

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 445

Willemoesgade 67 + 67B, 6700 Esbjerg



Udlejningsejendom med 8 lejligheder og 1 ledigt erhvervslejemål

- **Pris kontant: kr. 8.950.000**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 530.230**
- **Gennemsnitlige leje for beboelse: kr. 590 pr. m²**
- **Beboelse: 749 m²**
- **Erhverv (p.t. ledigt): 176 m²**
- **Mulighed for ændring af erhvervslejemål til beboelse samt opførelse af yderligere beboelseslejemål herover**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en god og central beliggenhed i den indre by i et område præget af etageboliger.

På ejendommen er opført to bygninger, hhv. en beboelsesbygning samt en erhvervsbygning.

Beboelsesbygningen er opført i røde mursten i 3 etager med udnyttet tagetage. Taget er beklædt med røde teglsten og er fornyet for ca. 10 år siden, hvor også kvistene blev fornyet og beklædt med zink. Samtlige vinduer og altandøre er i 2015/16 udskiftet til Velfac med rammer i træ/alu.

Beboelsesbygningen indeholder i alt 8 beboelseslejligheder, hvoraf de 6 er gennemgribende renoverede i henhold til boligreguleringslovens § 5 stk. 2 gennem de seneste 10-15 år med bl.a. nye køkkener og nye badeværelser med klinker fra gulv til loft. De 2 resterende lejligheder (2.sal th. og 3. sal tv.) er gode og funktionelle med samme lejere i over 20 år, men lejlighederne er ikke moderniserede.

Huslejen i de renoverede lejligheder er efterfølgende fastsat efter det lejedes værdi.

Samtlige lejligheder har hver 2 altaner placeret på hhv. bygningens for- og bagside.

I kælderetagen forefindes installationer, vaske- og tørrerum samt depotrum til lejerne. En enkelt lejer har vaskemaskine i kælderen, men øvrige lejere har egne vaskemaskiner i lejlighederne.

Erhvervsbygningen med facade mod Peder Skrams Gade er opført i røde mursten i 1 etage med fladt tag beklædt med pap. Bygningen indeholder en garage og et p.t. ledigt erhvervslejemål, hvor der gennem mange år har været frisør og tidligere låsesmed.

Det virker oplagt at ombygge erhvervslejemålet til beboelse og eventuelt i samme højde som naboejendommen. Hvis forudsættes en bygningsbredde i erhvervslejemålet på 9m og en bygningsdybde i nabobygningen på 10m vil der således kunne opføres 4 lejligheder á 90 kvm. eller i alt 360 kvm. beboelse. For god ordens skyld gøres opmærksom på, at der ikke er søgt om tilladelse til nævnte byggeri.

Gårdarealet er befæstet med SF-sten og indeholder bl.a. 3 parkeringspladser, hvoraf de 2 tidligere har tilhørt erhvervslejemålet.

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 Willemoesgade 67 + 67B
6700 Esbjerg
Matr.nr. 64 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse og erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1936 Ombygningsår 2005

AREALER

Grundareal 683 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 368 m²
Erhvervsareal 176 m²
Boligareal 749 m²
Etageareal i alt 925 m²
Sekundære arealer - kælder 192 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1936
Bebygget areal 192 m²
Sekundære arealer 192 m²
Antal etager 3

Anvendelse:

Beboelse st.tv.	86 m ²
Beboelse st.th.	106 m ²
Beboelse 1.tv.	86 m ²
Beboelse 1.th.	106 m ²
Beboelse 2.tv.	86 m ²
Beboelse 2.th.	106 m ²
3. sal, dør 1	80 m ²
3. sal, dør 2	10 m ²
3. sal, dør 3	65 m ²
3. sal, dør 4	18 m ²
Kælder	192 m ²

Registreret som:

Afskrivning:

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

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1936/2005
Bebygget areal 176 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Frisørsalon	176 m ²
-------------	--------------------

Registreret som:

Afskrivning:

Erhvervsareal	Ja
---------------	----

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.	435.310
Andre lejemål	kr.	6.600
I alt	kr.	441.910

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Erhvervslejemål	kr.	88.320
I alt	kr.	88.320

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.

VEDLIGEHOULDESESKONTI

Regnskabskonti	BRL § 18	kr.	0	Pr. 31.12.2018
Bindingskonti GI	BRL § 18 B	kr.	-150.656	Pr. 31.12.2018

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2019)	kr.	25.910
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	14.584
Vand / vandafledning	kr.	26.828
Forsikring, præmie	kr.	12.136
Administration, afsat	kr.	20.000
Udvendig vedligeholdelse, jf. GI	kr.	130.351
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	229.808

Bemærkninger til driftsudgifter

Der er ikke afsat til renholdelse/vicevært, da denne forpligtelse påhviler en lejer mod en reduceret husleje.

Til administration er afsat kr. 2.500 for hvert af de 8 beboelseslejemål.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond for 2019 andrager for §18 kr. 81 pr. kvm og for §18b kr. 74 pr. kvm.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.950.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	8.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	27.680	
Advokatsalær skøde	kr.	20.000	
I alt anslået	kr.	47.680	kr. 47.680
- Refusion deposita			kr. 82.142
Anslået kapitalbehov	kr.		8.915.538

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	530.230
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	229.808
Nettoleje til forrentning	kr.	300.422

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{300.422 \times 100}{8.915.538} = 3,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	5.600.000
Heraf grundværdi	kr.	1.024.500

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 Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 73524393. Forsikringsdækningen omfatter brand, bygningskasko, grundejeransvar, insekt og svamp, indvendig rørskade (ej synlige rør) og stikledning, jordskade samt restværdi.

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. 01-015-020, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til åben - lave og tæt - lave boliger samt til etageboliger. 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. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området. Desuden skal der gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

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 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	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 spildevandsforsyningsrensaneanlæg.

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 17.09.2019 med energiklassifikation D fsv. angår Willemoesgade 67 og G fsv. angår Peder Skrams Gade 14 A.

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 er matriklen udgået før kortlægning.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

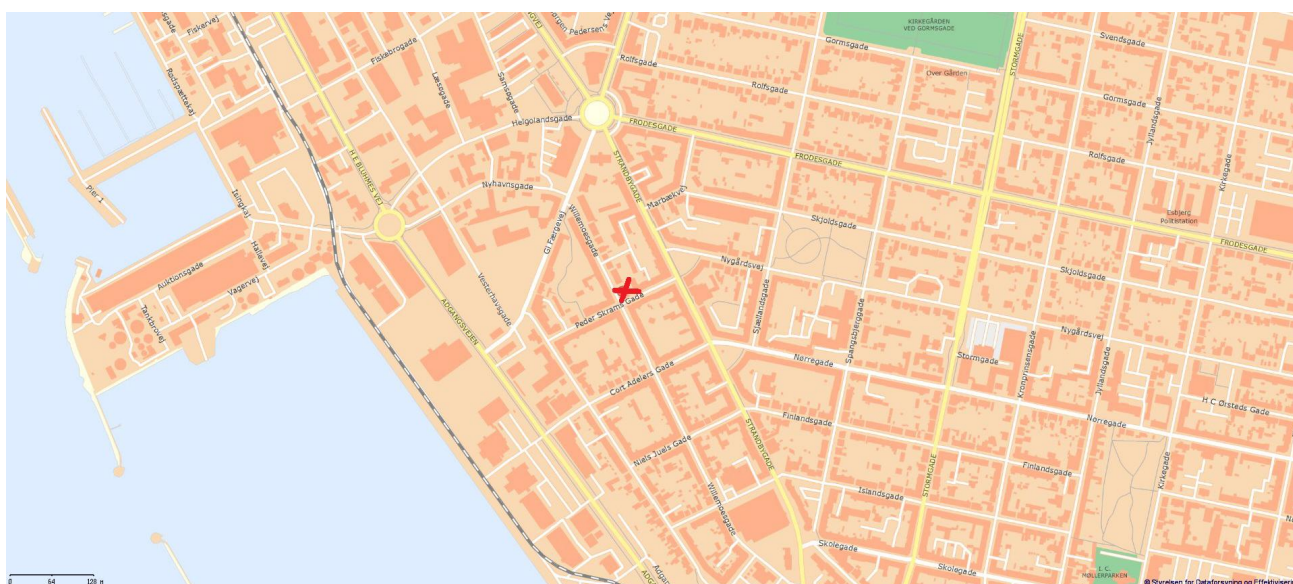
Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

LASSEN ERHVERV

**Jernbanegade 22, 1. th.,
6700 Esbjerg**

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

KORTBILAG / FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2019

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m ²	Årlig leje	Leje pr. m ²	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	S. E. Rubin	St.tv.	Beboelse	86	51.156	595	12.789	NPI		15.11.2015		
2	V. Langerhuus	St.th.	Beboelse	106	74.400	702	16.800	Stiger kr. 100 hver 01.01.	01.01.2020	01.12.2012		
3	M. B. Mikkelsen	1.tv.	Beboelse	86	51.155	595	13.865	NPI		01.05.2017		
4	A. K. Nørskov	1.th.	Beboelse	106	64.800	611	-	NPI		01.07.2018		
5	H. B. Laurberg	2.tv.	Beboelse	86	58.800	684	14.700	NPI		15.12.2018		
6	B. Jørgensen	2.th.	Beboelse	106	42.738	403	3.000			01.11.1991		
7	M. Jensen	3.tv.	Beboelse	83	36.800	443	7.122			01.07.1995		
9	N.E. T. Pedersen	3.th.	Beboelse	90	55.462	616	13.865	NPI		01.05.2017		
10	Ledig	Peder Skrams Gade 14A	Erhverv		88.320							
11	V. Langerhuus	Garage	Andet		6.600					01.12.2012		
				749	530.230		82.142					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 4 Lejerabat pga. fungerende vicevært - tidligere udlejet til en årlig leje på kr. 78.000 svarende til kr. 736 pr. kvm.