

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 896

Frodesgade 153, 6700 Esbjerg



Velbeliggende udviklings-/udlejningsejendom til salg

- **Pris kontant kr. 3.100.000**
- **Boligareal – 4 lejligheder på i alt 344 m²**
- **Bagbygning (tidligere værksted) på 225 m²**
- **Bygninger trænger til vedligeholdelse**
- **Parkeringsmuligheder i gårdareal**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed i den indre by.

På ejendommen forefindes en hovedbygning til beboelse, en tidligere garage/værkstedbygning samt et udhus.

Hovedbygningen er opført i 3 etager i mursten med sadeltag beklædt med bølgeplader. Facaden fremstår i malet stand. Vinduer er ca. 10 år gamle med termoglas og rammer i plast. Bygningen har fuld kælder.

Hovedbygningen indeholder 4 beboelseslejligheder, der fremtræder i forskellig stand og kort kan beskrives på følgende måde:

Lejligheden i stueetagen har pæne nye køkkenelementer og hårde hvidevarer. Badeværelset er med flisebeklædt gulv og vægge.

De to lejligheder på 1.sal har små toiletrum og ældre køkkener, men er uden badeværelser. De to lejligheder deler et ældre og utidssvarende baderum i kælderen. Lejligheden 1.tv. bliver ledig fra 31.12.23.

Lejligheden på 2.sal fremtræder i pæn og tidssvarende stand med moderne køkken og badeværelse.

Til hver lejlighed hører en altan af god størrelse.

Bygningen bærer mange steder præg af manglende vedligeholdelse og på altaner forefindes flere sætningsskader, ligesom tagbeklædning formentlig bør udskiftes.

Garage-/værkstedbygningen har gennem flere år alene været anvendt til lager og fremtræder indvendig i dårlig stand, men bygningen vil være oplagt til anvendelse som lager/værksted for håndværker m.v.

Bag garage-/værkstedbygningen forefindes et grundstykke, der gennem mange har været uden anvendelse.

Udhuset er opført i træ og indeholder plads til parkering af bil og cykler.

Udenomsarealerne er delvist befæstede med SF-sten og ellers som fast jordbund. Der er rig mulighed for at etablere parkeringspladser på grundstykket.

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 bygning 1 og bevaringsværdi 7 fsv. angår bygning 2.

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 153
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1 uk Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1936 Ombygningsår 1944

AREALER

Grundareal 736 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 265 m²
Erhvervsareal 225 m²
Boligareal 344 m²
Etageareal i alt 569 m²
Sekundært areal - kælder 96 m²
Sekundært areal - port 28 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1936
Bebygget areal 124 m²
Sekundære arealer 124 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse, st. 96 m²
Beboelse 1.tv. 62 m²
Beboelse 1.th. 62 m²
Beboelse 2. sal 124 m²
Kælder 96 m²
Port 28 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
ombygget år (opførelsesår ukendt) 1944
Bebygget areal 141 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Lager/værksted, men p.t. uden anvendelse. 225 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

Boliglejemål	kr.	179.400
I alt	kr.	179.400

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

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2023)	kr.	22.121
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	9.949
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	20.000
Forsikring, afsat	kr.	10.000
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	8.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	24.080
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	111.150

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forbrug af vand er afsat kr. 18.000 og til forbrug af el er afsat kr. 2.000

Forsikringspræmien andrager p.t. kr. 25.960, men denne forudsættes i de ovennævnte budgetterede driftsudgifter kraftig reduceret.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 344 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Vedligeholdelse af bagbygningen/værkstedet er ikke indeholdt i ovennævnte, da fremtiden for denne bygning er uafklaret.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	3.100.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	3.100.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	10.225	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	25.225	
- Refusion deposita		kr.	14.200
Anslået kapitalbehov	kr.		3.110.025

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	179.400
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	111.150
Nettoleje til forrentning	kr.	68.250

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{68.250 \times 100}{3.110.025} = 2,20\% \text{ (anslået)}$$

Da ejendommen er et dødsbo, sælges denne med ansvarsfraskrivelse.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.150.000
Heraf grundværdi	kr.	874.700

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 er p.t. forsikret hos if Forsikring, aftale nr. SP794107.10.1.

Forsikringsdækningen omfatter brandskade, vandskade, elskade, naturskade, indbrudstyveri, anden pludselig skade, svamp- og insektskade, udvidet rørskade, glas og sanitet, huslejetab, nøgledækning, hærværk, haveanlæg samt gårdbelægning.

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. 01-020-150, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til centerboliger som tæt-lave og åben-lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

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 ejendommene 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	22.08.1935	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv
003	24.10.1935	Dok om færdselsret mv
004	13.06.1936	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv
005	02.08.1984	Lejekontrakt vedr. værkstedsbygningen, etageareal og garage mv
006	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

Den tinglyste lejekontrakt forventes afløst i forbindelse med salg af ejendommen.

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment 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 03.11.2023 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 har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

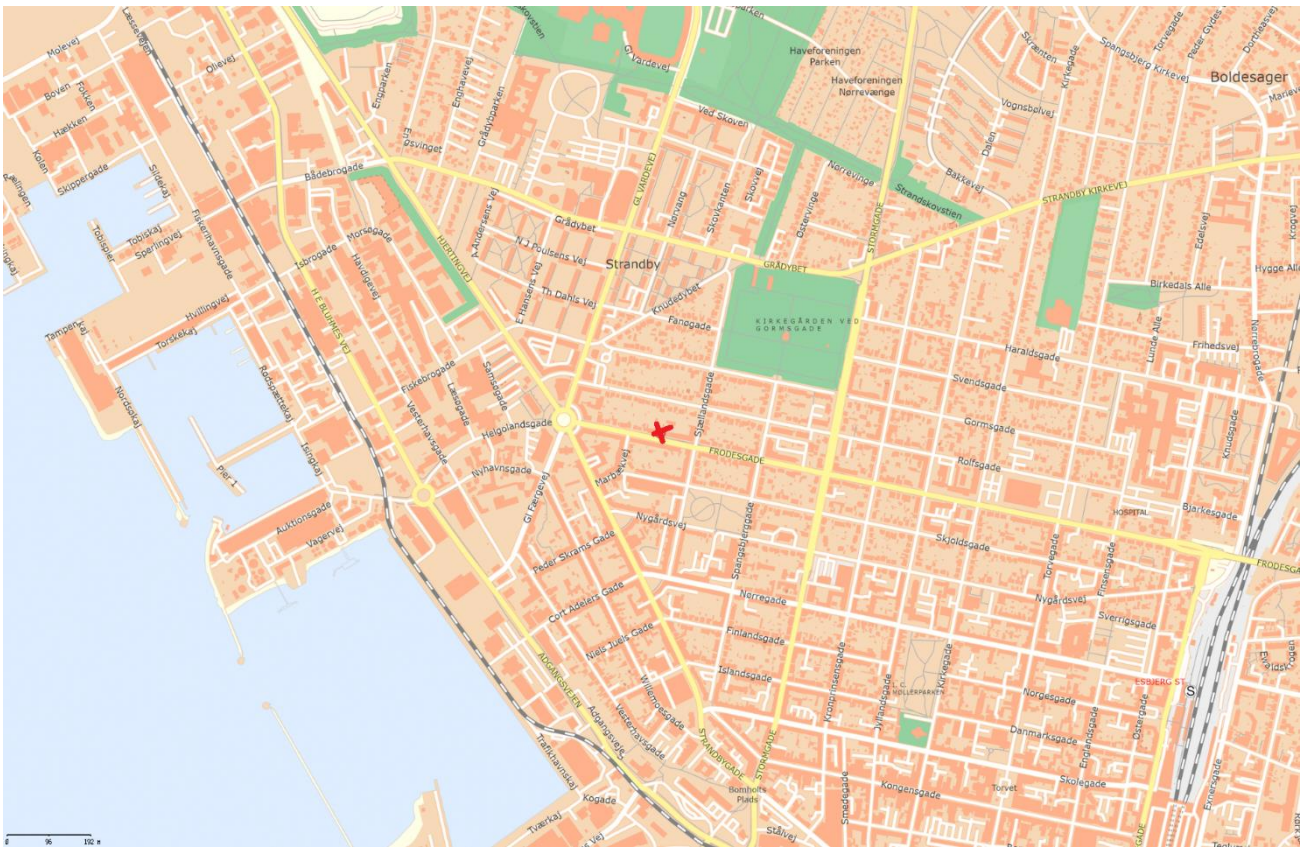
Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.11.2023

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Stueetage	Beboelse	96	57.000	594	4.000			15.02.2016		
2	Udlejet	1.tv.	Beboelse	62	36.000	581	3.000			01.05.2023		
3	Udlejet	1.th.	Beboelse	62	32.400	523	2.700			01.12.2021		
4	Udlejet	2. sal	Beboelse	124	54.000	435	4.500			01.10.2016		
				344	179.400	522	14.200					

Bemærkninger til lejemål nr.:

2 Lejemålet fraflyttes pr. 31.12.2023