

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 495

Willemoesgade 16, 6700 Esbjerg



Velbeliggende boligudlejningsejendom med ét erhvervslejemål

- **Pris kontant: 5.975.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 4,9%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 401.070**
- **Boligareal: 432 m²**
- **Erhvervsareal: 71 m²**
- **4 garager**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i den indre bydel.

Hovedbygningen er opført i 3 etager (inklusive manzard) i røde mursten og tagetage beklædt med tagsten. Vinduer er hhv. med rammer i træ og i plast. Hovedbygningen indeholder 5 veludrustede lejligheder samt en kælder, hvor der forefindes yderligere en lejlighed (ej godkendt).

De 5 lejligheder fordeler sig med 2 to-værelses, 2 tre-værelses og 1 fire-værelses og alle lejligheder har de oprindelige pæne trægulve, gode ældre køkkener, pæne badeværelser og altan. Badeværelser er hhv. med fliser og gulvvarme, samt badeværelser beklædt med linoleum.

Trappeopgangen er med dørtelefon og automatisk låsning for aften/nat. Hoveddørene til lejlighederne er de pæne oprindelige døre og karme.

Kælderen indeholder en (ikke godkendt) lejlighed med 2 værelser og adgang til toilet og bad (i alt 72 kvm.)

I kælderen forefindes endvidere vaskemaskine og tørretumbler til fri anvendelse for beboerne.

Alle lejligheder har selvstændige el, vand- og varmemålere, bortset fra lejligheden i kælderen.

Bag hovedbygningen forefindes 3 andre bygninger, hhv. en erhvervsbygning der gennem de seneste 20 år er udlejet til øvelokale for en gruppe musikere, en bygning hvor halvdelen anvendes af musikerne og den anden halvdel til henstilling af bl.a. cykler samt en garagebygning med 4 garager, hvoraf p.t. 3 er funktionsdygtige.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 4 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 Willemoesgade 16
6700 Esbjerg
Matr.nr. 58 A Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1912-1942 Ombygningsår 1997

AREALER

Grundareal 566 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 343 m² Heraf port 29 m²
Erhvervsareal (øvelokale) 71m²
Boligareal 432 m²
Etageareal i alt 503 m²
Sekundære arealer – kælder 98 m²
Sekundære arealer – garage 72 m²
Sekundære arealer – udhus 42 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1912
Bebygget areal 158 m²
Sekundære arealer 98 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse stueetage 129 m²
Beboelse 1.tv. 72 m²
Beboelse 1.th. 86 m²
Beboelse 2.tv. 66 m²
Beboelse 2.th. 79 m²
Kælder 98 m²
Port 29 m²

Registreret som:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Sekundært areal Nej
Sekundært areal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1912/1997
Bebygget areal 71 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Øvelokale 71 m²

Registreret som:

Erhvervsareal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	3
Opført år	1942
Bebygget areal	72 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Garage	72 m ²
--------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

Nej

BYGNING NR. 4

BBR-nr.	4
Opført år	1942
Bebygget areal	42 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	42 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.	320.070
Erhvervslejemål (øvelokale)	kr.	36.000
Andre lejemål (garager)	kr.	9.000
I alt	kr.	365.070

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	36.000
I alt	kr.	36.000

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 2020)	kr.	18.215
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	8.290
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	10.000
Forsikring, præmie	kr.	13.411
Renholdelse / vicevært	kr.	8.160
Administration, afsat	kr.	15.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	37.020
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	110.095

Bemærkninger til driftsudgifter

Viceværtsforpligtelsen varetages p.t. af en lejer mod fradrag i huslejen.

Til administration er der afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på det samlede bygningsareal på 617 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	5.975.000
Købers kapitalbehov		
Kontantpris	kr.	5.975.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 18.780	
Advokatsalær skøde	kr. 25.000	
I alt anslået	kr. 43.780	kr. 43.780
- Refusion deposita	kr.	58.800
Anslået kapitalbehov	kr.	5.959.980

Momsfradragprocent 86%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	401.070
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	110.095
Nettoleje til forrentning	kr.	290.975

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{290.975 \times 100}{5.959.980} = 4,9\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	4.300.000
Heraf grundværdi	kr.	711.800

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 Købstædernes Forsikring, police nr. 64142. Forsikringsdækningen omfatter for alle 4 bygninger bygningsbrand, restværdi, elskade, anden bygningsbeskadigelse, svampe- og insektskader samt husejeransvar. For bygning 1 og 2 endvidere glas, sanitet, rørskade for skjulte rør, rørskade på stikledninger og huslejetab.

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. 01-015-210, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastsættes til centerboliger med tæt-lave og etagehuse. 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. Området skal kunne trafikbetjenes

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for hver Ejendom.

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 14.12.1962 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv

002 07.04.1989 Lokalplan nr. 204-1

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

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 19.03.2020 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 for 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/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.03.2020

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	A. Schmidt	Stueetage	Beboelse	129	74.400	577	15.300			01.09.2000		
2	E. Frandsen	1.tv.	Beboelse	72	56.400	783	13.800	Stiger kr. 50 hver 1.1.	01.01.2021	01.12.2015		
3	E. Skov Jørgensen	1.th.	Beboelse	86	70.098	815	-	Stiger 1,5% hver 01.01.	01.01.2021	01.12.2016		
4	C. J. Bundgaard	2.tv.	Beboelse	66	53.400	809	12.750			01.12.2012		
5	M. & L. Udsen	2.th.	Beboelse	79	65.772	833	16.200	Stiger 1,5% hver 01.01.	01.01.2021	01.08.2018		
6	Ledig	Kælder	Beboelse	72	36.000	500	-					
7	M. Andersen	Øvelokale	Erhverv	71	36.000	507	-			01.04.1999		
8	N. Simonsen	Garage nr. 2	Andet		4.500		750			01.12.2019		
9	P. Andersen	Garage nr. 4	Andet		4.500		-			01.02.2017		
				575	401.070		58.800					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inklusiv garage nr. 3
- 2 sidste stigning 01.01.2021
- 3 Den anførte leje skal fratrækkes kr. 8.160 for viceværtforpligtelse