

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 980

Danmarksgade 35, 7000 Fredericia



Flot moderniseret blandet bolig- og erhvervsejendom i Fredericia

- **Pris kontant kr. 3.550.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,1%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 283.222**
- **Erhvervsareal i alt 81 m²**
- **Boligareal i alt 258 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

Vi har hermed fornøjelsen af at udbyde denne fuldt udlejede bolig- og erhvervsejendom i hjertet af Fredericia.

Ejendommen er udstykket som 3 ejerlejligheder og her er tale om et samlet salg.

Danmarksgade 35B, st. er en erhvervsejerlejlighed på 81 m², som er udlejet til Venus Skincare. Lejligheden blev istandsat ved lejers indflytning d. 1. maj 2023.

Danmarksgade 35A, st. (baghuset) er en ejerlejlighed til beboelse på 90 m², som er udlejet. Tilhørende denne lejlighed er der gårdhave, overdækket terrasse samt have. Lejligheden fremtræder i en god stand. Ydermere er der tilhørende p-plads.

Danmarksgade 35, 1. + 2. sal er en ejerlejlighed til beboelse på 168 m², som er udlejet. Lejligheden er moderniseret med nyt køkken, bad, gulve og malerentreprise og fremtræder i en god stand.

Ejendommen har netop fået renoveret facaderne og et nyt tegltag i 2024 og fremtræder i en meget flot og præsentabel stand.

Alt i alt en god investeringsejendom med god placering i Fredericia centrum.

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. 224.422
Erhvervslejemål Kr. 58.800
I alt kr. 283.222

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.	11.966
Skorstensfejning og rottebekæmpelse	kr.	841
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.272
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	11.295
Forsikring, præmie	kr.	4.011
Færdselsret	kr.	2.400
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	6.600
Varmeregnskab	kr.	5.579
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	15.480
Refusion erhvervslejers andel af vandafledning og varmeregnskab	kr.	- 3.200
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	70.245

Bemærkninger til driftsudgifter

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.** **3.550.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.550.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	11.575	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	26.575	
- Refusion deposita		kr.	70.806
Anslået kapitalbehov		kr.	3.505.769

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.	283.222
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	70.245
Nettoleje til forrentning	kr.	212.977

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{212.977 \times 100}{3.505.769} = 6,1\% \text{ (anslået)}$$

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.	3.576.575
Grundværdi i henhold til foreløbig vurdering 2023	kr.	(315.000)
Bygningsværdi	kr.	3.261.575
Etageareal i alt	m ²	339
Afskrivningsberettiget areal	m ²	81
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		24%
Afskrivningsberettiget del af restbygningsværdi	kr.	782.778
Bygningsværdi afskrives med 3%	kr.	23.483

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Købstædernes Forsikring, police nr. 53500561. Forsikringsdækningen omfatter anden bygningsbeskadigelse, bygningsbrand, elskade, restværdi, rørskade for skjulte rør, rørskade på stikledninger samt svampe- og insektskader

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

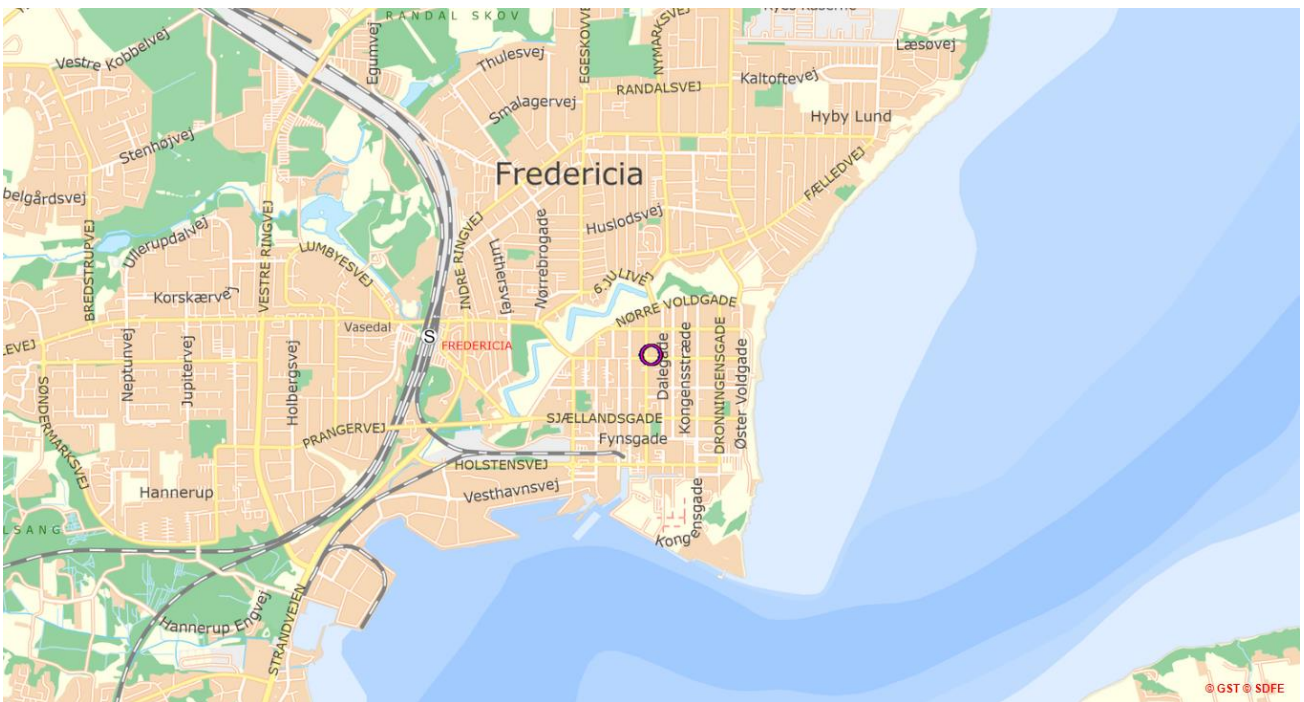
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOMONTAGE





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2025

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	119.940	714	29.985	NPI Hver 1. januar	01.01.2026	01.04.2025		
2	Udlejet	35A st.	Beboelse	90	104.482	1.161	26.121	NPI Hver 1. januar	01.01.2026	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	283.222	835	70.806					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. vand
- 2 Lejen er inkl. vand