Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

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 lejereserve 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 m²
331 d Fredericia Bygrunde	158 m²
Areal i alt	270 m²

Arealfordeling

Grundareal	270 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		58 m²
Boligareal		181 m²
Etageareal i alt		181 m²

Fredning / bevaringsværdig
Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 4.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Købmagergade 9

- opført / ombygget	1902
- bebygget areal	58 m²
- etageareal	181 m²
- antal etager	2

Fredning / bevaringsværdi
Bevaringsværdig, bevaringsværdi 4

Enhed

Købmagergade 9, st	Etageareal	74 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Købmagergade 9, 1	Etageareal	107 m²
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 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

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
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 5,25%.

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 / vandafledning / el:		
Vandafgift	2.831	
Vandafledning / grønne afgifter	3.269	
Sum		6.100
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		48.481

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	48.481
Nettoleje til forrentning	88.319

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{88.319 \times 100}{1.680.850} = 5{,}25\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.10.2026

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*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