

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 662

Rolfsgade 125, 6700 Esbjerg



Charmerende og velholdt boligudlejningsejendom i hjertet af Esbjerg

- **Pris kontant kr. 6.500.000**
- **Afkast 1. år, anslået 5,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 426.927**
- **451 m² udlejet etageareal inkl. 90 m² i kælder**
- **Flotte istandsatte lejligheder**
- **Hyggelig fælles gårdhave bagvedliggende ejendommen**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed i et roligt beboelseskvarter med villaer og etageejendomme.

Bygningen er opført i røde mursten i 2 fulde etager med udnyttet tagetage og fuld kælder. Sælger har siden erhvervelsen i ultimo 2019 totalrenoveret alle lejligheder på nær lejligheden stuen tv., så de fremstår i en flot velrenoveret stand med respekt for lejlighedernes atmosfære og charme.

Det skal nævnes, at da man renoverede 2. sals lejligheden inddrog man 20 m² hems til lejligheden på 2. salen, hvilket fremgår i lejekontrakten, men ikke er godkendt til beboelse jf. BBR-ejermeddelelsen. På hemsen er der isat flot Velux-ovenlysvindue, som kan åbnes op som en tagaltan.

Der er etableret en lejlighed i ejendommens kælder på 90 m² (ej godkendt), som er udlejet til beboelse og hvor lejeindtægten på de kr. 54.000 om året indgår i beregningerne.

Her er tale om en særdeles flot og velholdt ejendom, hvor der er minimal vedligehold.

Bag bygningen er der dejligt haveanlæg til fælles brug for lejerne.

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 Rolfsgade 125
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1 ADL Strandby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1935-1978

AREALER

Grundareal 653 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 160 m²
Boligareal 343 m²
Etageareal i alt 343 m²
Sekundære arealer – kælder 138 m²
Sekundære arealer - carport 22 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1935
Bebygget areal 138 m²
Sekundære arealer 138 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse st.tv. 73 m²
Beboelse st.th. 68 m²
Beboelse 1. sal 126 m²
Beboelse 2. sal 76 m²
Kælder 138 m²

Registreret som:

Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Boligareal Nej
Sekundært areal Nej

Afskrivning:

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1978
Bebygget areal 22 m²
Sekundære arealer 22 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Carport 22 m²

Registreret som:

Sekundært areal Nej

Afskrivning:

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.	426.927
I alt	kr.	426.927

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 2021)	kr.	18.113
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	10.464
Fælles el, afsat	kr.	1.000
Forsikring, præmie	kr.	5.428
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	7.500
Administration, afsat	kr.	12.500
Varmeregnskab, afsat	kr.	4.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	18.690
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	77.695

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 267 kvm. "over jord" à kr. 70 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	6.500.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	6.500.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	20.375	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	35.375	
- Refusion deposita	kr.		35.375
Anslået kapitalbehov	kr.		6.483.375

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	426.927
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	77.695
Nettoleje til forrentning	kr.	349.232

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{349.232 \times 100}{6.483.375} = 5,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	2.200.000
Heraf grundværdi	kr.	716.200

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 lokalplan nr. 01-020-230, 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 for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse herunder dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende fastsættes bebyggelsesprocenten, for området under et, til max 30 for bebyggelse i 1 etage, max 35 % for bebyggelse i 1½ etage og max 40 % for bebyggelse i 2 etager.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst:

Indhold:

001 01.10.1996 Dok om færdselsret mv

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 mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 11.10.2016 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.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening 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. Fjord	st.tv.	Beboelse	73	55.581	761	-	NPI	01.01.2023	01.04.2020		
2	K. E. Vejgaard	st.th.	Beboelse	66	80.106	1.214	19.500	NPI	01.01.2023	01.06.2021		
3	H. Dahl	1. sal	Beboelse	126	123.240	978	-	NPI	01.01.2023	01.12.2020		
4	C. Lupu	2. sal	Beboelse	96	114.000	1.188	19.000	NPI	01.01.2023	01.11.2021		
5	J. S. Pedersen	Kælder	Beboelse	90	54.000	600	13.500	NPI	01.01.2023	01.09.2021		
				451	426.927	947	52.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

- 1 Lejen er inkl. kr. 1.200 for brug af vaskerum.
- 3 Lejer har forudbetalt kr. 100.000, som løbende fratrækkes lejebetalingen. Lejen er inkl. koldt vand.
- 4 Diff. Mellem BBR og lejekontrakt er inkl. 20 m2 hems, som ej er godkendt.
- 5 Ej godkendt.