

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 393

Willemoesgade 20, 6700 Esbjerg



Gennemgribende renoveret udlejningsejendom med 7 boliger

- **Pris kontant kr. 7.600.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 4,9%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 456.000**
- **Boligareal i alt: 485 m² inkl. 110 m² kælder**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed i den indre bydel med let adgang til indkøbsmuligheder.

Bygningen er opført i to etager med høj kælder og udnyttet tagetage.

Hele bygningen er gennemgribende renoveret i 2005/2006 for tkr. 1.944 med bl.a. nyt tegltag, ny rørføring og elkabling, nye tagrender/nedløb i zink, renoverede facader samt renoverede opgange og kældre. Vinduer er med rammer i plast.

Bygningen indeholder i alt 7 gode beboelseslejligheder, der i forbindelse med renoveringen hver fik nye massive trægulve i Douglas gran eller fyr (lejlighederne st.th og 1.th er afhøvlede gamle planker), nye badeværelser med støbt gulv med gulvvarme (lejlighederne 1.th og 2.th med linoleumsgulv på badeværelse), vægge og lofter beklædt med glasfilt, nyt Svane køkkeninventar og nye hvidevarer med opvaskemaskine. Lejligheden i den høje kælderetage har gulvvarme og "eget" gårdareal.

Alle lejligheder er moderniseret "ud af" den omkostningsbestemte leje jf. Boligreguleringslovens §5 stk.2 og lejernes forbrug af el, vand og varme fordeles efter individuelle målere.

Fælles vaskerum er indrettet i selvstændig bygning bag tidligere bagtrappe.

Bag ejendommen forefindes haveanlæg med nyere udhuse til cykler og affaldsspande.

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 Willemoesgade 20
6700 Esbjerg
Matr.nr. 56 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1931 Ombygningsår 2006

AREALER

Grundareal 337 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 133 m²
Boligareal 485 m² Heraf 110 m² i kældere
Etageareal i alt 485 m²
Sekundære arealer – port 23 m²
Sekundære arealer - kældere 23 m²
Sekundære arealer – cykel- og affaldsskur 32 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1913/2006
Bebygget areal 133 m²
Sekundære arealer 156 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse kældere	110 m ²
Beboelse st.th.	74 m ²
Beboelse st.tv.	59 m ²
Beboelse 1.th.	75 m ²
Beboelse 1.tv.	58 m ²
Beboelse 2.th.	57 m ²
Beboelse 2.tv.	52 m ²
Kældere	23 m ²
Port	23 m ²

Registreret som:

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

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 2006
Bebygget areal 20 m²
Sekundære arealer 20 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Cykelskur	20 m ²
-----------	-------------------

Registreret som:

Sekundært areal	Nej
-----------------	-----

Afskrivning:

BYGNING NR. 3

BBR-nr.	2
Opført år	2006
Bebygget areal	12 m ²
Sekundære arealer	12 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Affaldsskur

12 m²**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.	456.000
I alt	kr.	456.000

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.

VEDLIGEHOLDELSKONTI

Regnskabskonti	BRL § 18	kr.	0	Pr. 31.12.2017
Bindingskonti GI	BRL § 18 B	kr.	- 387.770,04	Pr. 31.12.2017

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2019)	kr.	15.207
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	11.109
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	5.000
Forsikring, præmie	kr.	6.309
Administration, afsat	kr.	14.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	33.950
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	85.575

Bemærkninger til driftsudgifter

Til administration er afsat kr. 2.000 pr. lejemål. Der er ikke afsat til vicevært, da denne forpligtelse påhviler en lejer mod nedsat husleje.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 485 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond for 2019 andrager for §18 kr. 83 pr. kvm og for §18b kr. 76 pr. kvm. Årlig hensættelse til GI-vedligeholdelse andrager for 2019 derfor i alt kr. 77.115, men disse hensættelser er udeladt af ovennævnte driftsbudget på grund af den store negative saldo på kr. -387.770 pr. ultimo 2017 på §18b.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	7.600.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	7.600.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 23.630	
Advokatsalær skøde	kr. 25.000	
I alt anslået	kr. 48.630	
- Refusion deposita	kr.	48.630
	kr.	93.100
Anslået kapitalbehov	kr.	7.555.530

Momsfradragssprocent 0%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	456.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	85.575
Nettoleje til forrentning	kr.	370.425

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{370.425 \times 100}{7.555.530} = 4,9\% \text{ (anslået)}$$

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.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2017	kr.	3.100.000
Heraf grundværdi	kr.	601.300

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, police nr. 649 181.059.
Forsikringsdækningen omfatter brand incl. restværdi, grunddækning samt husejeransvar.

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 01-015-210, 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 udvalgsvarebutikker 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	12.10.1897	Dok om fælles brandmur/gavl 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 07.11.2018 med energiklassifikation C.

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/FOTOS



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2019

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	U. Brauns	Kld.	Beboelse	110	86.400	785	10.000			01.11.2018		
2	J. O. Poulsen	St.th.	Beboelse	74	66.000	892	16.500			01.11.2018		
3	E. og A. Mujagic	St.tv.	Beboelse	59	66.000	1.119	16.500	Stiger kr. 100/md hv. 01.01.	01.01.2020	01.04.2015		
4	J. Petersen	1.th.	Beboelse	75	74.400	992	18.600			01.12.2018		
5	M. Hartvigsen	1.tv.	Beboelse	58	62.400	1.076	15.600			01.12.2017		
6	H. Olsen	2.th.	Beboelse	57	37.200	653	-			01.05.2005		
7	S. Jonsen	2.tv.	Beboelse	52	63.600	1.223	15.900	Stiger kr. 100/md hv. 01.01.	01.01.2020	01.01.2017		
				485	456.000		93.100					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 2 Areal ifølge lejekontrakt 78 m2
- 4 Areal ifølge lejekontrakt 78 m2
- 5 Areal ifølge lejekontrakt 61 m2
- 6 Areal ifølge lejekontrakt 65 m2. Lejer varetager viceværtfunktion mod lavere leje og depositum
- 7 Areal ifølge lejekontrakt 54 m2