

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 992

Frodesgade 153-155, 6700 Esbjerg



Yderst flotte boligudlejningsejendomme – fuldt udlejet

- **Pris kontant kr. 12.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 865.165**
- **Etageareal i alt 719 m²**
- **Stor lejerreserve**

BESKRIVELSE

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

På ejendommene forefindes to hovedbygninger til beboelse, 3 garager, et udhus og anslået 25 parkeringspladser.

Hovedbygningerne er opført i 3 etager og i mursten med sadeltag beklædt med bølgeplader. Facaderne fremstår i pudset og malet stand. Vinduer er ca. 11 år gamle med termoglas og rammer i plast. Bygningerne har fuld kælder.

Hovedbygningerne indeholder hhv. 4 og 6 beboelseslejligheder, der fremtræder i renoveret og god stand. Ved ejendommenes overtagelse i hhv. januar og juli måned er der sket nedenstående.

- Renovering af trappeopgang
- Renovering af facader
- Isætning af nyt smart låsesystem
- Opsætning af digitale dørtelefoner
- Udskiftning af varmemålere
- Indskæring og opsætning af vandmålere
- Renovering af diverse lejligheder med badeværelse, køkken m.v.
- Nedrevet bagbygning

Til hver lejlighed hører en altan af god størrelse.

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

Udenomsarealerne er delvist befæstede med SF-sten og grus. 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.

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 -155
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1uk og 1ul Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1936-2010

AREALER

Grundareal – Frodesgade 153	736 m ² , heraf vej 0 m ² .
Grundareal – Frodesgade 155	446 m ² , heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal i alt	299 m ² heraf port 28 m ²
Boligareal i alt	719 m ²
Etageareal i alt	719 m ²
Kælder	221 m ²
Port	28 m ²
Garager	50 m ²

BYGNING NR. 1 – Frodesgade 153

BBR-nr.	1
Opført år	1936
Bebygget areal	124 m ²
Sekundære arealer	124 m ²
Antal etager	3

Anvendelse:

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

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 1 – Frodesgade 155

BBR-nr.	1
Opført år	1936
Bebygget areal	125 m ²
Sekundære arealer	125 m ²
Antal etager	3

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	63 m ²
Beboelse st.th.	62 m ²
Beboelse 1.tv.	63 m ²
Beboelse 1.th.	62 m ²
Beboelse 2.tv.	63 m ²
Beboelse 2.th.	62 m ²
Kælder	125 m ²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – Frodesgade 155

BBR-nr.	2
Opført år	2010
Bebygget areal	50 m ²
Sekundære arealer	50 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garager	m ²
---------	----------------

Registreret som:

Sekundært areal

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.	641.365
Andre lejemål – P-plads	kr.	3.600
I alt	kr.	644.965

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	130.200
Andre lejemål - Garager/P-pladser	kr.	90.000
I alt	kr.	220.200

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.	37.869
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	28.026
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	3.595
Forsikring, præmie	kr.	5.501
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	20.000
Administration, afsat	kr.	25.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	6.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	35.950
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	161.940

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.500 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 719 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	12.500.000
--------------------	------------	-------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	12.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	39.350	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	59.350	
- Refusion deposita		kr.	59.350
Anslået kapitalbehov	kr.		113.809
			12.445.541

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	865.165
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	161.940
Nettoleje til forrentning	kr.	703.225

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{703.225 \times 100}{12.445.541} = 5,7\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT

Ejendommen Frodesgade 155 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. 01.10.2020 – Frodesgade 153	kr.	2.150.000
Heraf grundværdi	kr.	874.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	3.428.000
 Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – Frodesgade 155	kr.	2.450.000
Heraf grundværdi	kr.	492.300
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	2.762.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2025. 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 beskattningen i 2025 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 i 2025.

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 Topdanmark Forsikring A/S, police nr. E 9765 780 702. Forsikringsdækningen omfatter bl.a. brand, storm, vand mv., svamp, insekt, el-skade, restværdi samt rør.

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 – <i>lyst på begge</i>
002	22.08.1935	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv – <i>alene lyst på nr. 153</i>
003	24.10.1935	Dok om færdselsret mv – <i>alene lyst på nr. 153</i>
004	13.06.1936	Dok om fælles brandmur/gavl mv, færdselsret mv - <i>lyst på begge</i>
005	02.08.1984	Lejekontrakt vedr. værkstedsbygningen, etageareal og garage mv – <i>alene lyst på nr. 153</i>
006	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1 – <i>lyst på begge</i>

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 på Frodesgade 153 og D på Frodesgade 155.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

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

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

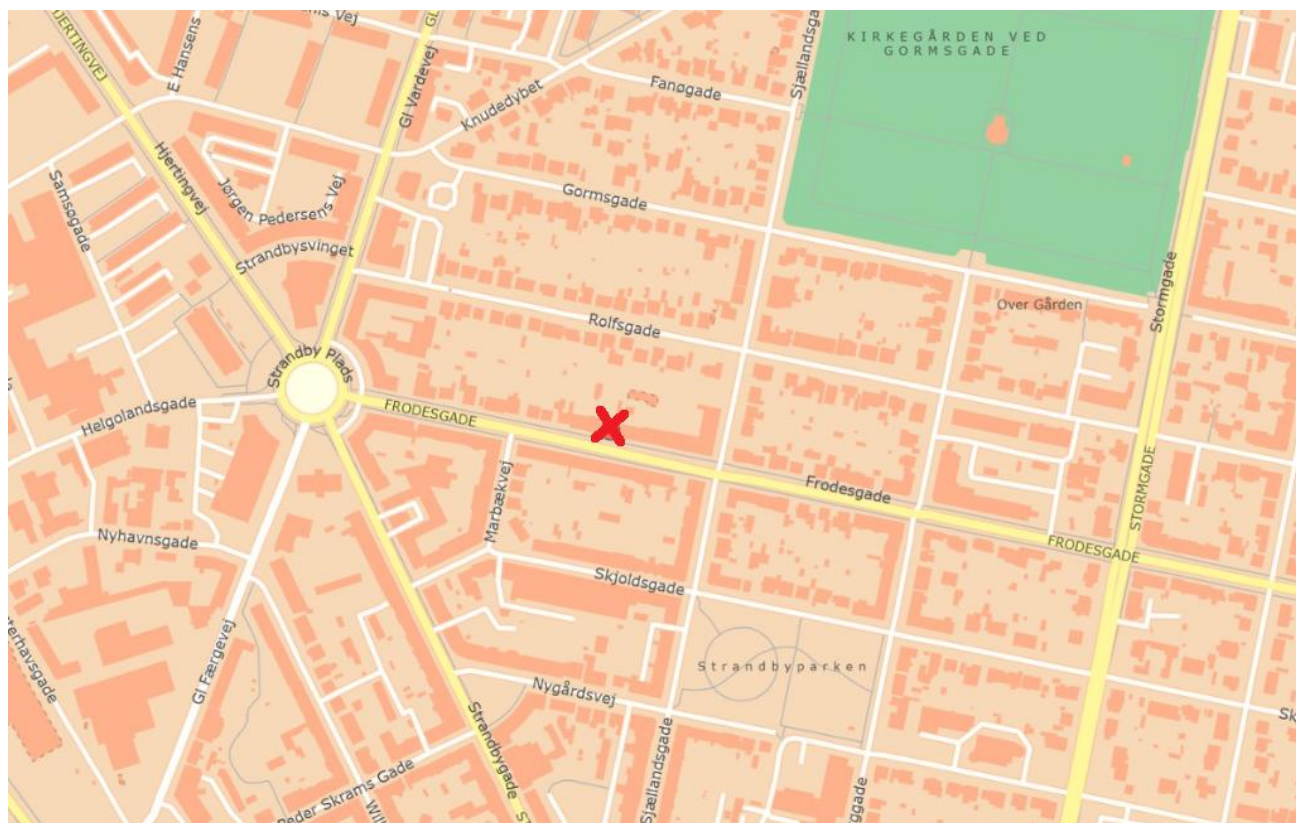
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.:

Simon Nielsen, ejendomsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, tlf. 28965607





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.09.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	153 st.	Beboelse	96	75.000	781	8.000			15.02.2016		
2	Udlejet	153 1.tv,	Beboelse	62	79.800	1.287	13.200	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.03.2025		
3	Udlejet	153 1.th.	Beboelse	62	60.000	968	5.400	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.12.2021		
4	Ledig	153 2.	Beboelse	124	130.200	1.050						
5	Udlejet	155 st.tv.	Beboelse	63	68.701	1.090	15.225	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.03.2023		
6	Udlejet	155 st.th.	Beboelse	62	67.476	1.088	14.473	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.05.2020		
7	Udlejet	155 1.tv.	Beboelse	63	78.643	1.248	11.787	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.08.2008		
8	Udlejet	155 1.th.	Beboelse	62	75.600	1.219	15.218	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.09.2025		
9	Udlejet	155 2.tv.	Beboelse	63	66.820	1.061	15.287	NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.12.2023		
10	Udlejet	155 2.th.	Beboelse	62	69.325	1.118	15.218	NPI hver 1. januar	01.01.2026	15.05.2023		
11	Udlejet 1 stk.	155	P-plads		3.600			NPI hver 1. januar	01.01.2026	01.01.2025		
12	Ledige 3 stk.	155	Garager		14.400							
12	Ledige 21 stk.		P-plads		75.600							
				719	865.165	1.203	113.809					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 5 Lejen er inkl. fri vask i kælder
- 6 Lejen er inkl. fri vask i kælder
- 7 Lejen er inkl. parkering og fri vask i kælder
- 9 Lejen er inkl. fri vask i kælder
- 10 Lejen er inkl. trappevask, opvaskemaskine, fri vask i kælder + 2 p-pladser