

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 479

Frodesgade 145, st.mf., 6700 Esbjerg



Mindre erhvervs-ejerlejlighed med god synlighed

- **Pris kontant: kr. 350.000**
- **Areal stueplan: 43 m²**
- **Velegnet til mindre virksomhed indenfor liberale erhverv**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og synlig beliggenhed på hjørnet af Frodesgade og Sjællandsgade.

Ejerlejligheden er beliggende i stueetagen med facade mod Frodesgade og er i forskudte niveauer indrettet med 2 lokaler med god loftshøjde.

Med det store vindue mod Frodesgade er der gode muligheder for at reklamere for aktiviteterne overfor forbipasserende.

I ejendommens gårdareal forefindes parkeringspladser, der fordeles efter "først til mølle" princippet.

Ejerforeningen har besluttet at pålægge nyt tag på bygningen i efteråret 2020. Ejerlejlighedens andel af denne udgift afholdes af sælger.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Frodesgade 145, st.mf.
6700 Esbjerg
Matr.nr. 5 BB Strandby, Esbjerg Jorder, ejl. nr. 14

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Erhvervsejerlejlighed
Anvendelse Butik, klinik, frisør m.m.

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1938

AREALER

Grundareal hele ejendommen 1.225 m², heraf vej 0 m².
Tinglyst areal 37 m²
BBR-areal 43 m²
Tinglyst fordelingstal 8/1.000

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2020)	kr.	319
Ejerforening, jf. ejerlejlighedsskema	kr.	5.328
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	2.220
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	7.867

Bemærkninger til driftsudgifter

Fællesudgifter til ejerforeningen omfatter vicevært, forsikringer, forbrugsafgifter, vedligeholdelse samt administrationsomkostninger.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	350.000
--------------------	------------	----------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	350.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	1.880	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	11.880	
Anslået kapitalbehov	kr.		11.880
			361.880

Momsfradragprocent 100%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	220.000
Heraf grundværdi	kr.	12.500

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.

AFSKRIVNINGER

Vejledende opgørelse af afskrivningsgrundlag:

Kontant anskaffelsessum for bygninger, installationer og grund inkl. købsomkostninger	kr.	350.000
Grundværdi i henhold til offentlig vurdering	kr.	(12.500)
Bygningsværdi	kr.	337.500
Etageareal i alt	m ²	43
Afskrivningsberettiget areal	m ²	43
Afskrivningsberettiget del af ejendommen		100%
Bygningsværdi afskrives med 4%	kr.	13.500

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

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er forsikret via Ejerforeningen hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 107 224 874. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusiv el-skade, bygningskasko, udvidet vandskade – alene beboelse, glas, sanitet, insekt og svamp, udvidet rørskade, 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 Kommuneplan 01-020-150, 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.

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	15.11.1898	Dok om vandafløb
002	04.02.1931	Dok om byggelinier
003	25.01.1938	Dok om fælles brandmur/gavl mv
004	30.06.1977	Vedtægter for Ejerforeningen Sjø-Fro
005	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
006	03.06.2005	Vedtægter for Ejerforeningen
007	17.07.2009	Lyst påtegning på servitut lyst den 03.06.2005

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

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 fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 21.12.2016 med energiklassifikation D.

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.

Region Syddanmark har på nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på matriklen.

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

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

KORTBILAG/TEGNING/FOTOS



