

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 345

Torvegade 63-65 og Frodesgade 38-40, 6700 Esbjerg



Velbeliggende udlejningsejendom med 27 beboelseslejligheder og 1 erhvervslejemål

- **Pris kontant kr. 30.950.000**
- **Afkast før værdiregulering, anslået: 5,25%**
- **Afkast efter værdiregulering for særlig istandsættelse, anslået: 4,79%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 1.915.350**
- **Etageareal i alt: 2.577 m²**
- **22 parkeringspladser i gårdareal**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god, central og synlig beliggenhed på hjørnet af Torvegade og Frodesgade diagonalt overfor Rådhuset.

Bygningen er opført i røde mursten i 4 etager med sadeltag beklædt med røde teglsten. Tagbeklædning er udskiftet i år 2000 og bygningen er senere facaderenoveret mod Torvegade. Vinduer er af ældre dato med rammer i plast. Der forefindes dørtelefonlæg i 3 af de 4 opgange.

Bygningen indeholder i alt 27 beboelseslejligheder samt ét erhvervslejemål, der gennem mange år har været udlejet til pengeinstitut. Erhvervslejemålet er uopsagt, og ejendommens gode beliggenhed sikrer, at der altid vil være interesse for dette lejemål, hvoraf en del tidligere har været anvendt til 2 beboelseslejligheder og igen vil kunne føres tilbage til denne anvendelse.

Samtlige lejligheder (bortset fra Torvegade 63, 1.tv. og Torvegade 65, 1.tv) er på et tidspunkt efter 1995 renoverede og til alle lejligheder hører altan.

Lejemålene renoveres løbende efter behov i forbindelse med lejerskifte og siden 2003 er i alt 8 lejemål renoveret for mere end kr. 3 mio.

Der foretages ikke individuel måling af lejernes forbrug af koldt vand.

I kælderen for både Torvegade og Frodesgade forefindes vaskerum med kort-betjent vaskemaskine og tørretumbler og derudover indeholder kælderen depot- og cykelrum til brug for lejerne. Herudover har lejerne egne depotrum i loftsetagen.

Parkeringsmulighederne (i alt 21-22 pladser) er gode i den med SF-sten befæstede gårdsplads, hvor der også er en mindre græsplæne til brug for beboerne.

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 Torvegade 63-65 og Frodesgade 38-40
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1005 A og 1018 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Udlejningsejendom
Anvendelse Beboelse og erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1935 Ombygningsår 2008

AREALER

Grundareal 1.644 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 620 m²
Erhvervsareal 470 m²
Boligareal 2.107 m²
Etageareal i alt 2.577 m²
Sekundære arealer – kælder 590 m²
Sekundære arealer – port 34 m²
Sekundære arealer – udestue 5 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1935/2008
Bebygget areal 620 m²
Sekundære arealer 629 m²
Antal etager 4

Anvendelse:

Frodesgade 38 – 6 stk. lejligheder á 62 m ²	372 m ²
Frodesgade 40 – Pengeinstitut	339 m ²
Frodesgade 40 – 3 stk. lejligheder á 62 m ²	186 m ²
Frodesgade 40 – 3 stk. lejligheder á 87 m ²	261 m ²
Torvegade 63 – 4 stk. lejligheder á 86 m ²	344 m ²
Torvegade 63 – 4 stk. lejligheder á 89 m ²	356 m ²
Torvegade 65 – 4 stk. lejligheder á 63 m ²	252 m ²
Torvegade 65 – 3 stk. lejligheder á 112 m ²	336 m ²
Kælder inkl. 131 m ² erhvervsareal til pengeinstitut	590 m ²
Port	34 m ²
Udestue	5 m ²

Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Boligareal	Nej
Erhvervsareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	Nej
Sekundært areal	Nej
Sekundært areal	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.	1.420.806
Erhvervslejemål	kr.	451.944
P-pladser	kr.	42.600
I alt	kr.	1.915.350

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.
Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Lejemålsoversigt med detaljerede oplysninger om lejevilkår kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

VEDLIGEHOUELSESKONTI

Regnskabskonti	BRL § 18	kr.	- 554.636	Pr.	31.12.2016
Bindingskonti GI	BRL § 18 B	kr.	- 2.194.199	Pr.	31.12.2016

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2018)	kr.	62.067
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	40.514
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	87.000
Forsikring, afsat	kr.	24.640
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	28.000
Administration, afsat	kr.	56.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	150.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	448.221

Bemærkninger til driftsudgifter

Ejendomsskatter og renovation er de oplyste faktuelle beløb.

Vand m.v. er anslået ud fra hidtidig drift.

Til forsikringspræmie er afsat kr. 10 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 2.464 kvm. "over jord" à kr. 61 pr. kvm. inkl. moms.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond er udeladt af ovennævnte driftsbudget på grund af den store negative saldo på §18b, men det kan oplyses, at bindingspligten for 2017 for §18 andrager kr. 82 pr. kvm og for §18b hhv. kr. 62/75 pr. kvm. eller i alt kr. 377.198

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **30.950.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	30.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	93.680	
Advokatsalær skøde	kr.	30.000	
I alt anslået	kr.	123.680	
- Refusion deposita		kr.	448.513
Anslået kapitalbehov		kr.	30.625.167

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	1.915.350
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	448.221
Nettoleje til forrentning	kr.	1.467.129

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{1.467.129 \times 100}{30.625.167} = 4,79\% \text{ (anslået)}$$

Ved prisfastsættelsen af ejendommen er der taget udgangspunkt i et anslået forrentningskrav på 5,25% med et pristillæg på grund af ejendommens gode vedligeholdelsesmæssige stand samt den lave husleje på gennemsnitlig kr. 674 pr. kvm. beboelse.

Ejendommen er siden 2000 renoveret for over kr. 6 mio., hvoraf mere end kr. 3 mio. er anvendt på renovering af 8 af lejemålene.

På baggrund af ovenstående er der foretaget et pristillæg på kr. 2.650.000, der er indeholdt i udbudsprisen på kr. 30.950.000.

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2016	kr.	17.300.000
Heraf grundværdi	kr.	2.466.000

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 er p.t. forsikret hos Tryg Forsikring A/S.
Forsikringsdækningen omfatter All Risks forsikring, herunder bl.a. brand, storm, svampe- og insektskade, kortslutnings- og edb-forsikring samt tab af lejeindtægt.

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 01-010-420, 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	14.03.1899	Dok om vej mv
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er indlagt fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 20.06.2012 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.

Region Syddanmark har på nuværende tidspunkt 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/FOTO



