

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. 185.296**
- **Etageareal i alt 186 m²**
- **God kælder på 67 m²**

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 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 67 m²
Boligareal 186 m²
Etageareal i alt 186 m²
Sekundære arealer – kælder 67 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1937
Bebygget areal 186 m²
Sekundære arealer 67 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse stueetage	67 m ²
Beboelse 1. sal	67 m ²
Beboelse 2. sal	52 m ²
Kælder	67 m ²

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.	185.296
I alt	kr.	185.296

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
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	53.011

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

Kontantpris	Kr.	2.800.000
--------------------	------------	------------------

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
Anslået kapitalbehov	kr.	2.779.075

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	185.296
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	53.011
Nettoleje til forrentning	kr.	132.285

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{132.285 \times 100}{2.779.075} = 4,8\% \text{ (anslået)}$$

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 rørskaade, 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 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	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 foreligget 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, 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	65.254	932	15.900	NPI	01.01.2023	01.03.2021		
2	M. Andersen	1. sal	Beboelse	70	64.638	923	15.750	NPI	01.01.2023	01.10.2020		
3	M. R. Elbek m.fl.	2.sal	Beboelse	52	55.404	1.065	13.500	NPI	01.01.2023	01.10.2020		
				192	185.296	965	45.150					