver deres forretning.

Derfor møder vi dem med et 360° perspektiv på, hvor ejendomsmarkedet står i dag, og hvor det bevæger sig hen i morgen. Vi møder dem således med en dyb dedikation til at forstå deres verden og være forudseende på deres vegne, som har gjort os til Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og mere end 170 eksperter over hele landet.

Vi kender derfor hvert et hjørne af markedet og ved, hvor det

bevæger sig hen. Det gør vi med vores lokale forankring i hele landet og med vores datadrevne analyseunivers, Nordicals Foresight™. Vi kombinerer således lokal indsigt med et globalt udsyn, så vi holder vores kunder opdateret på de internationale markeds- og samfundstendenser, analyserer dem og perspektiverer dem til deres verden og markedsmuligheder.

Så uanset om vores kunder skal sælge, udleje eller investere i ejendomme – og uanset hvor i landet det er – så rådgiver vi dem på et solidt, fagligt fundament. Det gør vi med lige dele indsigter og prognoser, og vi gør det med det klare, kompromisløse mål at stille dem stærkest muligt i såvel dagens som morgendagens marked.



Nordicals er Danmarks største, partnerdrevne erhvervsmæglerkæde med 24 forretninger og 170 eksperter over hele landet. Vi kender derfor ejendomsmarkedet og ved, hvor det bevæger sig hen – både nationalt og helt ned på lokalt byniveau.

Kontakt



Charlotte Halby Petersen
Erhvervsmægler, MDE

61443945
cha@nordicals.dk



René Damkjær
Indehaver/erhvervsmægler,
MDE

23954466
red@nordicals.dk



Fotos i dette prospekt er taget af EFKT.

Disclaimer. Dette dokument er udarbejdet af Nordicals Sønderjylland I/S. Med mindre andet er angivet, gælder følgende for oplysningerne i dette dokument: Oplysninger, herunder tal, data og tidsplaner, er foreløbige og bør udelukkende betragtes som et oplæg til diskussion. Nordicals indestår ikke for, at oplysningerne er nøjagtige eller fuldstændige. Oplysningerne er ikke uafhængigt verificeret. Oplysningerne i dette dokument er tilvejebragt under den forudsætning, at Nordicals samt enhver partner eller medarbejder ikke er ansvarlig for fejl eller unøjagtigheder i dokumentet, som måtte være forårsaget af uagtsomhed eller lignende, eller for tab eller skade som følge af sådanne fejl, udeladelser eller unøjagtigheder. Dette dokument, herunder alle beregninger, analyser, tekst, grafik og billeder, tilhører Nordicals Sønderjylland I/S og er ophavsretligt beskyttet materiale. Det er ikke tilladt, helt eller delvist, at anvende, gengive, distribuere eller kopiere dokumentet uden forudgående skriftlig accept fra Nordicals. Såfremt dokumentet, dets beregninger eller øvrige materiale anvendes som grundlag for en handel, investering eller anden kommerciel beslutning, skal Nordicals Sønderjylland I/S skriftligt godkende anvendelsen, og Nordicals kan kræve honorering eller andel i det økonomiske udbytte af den pågældende transaktion. Nordicals forbeholder sig enhver ret til materialet og til at kræve kompensation ved uretmæssig brug.



NORDICALS

erhvervsmæglere

Nordicals Sønderjylland I/S

Storegade 88, 6100 Haderslev

6100@nordicals.dk | 74 53 29 00