

SALGSOPSTILLING

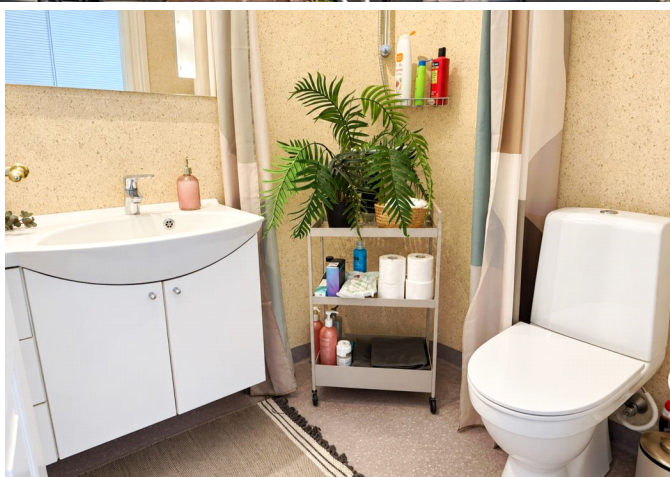
Boligudlejning

Købmagergade 9
7000 Fredericia

1.695.000 kr.



Boligudlejningsejendom med attraktiv beliggenhed



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stuen - stue

Boligudlejningsejendom med attraktiv beliggenhed

Her udbydes en pæn og velholdt boligudlejningsejendom beliggende umiddelbart op til den historiske del af Fredericia og mindre end 10 minutters gang fra centrum. Ejendommen indeholder to lejligheder på henholdsvis 74 m² og 107 m², som begge er udlejede.

Lejligheden i stueplan indeholder to gode stuer, et værelse, pænt køkken samt badeværelse med bruser. Lejligheden på 1. sal er indrettet i to plan og rummer pænt køkken, badeværelse med bruser, stor stue samt to gode værelser.

Ejendommen er et oplagt udgangspunkt for den mindre investor, der ønsker en overskuelig boligudlejningsejendom med et begrænset antal lejemål. Samtidig er der mulighed for at arbejde videre med ejendommen og dermed realisere et udviklingspotentiale over tid. De nuværende lejemål giver et eksisterende lejegrundlag, mens der samtidig kan være mulighed for at opnå en lejerreserve ved fremtidige genudlejninger og løbende optimering af ejendommen.



Stuen - stue



Stuen - værelse



1. sal - køkken



1. sal - køkken



1. sal - badeværelse



1. sal - stue



1. sal - stue



1. sal - stue



1. sal - trappe til værelse og badeværelse på 2. sal



1. sal - værelse



1. sal - værelse



Ejendommen - baggård

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Købmagergade 9, 7000 Fredericia
Kommune	Fredericia
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
331 n Fredericia Bygrunde	112 m ²
331 d Fredericia Bygrunde	158 m ²
Areal i alt	270 m ²

Arealfordeling

Grundareal	270 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	58 m ²
Boligareal	181 m ²
Etageareal i alt	181 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 4.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Købmagergade 9

- opført / ombygget	1902
- bebygget areal	58 m ²
- etageareal	181 m ²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 4

Enhed

Købmagergade 9, st	Etageareal	74 m ²
--------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Enhed

Købmagergade 9, 1	Etageareal	107 m ²
-------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus
eller to-familiehus

Type
Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.504.000
Grundværdi	1.131.000

Foreløbig 2024-vurdering:
Ejendomsværdi kr. 2.369.000
Grundværdi kr. 933.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger

El: 230 volt

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Forsikring

Selskab

Policenr.

Tryg forsikring

605-5.003.359.966

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brand

Storm

Husejeransvar

Retshjælp

Skjult rør- og kabel

Stikledning

Glas- og sanitet

Insekt- og svamp

Råd

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

E

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / kommuneplaner****Lokalplan:**

Facader og Skilte i Fredericia Bymidte. Plannummer: LP328 -

https://dokument.plandata.dk/20_9647596_1602154489217.pdf

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037. https://dokument.plandata.dk/11_11285978_1757321803603.pdf

Boligområde nord for Jyllandsgade. Plannummer: B.B.1. https://dokument.plandata.dk/11_11285978_1757321803603.pdf

Centerområde Bymidten. Plannummer: B.C.1. https://dokument.plandata.dk/11_11285978_1757321803603.pdf

Boligområde nord for Jyllandsgade. Plannummer: B.B.1. https://dokument.plandata.dk/11_11285978_1757321803603.pdf

Kommuneplanstrategi:

Tillæg til Planstrategi 2015 for Fredericia Kommune ? Udviklingsområder i kystnærhedszonen.

https://dokument.plandata.dk/70_3762268_1507883543248.pdf

Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune og Trekantområdet.

https://dokument.plandata.dk/70_9637529_1572868453339.pdf

Tillæg til Planstrategi 2019 for Fredericia Kommune. https://dokument.plandata.dk/70_9647579_1572869349000.pdf

Planstrategi 2023 for Fredericia Kommune - fra vision til kommuneplan.

https://dokument.plandata.dk/70_11240677_1704453474577.pdf

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse

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.

Forurening på V1 / V2 niveau

Ingen

Områdeklassificering

Matriklen beliggende i et større område klassificeret som lettere forurenet.

Olie-/tankanlæg

Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.07.1902 - Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 54_N_54

Nr. 2 lyst d. 21.04.1904 - Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 54_N_54

Nr. 3 lyst d. 12.01.1962 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	136.800	0
I alt årlig leje	136.800	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

Øvrige bemærkninger

Lejemål er incl. forbrug af vand.

Ejendommen ikke er forsynet med fjernaflæste forbrugsmålere. Køber er gjort bekendt med forholdet og opfordres til at undersøge eventuelle krav til installation.

Der er ikke udfærdiget indflytningsrapporter.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	1.695.000
-------------	-----------

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,24%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		9.703
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	7.186	
Rottebekæmpelse	109	
Sum		7.295
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	2.831	
Vandaflledning - anslået ud fra 2026 aconto-betalinger	3.500	
Sum		6.331
Udvendig vedligeholdelse 2026		10.000
Administration:		
Varmeregnskab	3.288	
Administration, anslået	3.000	
Sum		6.288
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.096
I alt, anslået		48.712

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

Tinglysningsafgift - skøde	12.050
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	20.050

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

Beløb i kr.

Udbetaling/Kontantpris	1.695.000
Handelsomkostninger anslået	20.050
- Refusion depositum	34.200
Investeret kapital	1.680.850

Forrentning af investeret kapital

Beløb i kr.

Lejeindtægter iht. budget	136.800
---------------------------	---------

- Driftsudgifter iht. budget	48.712
Nettoleje til forrentning	88.088

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{88.088 \times 100}{1.680.850} = 5,24\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.10.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Boliglejer	Købmagergade 9, 1. sal	107	75.600	707		18.900	
2	Boliglejer	Købmagergade 9, st.	74	61.200	827		15.300	
I alt			181	136.800		0	34.200	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	181	136.800	0	34.200	0
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	181	136.800	0	34.200	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Morten Reitz

Mobil: 54551850
E-mail: mrm@mailreal.dk