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

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Follerup Møllevej 1, Follerup Mk

7000 Fredericia 2.895.000 kr.



Fleksibel investering med bolig, værksted og attraktiv lejeindtægt





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
7	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
8	Tekniske installationer - løsøre
8	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Erhverv
12	Øvrige
12	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Fleksibel investering med bolig, værksted og attraktiv lejeindtægt

Nu udbydes en spændende og alsidig ejendom med en attraktiv beliggenhed mellem Vejle og Fredericia, hvor begge byer kan nås på blot ca. 10 minutters kørsel.

Ejendommen består af en beboelsesbygning på 170 m², et udhus/hobbyværksted på 116 m² samt et autoværksted, der er udlejet. Kombinationen giver en række anvendelsesmuligheder, hvad enten du søger en investering, ønsker at kombinere bolig og erhverv eller drømmer om god plads til hobby og fritidsinteresser.

Beboelsen har gennem en årrække været udlejet, men den nuværende lejer fraflytter pr. 1. august. Som ny ejer får du derfor friheden til enten at genudleje boligen eller selv flytte ind og samtidig opnå en løbende lejeindtægt fra autoværkstedet.

Autoværkstedet drives i dag af ejendommens ejer, som ønsker at fortsætte virksomheden som lejer efter et salg. Dermed overtager du en ejendom med en etableret lejer fra første dag.

Derudover rummer ejendommen et regulært udhus/værksted på 116 m², som giver gode muligheder for eksempelvis hobbyværksted, opbevaring, mindre erhverv eller andre pladskrævende aktiviteter.

Ejendommen fremstår flot og velholdt både ude og inde og henvender sig til køberen, der ønsker en ejendom med stor fleksibilitet, gode anvendelsesmuligheder og et attraktivt afkastpotentiale.




PARKERING
FORAN PORTEN
FORBUDT
VÆRKSTED



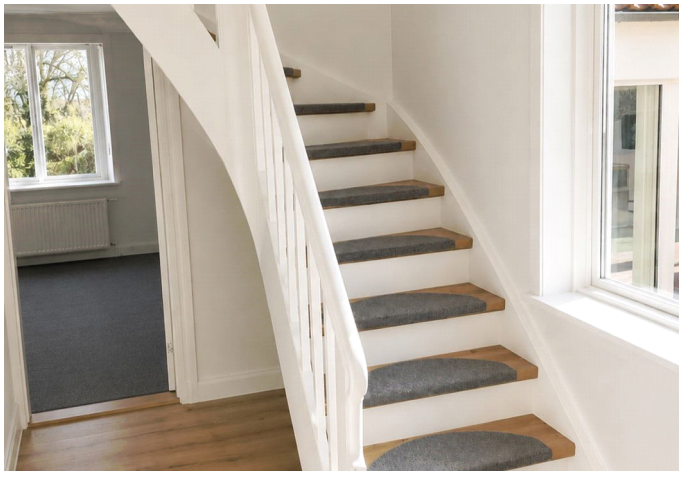




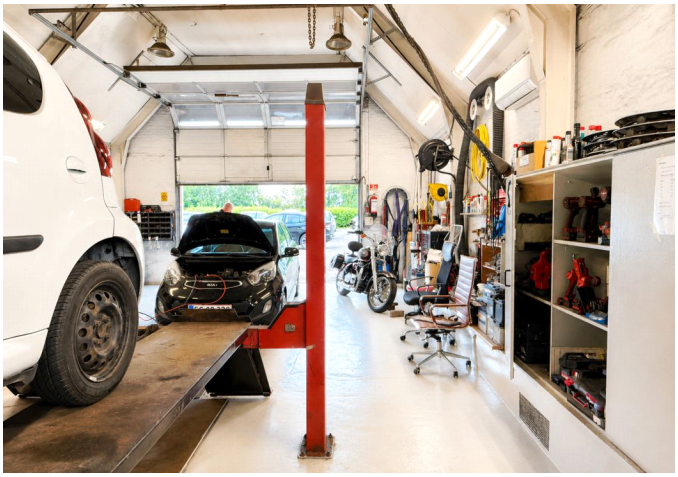




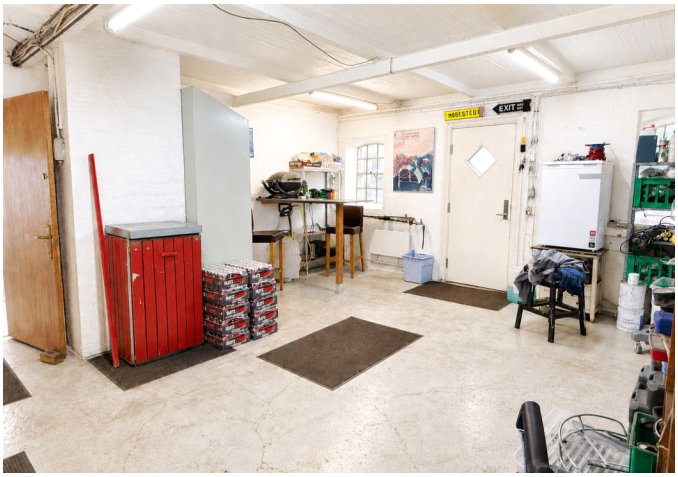







2026


EXIT

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Follerup Møllevej 1, Follerup Mk, 7000 Fredericia
Kommune	Fredericia
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	*Areal*
29 d Pjedsted By, Pjedsted	2.977 m²

Arealfordeling

Grundareal	2.977 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		587 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		283 m²
Boligareal		170 m²
Etageareal i alt		453 m²

Fredning / bevaringsværdig
Ejendommen har en bevaringsværdi 5 svarende til middel værdi.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Follerup Møllevej 1

- opført / ombygget	1925
- bebygget areal	143 m²
- etageareal	170 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Bygningen er ikke kontrolopmålt. De oplyste arealer stammer fra ejendommens BBR. Køber opfordres til at foretage kontrolopmåling.

Enhed

Follerup Møllevej 1	Etageareal	170 m²
Fritliggende enfamiliehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Follerup Møllevej 1

- opført / ombygget	1925
- bebygget areal	283 m²
- etageareal	283 m²
- antal etager	1

Beskrivelse
Bygningen er ikke kontrolopmålt. De oplyste arealer stammer fra ejendommens BBR. Køber opfordres til at foretage kontrolopmåling.

Enhed

Follerup Møllevej 1	Etageareal	283 m²
Værksted		*Type* Erhvervsareal

Bygning nr. 3 - Follerup Møllevej 1

- opført / ombygget	1925
- bebygget areal	116 m²

Beskrivelse
Bygningen er ikke kontrolopmålt. De oplyste arealer stammer fra ejendommens BBR. Køber opfordres til at foretage kontrolopmåling.

Bygning nr. 4 -

- bebygget areal	45 m²

Beskrivelse

2 stk. carporte på henholdsvis cirka 30 m2 og 15 m2 er ikke registreret på BBR. Køber overtager dette forhold.

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.283.000
Grundværdi	364.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 230 og 400 volt
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Varmepumpe

Beboelsesbygningen opvarmes med luft-til-vand varmepumpe. Autoværksted opvarmes med elpaneler.

Beboelsesbygningen og autoværkstedet har hver deres vandtilslutning og afregner hver især direkte til forsyningsselskab (Pjested vandværk).

Beboelsesbygningen og autoværkstedet har hver deres elmåler og afregner hver især direkte til forsyningsselskab.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	G

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Kommuneplan 2025-2037, Fredericia kommune - vedtaget d. 01.09.2025.
https://dokument.plandata.dk/11_11285978_1757321803603.pdf

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og 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.

Forurening på V1 / V2 niveau
Ingen

Områdeklassificering
Ingen

Olie-/tankanlæg
Ingen

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.08.1938 lbnr. 920362-54 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for

prioritering
Nr. 2 lyst d. 01.07.1957 lbnr. 2633-54 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 8F Filnavn: 54_B_464
Nr. 3 lyst d. 12.09.1963 lbnr. 5358-54 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 8F Filnavn: 54_G_306
Nr. 4 lyst d. 11.10.1969 lbnr. 9770-54 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 8F Filnavn: 54_G_306
Nr. 5 lyst d. 14.11.1978 lbnr. 27075-54 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 6 lyst d. 18.08.1988 lbnr. 11167-54 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	102.000	102.000
Erhvervslejemål	168.000	168.000
Andre lejemål	36.000	36.000
I alt årlig leje	306.000	306.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.895.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,96%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		3.786
Renovation / miljøafgift:		
Renovation		3.593
Udvendig vedligeholdelse 2026		18.000
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		13.769
I alt, anslået		44.148

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	19.250
Advokat (Anslået)	8.000
Handelsomkostninger inkl. moms	27.250

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.895.000
Handelsomkostninger anslået	27.250
Investeret kapital	2.922.250

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	306.000
- Driftsudgifter iht. budget	44.148
Nettoleje til forrentning	261.852

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{261.852 \times 100}{2.922.250} = 8,96\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Follerup Møllevej 1 (beboelsen)	170	102.000	600			
I alt			170	102.000		0	0	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
2	Autoværksted			168.000				
I alt			0	168.000		0	0	0

Øvrige (specifikation af evt. andre typer lejemål)

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
3	Værksted/udhus/lager			36.000				
I alt			0	36.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	170	102.000	0	0	0
Erhverv	0	168.000	0	0	0
Øvrige	0	36.000	0	0	0
Lejemål i alt	170	306.000	0	0	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