LASSEN ERHVERV

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1199

Frodesgade 54, 6700 Esbjerg



Boligudlejningsejendom med 13 lejemål og stærkt cashflow

- **Pris kontant kr. 6.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 669.320**
- **Etageareal i alt 570m²**
- **Central og attraktiv beliggenhed i hjertet af Esbjerg**
- **Høj risikospredning gennem mange mindre boligenheder**

BESKRIVELSE

Attraktiv boligudlejningsejendom med 13 lejemål, stærkt cashflow og central beliggenhed.

Frodesgade 54, 6700 Esbjerg udbydes til salg – en centralt beliggende boligudlejningsejendom med i alt 13 boliglejemål og et samlet etageareal på 570 m².

Ejendommen er attraktivt beliggende i hjertet af Esbjerg i et roligt og etableret område med kort afstand til byens mange faciliteter. Herfra er der gåafstand til Esbjergs gågade, Torvet, café- og restaurationsmiljø, indkøbsmuligheder samt offentlig transport. Den centrale beliggenhed understøtter en stabil efterspørgsel efter mindre boliger og bidrager samtidig til ejendommens attraktive udlejningsprofil.

Ejendommen er indrettet med 13 boliglejemål i varierende størrelser, hvilket giver en høj grad af risikospredning. Den relativt store andel af mindre lejemål betyder, at en eventuel tomgang i et enkelt lejemål kun vil have begrænset effekt på den samlede driftsøkonomi.

Med en samlet årlig budgetteret lejeindtægt på kr. 669.320 og årlige driftsudgifter på kr. 265.241 udgør det budgetterede kontante overskud kr. 404.079. Ejendommen giver således et attraktivt løbende cashflow og et afkast på 6% ved den udbudte pris på kr. 6.800.000.

Der er samtidig mulighed for den rette investor for at optimere ejendommens drift og skabe yderligere værdi gennem en gennemgang og oprydning i de nuværende leje- og ejendomsforhold. Dette giver et interessant udviklingspotentiale for en investor, der ønsker at arbejde aktivt med sin ejendomsportefølje og optimere driftsgrundlaget.

Frodesgade 54 henvender sig således til investoren, der søger en klassisk boligudlejningsejendom med mange lejemål, god risikospredning, et solidt løbende cashflow og en attraktiv central placering i Esbjerg.

Ejendommens nøgletal:

- Samlet etageareal: 570 m²
- Grundareal: 607 m²
- Antal lejemål: 13 boliglejemål
- Årlig lejeindtægt: kr. 669.320
- Årlige driftsudgifter: kr. 265.241
- Kontant overskud: kr. 404.079
- Udbudspris: kr. 6.800.000
- Afkast: 6%

En attraktiv mulighed for investoren, der søger en centralt beliggende boligudlejningsejendom i Esbjerg med høj risikospredning, et stærkt cashflow og mulighed for yderligere optimering.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse	Frodesgade 54 6700 Esbjerg
Matr.nr.	1015 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Boligudlejningsejendom
Anvendelse	Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår	1942	Ombygningsår	1997

AREALER

Grundareal	607 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal	164 m²
Boligareal	570 m²
Etageareal i alt	570 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført / ombygget år	1942
Bebygget areal	164 m²
Antal etager	3

Anvendelse:			**Registreret som:**	**Afskrivning:**
Beboelse, st. tv.	82	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, st. mf.	43	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, st. th.	39	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 1. 1.	36	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 1. 2.	41	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 1. 3.	41	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 1. 4.	36	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 2. 1.	36	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 2. 2.	41	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 2. 3.	41	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 2. 4.	36	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 3. tv.	49	m²	Boligareal	Nej
Beboelse, 3. th.	49	m²	Boligareal	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.	382.320
I alt	**kr.**	**382.320**

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	287.000
I alt	**kr.**	**287.000**

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.

Vedligeholdelseskonti

Regnskabskonti	BRL § 119	kr.	317.124,87	Pr.	31.12.2025
Bindingskonti GI	BRL § 120	kr.	679.510,83	Pr.	31.12.2025

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	26.118
Renovation / miljøafgifter / Rottebekæmpelse	kr.	35.915
Fælles el	kr.	1.500
Forsikring	kr.	10.068
Renholdelse / viceværт, afsat	kr.	26.000
Administration, afsat	kr.	39.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	10.930
Udvendig vedligeholdelse	kr.	115.710
Driftsudgifter, i alt anslået	**kr.**	**265.241**

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikring er afsat kr. 20 pr. kvm.

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

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond for 2025 andrager for §119 kr. 106 pr. kvm og for §120 kr. kr. 97 pr. kvm.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris			**Kr.**	**6.800.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris			kr.	6.800.000
Handelsomkostninger anslået:				
Tinglysningsafgift skøde	kr.	21.325		
Advokatsalær skøde	kr.	15.000		
I alt anslået	kr.	36.325	kr.	36.325
- Refusion deposita			kr.	73.125
- Refusion forudbetalt leje			kr.	14.375
Anslået kapitalbehov			**kr.**	**6.748.825**

Momsfradragsprocent 0%
Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	669.320
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	265.241
Nettoleje til forrentning	**kr.**	**404.079**

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{404.079 \times 100}{6.748.825} = 6\% \text{ (anslået)}$$

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.

SÆRLIGE VILKÅR
Ejendommen sælges af konkursboet efter DANA Ejendomsadministration ApS. Salget sker i henhold til konkurslovens regler og på de vilkår, der fremgår af nærværende salgsprospekt og den tilhørende købsaftale.

Ejendommen sælges som beset og uden ansvar for konkursboet, herunder for eventuelle fejl, mangler, installationer, myndighedsforhold, miljøforhold, planforhold eller øvrige forhold vedrørende ejendommen, i det omfang dette kan aftales og gøres gældende efter gældende ret.

Køber opfordres til at foretage de undersøgelser af ejendommen og dens forhold, som køber finder nødvendige, inden afgivelse af købstilbud. Køber kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod konkursboet i videre omfang end det følger af købsaftalen og gældende ret.

Handlen er betinget af konkursboets godkendelse samt eventuel godkendelse fra skifteretten, kreditorudvalg eller øvrige relevante parter.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	5.200.000
Heraf grundværdi	kr.	887.700
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	4.065.000

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

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 Gjensidige, police nr. 2861885.
Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand, anden bygningsskade, svampe- og insektskade, stikledning og rørskade, glas og sanitet samt anden pludselig skade.

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. 01-010-290, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:
Anvendelsen fastlægges til centrumsnære boliger med åben-lav og tæt-lav samt etageboligbebyggelse. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, boligforankrede sociale indsatser og liberalt erhverv

Bebyggelsesprocent:
For etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området som helhed.

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	10.07.1942	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:
Ejendommen forsynes med el fra Strømlinet.

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 09.04.2025 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.

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
Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG




Fanøgade
VED GORMSGADE
Stormgade
Svendsgade
Gormsgade
Rolfsgade
Frodesgade
FRODESGADE
Skjoldsgade
Lunde Allé
Frihedsvej
Norrebrogade
Haraldsgade
Knudsgade
Østergade
HOSPITAL
Bjarkesgade
Lyngbyes Allé
Torvegade
Finsensgade
Nygårdsvej
Sverrigsgade
Ewalds Allé
Norregade
Finlandsgade
Islandsgade
Kirkegade
Norgesgade
Danmarksgade
ESBJERG
MØLLEPARKEN



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig-hed lejer
1	Betragtes som tom	st. tv.	Beboelse	82	82.000	1.000	3.250					
2	Tom	st. mf.	Beboelse	43	43.000	1.000						
3	Tom	st. th.	Beboelse	39	39.000	1.000						
4	Udlejet	1. 1.	Beboelse	36	48.120	1.337	11.850	3.950	Trappeleje	01-01-2027	05-11-2021	
5	Betragtes som tom	1. 3.	Beboelse	41	41.000	1.000						
6	Betragtes som tom	1. 3.	Beboelse	41	41.000	1.000	6.500					
7	Udlejet	1. 4.	Beboelse	36	48.000	1.333			NPI	01-01-2027	15-11-2023	
8	Udlejet	2. 1.	Beboelse	36	48.000	1.333	12.000		NPI	01-01-2027	10-09-2023	
9	Udlejet	2. 2.	Beboelse	41	57.600	1.405	4.800		NPI	01-01-2027	15-03-2026	
10	Betragtes som tom	2. 3.	Beboelse	41	41.000	1.000						
11	Udlejet	2. 4.	Beboelse	36	47.400	1.317	3.950		NPI	01-01-2027	01-08-2024	
12	Udlejet	3. tv.	Beboelse	49	68.400	1.396	15.075	5.025	Trappeleje	01-01-2027	15-05-2018	
13	Udlejet	3. th.	Beboelse	49	64.800	1.322	16.200	5.400	NPI	01-01-2027	01-04-2025	
				570	669.320	1.174	73.625	14.375				

Bemærkninger til lejemål nr.:

	Arealerne er jf. BBR og stemmer ikke overens med lejekontrakterne, da flere er værelsesudlejning.
1, 2, 3, 5, 6 & 10	De er alle beregnet til en leje på kr. 1.000 pr. m2. Grundet enten tomgang eller haft et urealistisk højt lejeniveau.
10	Lejemålet er p.t. udlejet, men uden nogen lejekontrakt eller indflytningsrapport.