

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 656

Frodesgade 130 / Sjællandsgade 30A, 6700 Esbjerg



Udlejningsejendom med central beliggenhed

- **Pris kontant kr. 4.400.000**
- **Årlig lejeindtægt kr. 292.296**
- **Boligareal 355 m²**
- **Erhvervsareal 82 m²**
- **Grundareal 453m²**
- **Mulighed for opførelse af nybyggeri**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central beliggenhed i den indre by på hjørnet af Frodesgade og Sjællandsgade.

Hovedbygningen er opført i røde mursten i 2 etager med udnyttet tagetage beklædt med røde teglsten. En mindre sidebygning, der p.t. indeholder butik og garage er opført i ét plan.

For ca. 5 år siden fik bygningen nye kviste (inddækning), nye tagrender, nedløbsrør og fuget det meste af ejendommen. Vinduer i beboelseslejlighederne er med termoglas og rammer primært i plast. Vinduer i hjørnebutikken er ikke i god stand.

Hovedbygningen indeholder 3 beboelseslejemål samt et mindre erhvervslejemål, der siden 2012 har været udlejet til salg af vin.

Lejligheden i det høje stueplansniveau indeholder et pænt køkken med godt lysindfald og udsigt til lukket "altan/havestue", 2 dejlige sammenhængende stuer, soveværelse og pænt flisebeklædt badeværelse med bruseniche og plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

Lejligheden på 1.sal er i samme gode stand som i stueetagen, men på 1.sal indeholder lejligheden ét værelse og et kammer mere end i stueetagen og har en lidt anden indretning.

Lejligheden på 2.sal er indrettet med stue, alrum, pænt køkkeninventar med ældre hårde hvidevarer, soveværelse, kammer og badeværelse med siddebadekar.

I kælderen forefindes installationer, vaskerum og depotrum til lejerne.

Ejendommens sydvestvendte og solrige gårdanlæg er "sydlandsk" og meget charmerende indrettet med gamle træer og buske samt tilhørende læ- og siddekroge.

Det virker oplagt at overveje og undersøge mulighederne for "facadeudfyldning" med opførelse af yderligere beboelse i Frodesgade (afstand mellem hovedbygning og naboskel anslås til 10,4m) og at overveje konvertering af sidebygningen til beboelse (eller nybyggeri) i Sjællandsgade (afstand mellem hovedbygning og naboskel anslås til 7,7m) – eventuelt i kombination med anlæggelse af parkeringspladser i gårdarealet.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 5 fsv. angår Frodesgade og 7 fsv. angår Sjællandsgade.

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 Frodesgade 130 / Sjællandsgade 30a
6700 Esbjerg
Matr.nr. 3 BÆ Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhverv og beboelse
Anvendelse Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1935

AREALER

Grundareal 453 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 197 m²
Erhvervsareal 82 m²
Boligareal 355 m²
Etageareal i alt 437 m²
Sekundære arealer 139 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1935
Bebygget areal 140 m²
Sekundære arealer 139 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse, stueetage 115 m²
Erhverv, stueetage 25 m²
Beboelse, 1. sal 140 m²
Beboelse 2. sal 100 m²
Kælder 139 m²

Registreret som:

Boligareal
Erhvervsareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1935
Bebygget areal 57 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Butik og garage 57 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

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 PR. 01.01.2022

Boliglejemål	kr.	231.660
Erhvervslejemål	kr.	23.436
Andre	kr.	7.200
I alt	kr.	262.296

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	30.000
I alt	kr.	30.000

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto-varme og vand.

Butiksløjemålet, der ovenfor er anslået til en leje på kr. 30.000 har fra 2016-2021 været udlejet til samme lejer og senest til en årlig leje på kr. 41.712.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2021)	kr.	21.757
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	6.285
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	13.000
Forsikring, præmie	kr.	11.379
Administration, afsat	kr.	12.500
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	30.590
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	99.511

Bemærkninger til driftsudgifter

Forsikringspræmie svarer til nyligt modtaget tilbud.

Til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Der er ikke afsat til vicevært, da denne forpligtelse varetages af lejer i stueetagen mod nedsat leje.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 437 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	4.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	14.075	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	29.075	
- Refusion deposita	kr.		54.600
Anslået kapitalbehov	kr.		4.374.475

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	292.296
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	99.511
Nettoleje til forrentning	kr.	192.785

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{192.785 \times 100}{4.400.000} = 4,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.700.000
Heraf grundværdi	kr.	860.700

Ejendommen er ikke under omvurdering.

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.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen kan jf. tilbud forsikres hos Alm. Brand Forsikring A/S, tilbudsnr. 181780754.
Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, glas, sanitet, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar samt stikledning.

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 kommuneplanramme nr. 01-015-040, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til åben - lave og tæt - lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 50 for hver ejendom og for tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 50 for området under et. For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et.

Endvidere er der på ejendommen tinglyst Lokalplan nr. 204-1, der bl.a. har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø samt fastsætte, at der i forbindelse med skiltning og ændringer i bebyggelsens ydre udformning skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	04.02.1931	Dok om byggelinier mv
002	06.03.1936	Dok om fælles hegnsmål
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for indlæggelse af fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

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

Gyldigt energimærke foreligger af 08.10.2021 med energiklassifikation F.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ifølge Danmarks Miljøportal er matriklen udgået før kortlægning.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

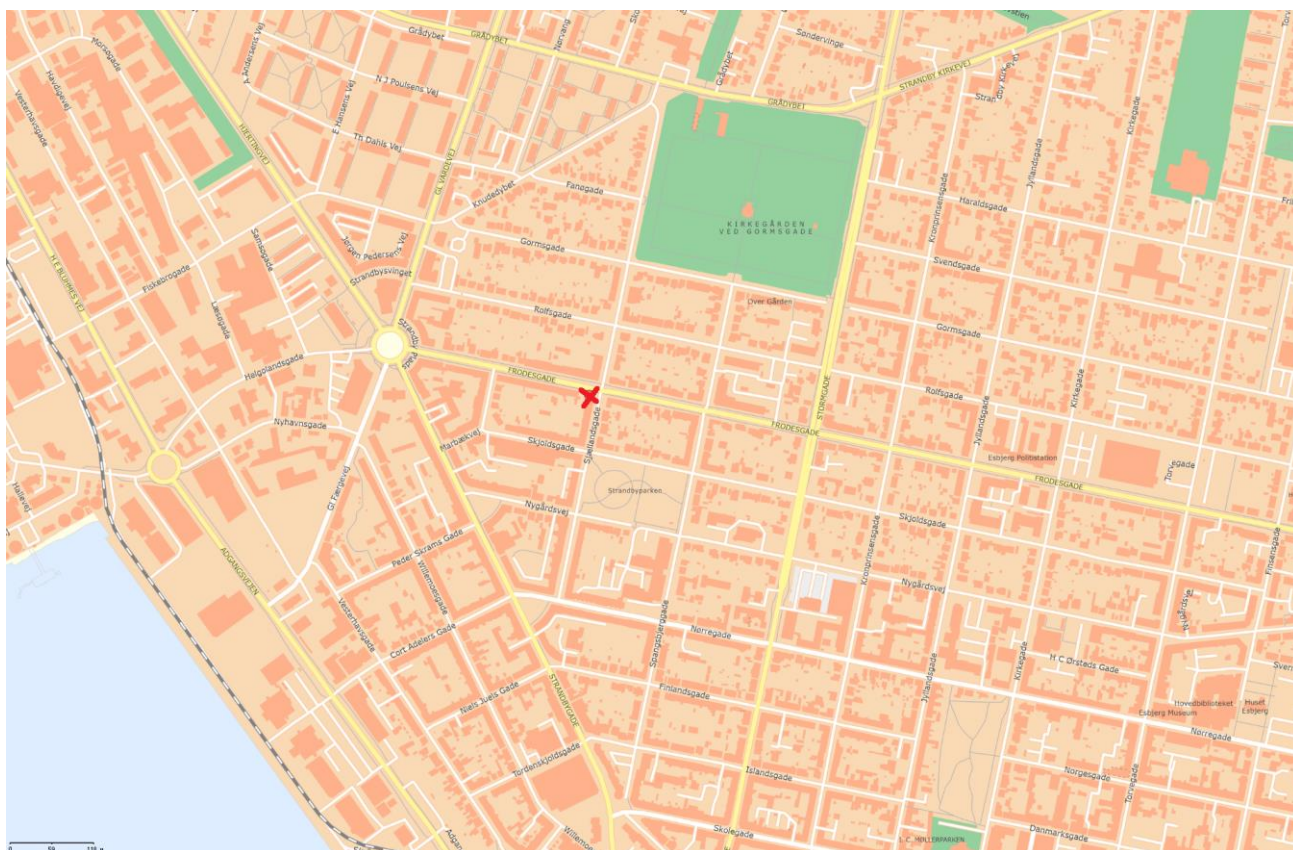
LASSEN ERHVERV

Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2022

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Vinoman	stueetage	Erhverv	25	23.436	937	4.500	Stiger 3% hver 01.01.	01.01.2023	01.10.2012		
2	Rønn	Stueetage	Beboelse	115	57.480	500	12.000	Stiger kr. 175/md hv. 2. år	01.04.2022	01.12.1998		
3	Leonhardt	1. sal	Beboelse	140	98.580	704	19.500	Stiger ca. 3% hv. 01.01.	01.01.2023	01.12.2013		
4	Barfoed/Brose	2. sal	Beboelse	100	75.600	756	18.600	NPI	01.01.2023	15.05.2021		
5	Ledig	Sjællandsgade st.	Erhverv	25	30.000	1.200	-					
6	Skov	Sjællandsgade	Garage	32	7.200	225	-			01.12.2016		
				437	292.296	669	54.600					

Bemærkninger til lejemål nr.:

2 Lejer har viceværtforpligtigelse