

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 579

Rønnevej 2A-C, 6710 Esbjerg V



Boligudlejningsejendom med 3 rækkehuse

- **Pris kontant kr. 5.750.000**
- **Afkast 1. år, anslået 4,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 314.904**
- **Boligareal i alt 291 m²**
- **Meget let og ukompliceret drift/pasning**

BESKRIVELSE

Med god beliggenhed centralt i Sædding udbydes herved kun 5 år gammel boligudlejningsejendom bestående af 3 selvstændigt udmatrikulerede rækkehuse.

Husene er opført i vedligeholdelsesfrie materialer i ét plan i gule mursten med sadeltag beklædt med tagsten i beton. Vinduer er med 3-lags glas og udført med rammer i træ/alu. Til hver bolig hører mindre have med aflåseligt redskabsrum.

Boligerne opvarmes med gulvvarme og hver bolig har en veludnyttet planløsning indrettet med entre/bryggers med klinkegulv, åbent køkken/alrum med stue, to gode værelser og dejligt badeværelse med brus. Gulve i stue og værelser er beklædt med træ og lofter er beklædt med lister i træ. I stue og køkken er der loftshøjde til kip og over værelserne forefindes loftsrum.

Der er tale om en ejendom, der kræver minimal administration og pasning, da hver lejer selv holder sine udenomsarealer, forbrug af el, vand og varme sker direkte til forsyningsvirksomhederne (der skal ikke laves vand- og varmeregnskab) og der har aldrig været tomgang i lejemålene.

Overalt fremtræder ejendommen i særdeles god og præsentabel stand.

Der er tegnet byggeskadeforsikring på ejendommen med udløb 25.09.2025.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Rønnevej 2A-C
6710 Esbjerg V
Matr.nr. 4 CC, 4 MF og 4 MG Fovrfeld By, Guldager

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 2015

AREALER

Grundareal Rønnevej 2A	386 m ² , heraf vej	0 m ² .
Grundareal Rønnevej 2B	229 m ² , heraf vej	0 m ² .
Grundareal Rønnevej 2C	290 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal i alt	291 m ²	
Boligareal	291 m ²	
Etageareal i alt	291 m ²	
Sekundære arealer – overdækning	30 m ²	
Sekundære arealer – udhuse	12 m ²	

BYGNING NR. 1 Rønnevej 2A

BBR-nr.	1
Opført år	2015
Bebygget areal	97 m ²
Sekundære arealer	14 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse	97 m ²
Overdækning	10 m ²
Udhus	4 m ²

Registreret som:

Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 1 Rønnevej 2B

BBR-nr.	1
Opført år	2015
Bebygget areal	97 m ²
Sekundære arealer	14 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse	97 m ²
Overdækning	10 m ²
Udhus	4 m ²

Registreret som:

Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 1 Rønnevej 2C

BBR-nr.	1
Opført år	2015
Bebygget areal	97 m ²
Sekundære arealer	14 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse	97 m ²
Overdækning	10 m ²
Udhus	7 m ²

Registreret som:

Boligareal
Sekundært areal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
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.	314.902
I alt	kr.	314.902

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a'conto forbrugsafgifter, da hver enhed har direkte tilslutning til forsyning.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatte (år 2021)	kr.	21.964
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.332
Forsikring, præmie	kr.	5.968
Administration, afsat	kr.	9.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	17.460
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	61.724

Bemærkninger til driftsudgifter

Der er kun minimale opgaver for ejer ved pasning af denne ejendom, hvorfor der ikke er afsat til vicevært.

Til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 291 kvm. "over jord" à kr. 60 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	5.750.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	5.750.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.100	
Advokatsalær skøde	kr.	25.000	
I alt anslået	kr.	43.100	
- Refusion deposita		kr.	43.100
- Refusion af forudbetalt leje		kr.	77.655
			17.135
Anslået kapitalbehov	kr.		5.698.310

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	314.904
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	61.724
Nettoleje til forrentning	kr.	253.180

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{253.180 \times 100}{5.698.310} = 4,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2019 – Rønnevej 2A	kr.	1.450.000
Heraf grundværdi	kr.	318.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2019 – Rønnevej 2B	kr.	1.400.000
Heraf grundværdi	kr.	275.900
Ejendomsværdi pr. 01.10.2019 – Rønnevej 2C	kr.	1.400.000
Heraf grundværdi	kr.	292.300

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 Codan Forsikring A/S, police nr. 900 205 8755.
Forsikringsdækningen omfatter Brand, elskade, storm og anden bygningsbeskadigelse.

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 kommuneplan nr. 02-040-030, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen samt boliger, liberale erhverv, showrooms, serviceerhverv, mindre fremstillingsvirksomheder, hoteller, restauranter, offentlige institutioner og anlæg og lignende. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3 (ifølge klassifikationen i Håndbog om Miljø og Planlægning). Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.500 m² og 2.000 m² for udvalgswarebutikker. Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafik betjening.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.: Lyst:

Indhold:

- | | | |
|-----|------------|--|
| 001 | 17.11.1939 | Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv |
| 002 | 13.02.1984 | Dok om Byggelinier mv |
| 003 | 23.06.2015 | Dekl. af om bebyggelse, benyttelse, udstykning, ledningsanlæg m.m. |

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 02.10.215 med energiklassifikation A.

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 matriklerne.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

LASSEN ERHVERV

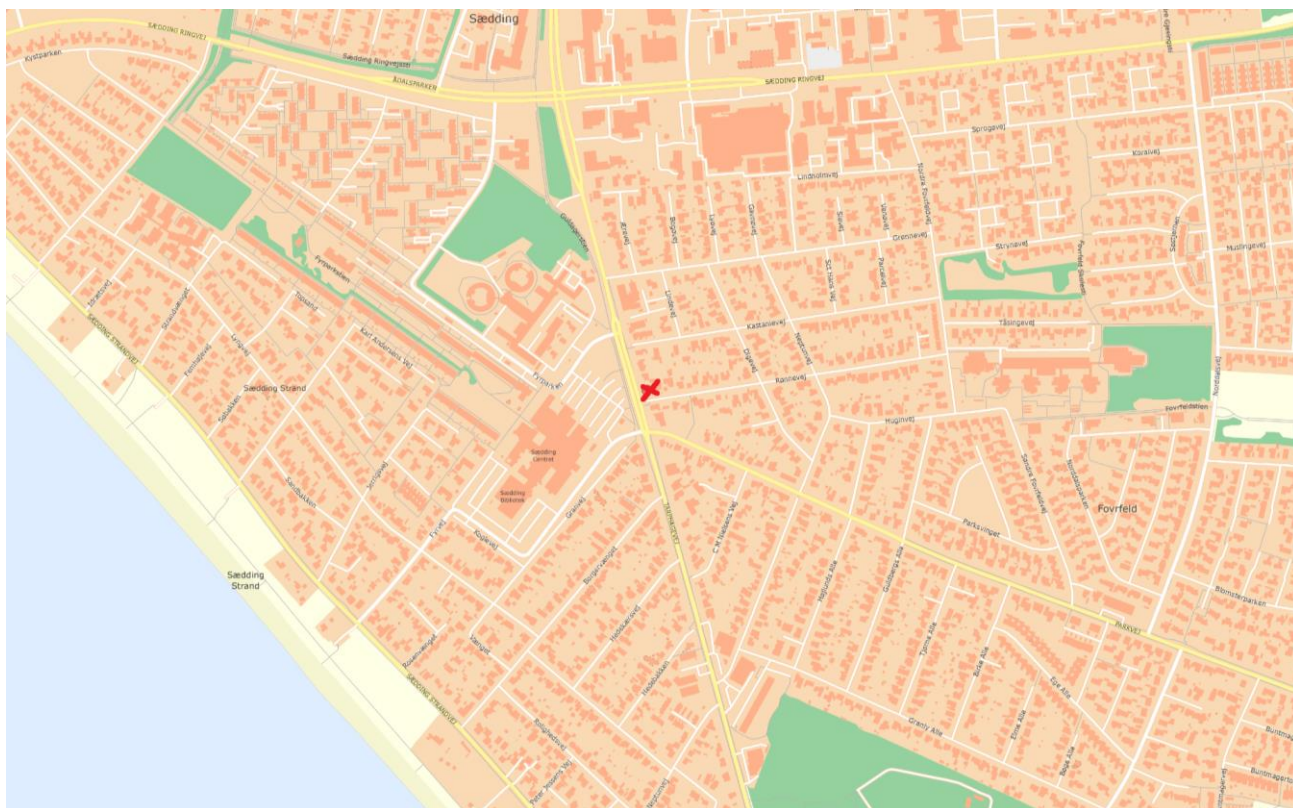
Jernbanegade 22, 1. th.,

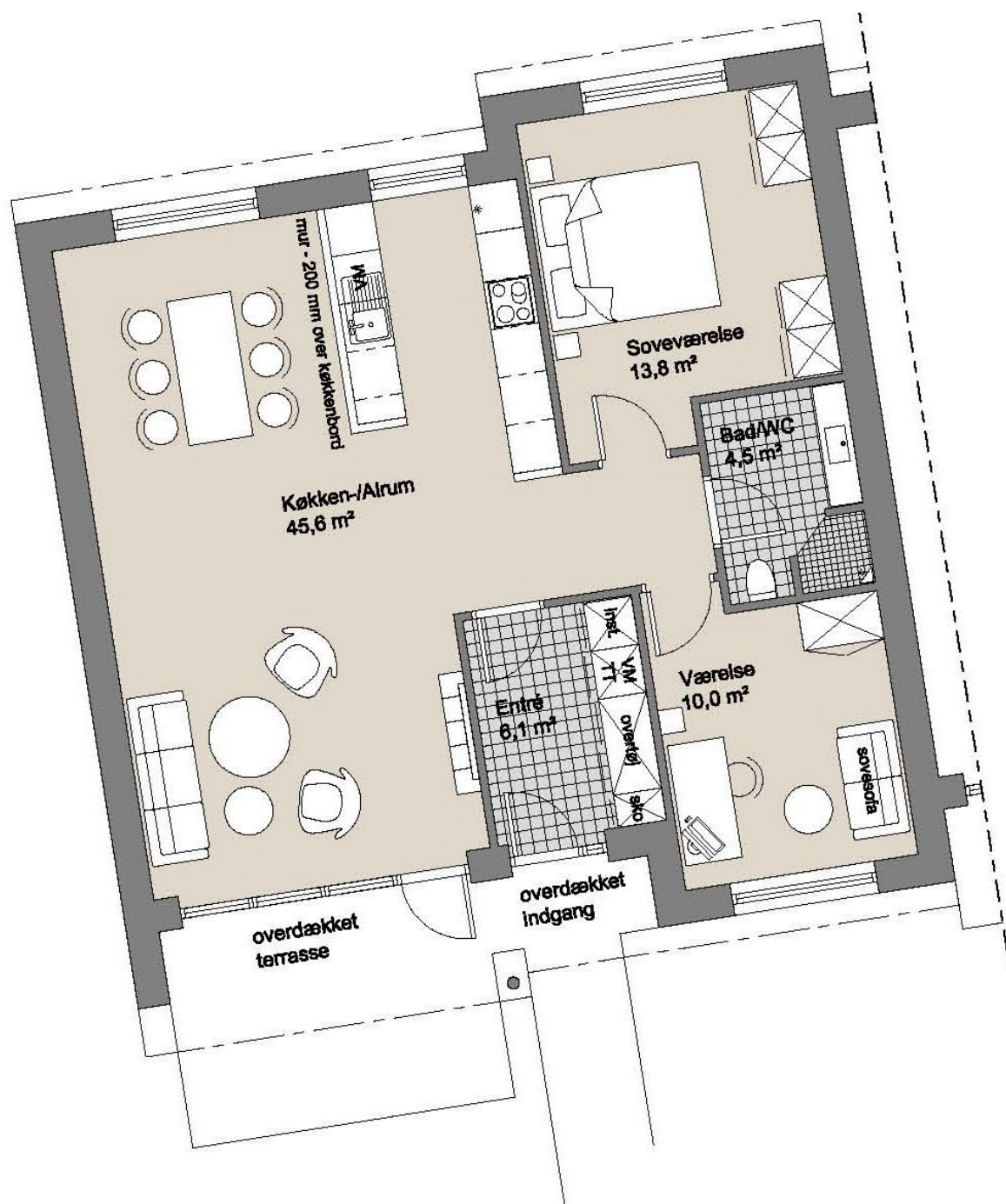
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Att.: Leif Lassen, ejendomsmægler og valuar, e-mail: leif@lassenerhverv.dk, tlf. 22405828

KORTBILAG/TEGNING/FOTOS







LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.01.2021

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	L. S. Knudsen	Rønnevej 2A	Beboelse	97	104.640	1.079	25.500	8.500	NPI	01.01.2022	15.12.2016		
2	L. Ketelsen m.fl.	Rønnevej 2B	Beboelse	97	105.048	1.083	25.905	8.635	NPI	01.01.2022	01.06.2018		
3	M. Pedersen	Rønnevej 2C	Beboelse	97	105.216	1.085	26.250	-	NPI	01.01.2022	01.09.2020		
				291	314.904	1.082	77.655	17.135					