

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 600

Willemoesgade 80, 6700 Esbjerg



**God og velholdt boligudlejningsejendom med 3 lejligheder**

- **Pris kontant kr. 2.800.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,8%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 185.476**
- **Etageareal i alt 186 m<sup>2</sup>**
- **God kælder på 67 m<sup>2</sup>**

## BESKRIVELSE

Ejendommen har en god beliggenhed tæt på den indre by i et område med etageejendomme til beboelse.

Bygningen er opført i røde mursten i 2 fulde etager med tag beklædt med tegl. Hertil udnyttet tagetage samt højloftet og tør kælder. Der er vedligeholdelsesfrie vinduer i form af plast med termoglas.

Bygningen indeholder 3 gode lejligheder alle med nyere køkkener og badeværelser. Generelt er det flotte og præsentable lejligheder med bl.a. flotte ældre bræddegulve i alle værelser og opholdsrum. Lejligheden på 1. salen har fra soveværelset udgang til stor altan.

Ejendommen fremtræder i en særdeles velholdt og god stand.

I kælderen forefindes vaskemaskine og tørretumbler til brug for lejerne og hver lejer har et depotrum. Kælderen er inden for de senere år renoveret og fremtræder i god stand.

### **Udenomsarealer:**

Skøn lukket vestvendt fælleshave med hårdtræsterrasse ind mod huset samt ældre drivhus i bagenden af haven.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

### **Bevaringsværdig bygning**

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 80  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 46 O Esbjerg Bygrunde

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom  
Anvendelse Beboelse

### OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1937

### AREALER

Grundareal 235 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 67 m<sup>2</sup>  
Boligareal 186 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 186 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer – kælder 67 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1  
Opført år 1937  
Bebygget areal 186 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 67 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

### Anvendelse:

Beboelse stueetage	67 m <sup>2</sup>
Beboelse 1. sal	67 m <sup>2</sup>
Beboelse 2. sal	52 m <sup>2</sup>
Kælder	67 m <sup>2</sup>

### Registreret som:

Registreret som:	Afskrivning:
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Sekundært areal	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.	185.476
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>185.476</b>

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 2022)	kr.	10.179
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	4.397
Vand / vandafledning / el, afsat	kr.	9.680
Forsikring, præmie	kr.	5.428
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	4.500
Administration, afsat	kr.	7.500
Varmeregnskab, afsat	kr.	3.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	8.040
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>53.011</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.500 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 134 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

<b>Kontantpris</b>	<b>Kr.</b>	<b>2.800.000</b>
--------------------	------------	------------------

### Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.800.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	9.225
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	24.225
- Refusion deposita	kr.	45.150
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>2.779.075</b>

**Momsfradragprocent** 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	185.476
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	53.011
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>132.465</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{132.465 \times 100}{2.779.075} = 4,8\% \text{ (anslået)}$$

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019	kr.	1.850.000
Heraf grundværdi	kr.	630.700

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 i en puljeforsikring, som ikke kan overtages af køber. Forsikringsdækningen omfatter bygningsbrand og anden bygningsbeskadigelse, udvidet rørskade, udvidet el-skade, nøgleomstilling, svamp og insekt, glas og sanitet, særlige udvidelser, huslejetab 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 nr. 01-015-030, 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 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>. 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.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	18.07.1931	Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv
002	22.09.1937	Dok om fælles brandmur/gavl mv
003	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1

## TEKNISKE INSTALLATIONER

### **El:**

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

### **Vand:**

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg.

### **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 16.03.2021 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.

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

Tlf. 75134009

Att.: Ronni Bagge, ejendomsmægler, e-mail: [ronni@lassenerhverv.dk](mailto:ronni@lassenerhverv.dk), mobil 20575370



# KORTBILAG/FOTOS









## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2022

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	A. Weye	Stueetage	Beboelse	70	65.317	933	15.900	NPI	01.01.2023	01.03.2021		
2	M. Andersen	1. sal	Beboelse	70	64.701	924	15.750	NPI	01.01.2023	01.10.2020		
3	M. R. Elbek m.fl.	2.sal	Beboelse	52	55.458	1.067	13.500	NPI	01.01.2023	01.10.2020		
				192	185.476	966	45.150					