

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1092

Danmarksgade 35, 7000 Fredericia



Flot moderniseret blandet bolig- og erhvervsejendom i Fredericia

- **Pris kontant kr. 3.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 303.635**
- **Samlet etageareal 339 m²**
- **Lejligheden på 1. og 2. sal er med nyt køkken, bad, gulve m.v.**
- **Ny facade og nyt tag fra 2024**
- **Fuldt udlejet**

BESKRIVELSE

Attraktiv bolig- og erhvervsejendom i hjertet af Fredericia – fuldt udlejet

Vi har fornøjelsen af at udbyde denne velholdte og fuldt udlejede ejendom beliggende centralt i Fredericia. Ejendommen er opdelt i tre ejerlejligheder og sælges samlet, hvilket gør den til en interessant investering med stabilt afkast.

Ejendommens sammensætning:

- Danmarksgade 35B, st.: Erhvervsejerlejlighed på 81 m², udlejet til Venus Skincare. Lejligheden blev istandsat i forbindelse med lejers indflytning den 1. maj 2023 og fremstår indbydende og moderne.
- Danmarksgade 35A, st. (baghuset): Bolig på 90 m² med egen gårdhave, overdækket terrasse, have og tilhørende parkeringsplads. Lejligheden er udlejet og vedligeholdt i god stand.
- Danmarksgade 35, 1. + 2. sal: Bolig på 168 m², moderniseret med nyt køkken, badeværelse, gulve og malerarbejde. Lejligheden er udlejet og fremstår lys, indbydende og klar til fortsat leje.

Ejendommen har netop gennemgået en omfattende vedligeholdelse med renoverede facader og nyt tegltag i 2024, hvilket giver et særdeles præsentabelt og velholdt indtryk.

Med sin centrale beliggenhed i Fredericia centrum og fulde udlejning, er dette en attraktiv investeringsmulighed med stabil lejeindtægt og minimal vedligeholdelsesrisiko.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4.

Over hele landet har mere end 350.000 bygninger fået deres bevaringsværdi registreret. I FBB (fredede og bevaringsværdige bygninger) kan man se, hvilke bygninger der har høj, middel eller lav bevaringsværdi. Bygningernes bevaringsværdi er angivet på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj, 4-6 er middel og 7-9 er lav bevaringsværdi.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Danmarksgade 35
7000 Fredericia
Matr.nr. 352 Fredericia Bygrunde, ejerlejlighed 1-3

KOMMUNE

Fredericia

ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom
Anvendelse Beboelse og erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1900 Ombygningsår 1997

AREALER

Grundareal 396 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 202 m²
Erhvervsareal 81 m²
Boligareal 258 m²
Etageareal i alt 339 m²
Sekundære arealer - Port 22 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1900/1997
Bebygget areal 202 m²
Sekundære arealer 22 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse 35, 1. og 2. sal 168 m²
Beboelse 35A, st. 90 m²
Erhverv 35B, st. 81 m²
Port 22 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Ja
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål kr. 204.835
Erhvervslejemål Kr. 58.800
I alt kr. 303.635

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2025)	kr.	11.008
Skorstensfejning og rottebekæmpelse (2026)	kr.	867
Renovation / miljøafgifter m.v. (2025)	kr.	9.272
Fælles forbrug, afsat	kr.	8.895
Forsikring, anslået	kr.	4.000
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	6.600
Varmeregnskab	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	15.480
Refusion erhvervslejers andel af vandafledning og varmeregnskab	kr.	- 3.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	63.922

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 12 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.200 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 258 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **3.950.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	12.775	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	27.775	
- Refusion deposita		kr.	75.996
Anslået kapitalbehov		kr.	3.901.779

Momsfradragprocent 23,89%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	303.635
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	63.922
Nettoleje til forrentning	kr.	239.713

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{239.713 \times 100}{3.901.779} = 6,1\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – ejerlejlighed nr. 1	kr.	350.000
Heraf grundværdi	kr.	133.100
Foreløbig grundværdi 2023	kr.	177.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – ejerlejlighed nr. 2	kr.	1.350.000
Heraf grundværdi	kr.	249.100
Foreløbig grundværdi 2023	kr.	577.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – ejerlejlighed nr. 3	kr.	820.000
Heraf grundværdi	kr.	137.600
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	315.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	3.977.775
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering 2023	kr.	(315.000)
Bygningsværdi	kr.	3.662.775
Etageareal i alt	m ²	339
Afskrivningsberettiget areal	m ²	81
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		24%
Afskrivningsberettiget del af restbygningstværdi	kr.	879.066
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	26.372

Afskrivningsberegningen forudsætter, at arealerne anvendes til afskrivningsberettigede formål. For konkret rådgivning og beregning henvises til revisor.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Topdanmark Forsikring A/S, police nr. E 9832 908 531. Forsikringsdækningen omfatter brand, storm, vand m.v., svamp, insekt, elskade, restværdi samt rørskade.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 32 og kommuneplanramme nr. B.C.1, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Område A, hvori nærværende ejendom er beliggende, må kun anvendes til centerformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: butikker, kontorer, pengeinstitutter, restauranter, klinikker, offentlige formål, samt lignende formål, sm efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Der kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed og lager, såfremt den har tilknytning til en butik.

Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten er fast til 50% af grundarealet.

Kommuneplanramme nr. B.C.1**Anvendelse:**

Generel anvendelse er centerområde.

Specifik anvendelse er angivet til boligområde, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv

Derudover er der på ejendommen lyst lokalplan nr. 328 omfattende facader og skilte.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	11.08.1884	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	08.01.1980	Lokalplan nr. 32

TEKNISKE INSTALLATIONER**El:**

Ejendommen forsynes med el fra EWII.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 22.06.2022 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD**MILJØFORHOLD, DRIFT**

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 forurenede.

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen udgået efter kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

**Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle**

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOMONTAGE





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.06.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	35. 1. og 2.	Beboelse	168	138.000	821	34.500	NPI Hver 1. januar	01.01.2027	01.06.2026		
2	Udlejet	35A st.	Beboelse	90	106.835	1.187	26.796	NPI Hver 1. januar	01.01.2027	01.02.2020		
3	Venus Skincare	35B st.	Erhverv	81	58.800	726	14.700	NPI hver 1. maj	01.05.2027	01.05.2023	31.10.2028	
				339	303.635	896	75.996					

Bemærkninger til lejemål nr.:

2 Lejen er inkl. vand