

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1070

Rahbeks Alle 7, 6700 Esbjerg



Charmerende udlejningsejendom – totalrenoveret indvendig

- **Pris kontant kr. 1.698.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,4%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 150.000**
- **Etageareal i alt 123 m²**

BESKRIVELSE

Lassen Erhverv kan nu udbyde Rahbeks Allé 7, 6700 Esbjerg til salg.

Ejendommen rummer et beboelsesareal på 77 m² som fordeler sig på stueetagen og udnyttet tagetage. Ejendommens kælder på 46 m² er ikke godkendt til beboelse, men er indrettet som en 100% indflytningsklar lejlighed. Derfor egner kælderen sig til udlejning til Airbnb eller offshore.

Udlejningsejendommen, der er totalrenoveret indvendig, forener moderne komfort med praktiske løsninger. I stueplan bydes man velkommen af et lyst og stilrent køkken i moderne elementer. Køkkenet ligger i åben forbindelse til en rummelig stue. Her er der plads til både spisebord og sofagruppe, og fra stuen er der direkte udgang til en skøn terrasse. Badeværelset fremstår indbydende med flotte klinker og en god, rummelig bruseniche. På 1. sal findes to store værelser med smukke gulve og et dejligt lysindfald.

Kælderen er noget helt særligt og fremstår som en luksus afdeling i sig selv. Her er både eget køkken og et lækker badeværelse samt to store disponible rum, der kan anvendes efter behov. Hele kælderen er udstyret med gulvvarme.

I lejeindtægt fra kælderen er der taget højde for at den ikke er godkendt til beboelse. Derfor har man afsat 35% af den lejeindtægt, som kælderen har været udlejet til før.

Til ejendommen hører et praktisk redskabsskur og en overskuelig grund.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Rahbeks Alle 7
6700 Esbjerg
Matr.nr. 3gd Gammelby, Esbjerg Jorder

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1954-1980

AREALER

Grundareal 329 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 46 m²
Boligareal 77 m²
Etageareal i alt 77 m²
Kælder 46 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført år 1954
Bebygget areal 46 m²
Sekundære arealer 46 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueetage 46 m²
Beboelse tagetage 31 m²
Beboelse kælder (ej godkendt) 46 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr. 2
Opført år 1980
Bebygget areal 8 m²
Sekundære arealer 8 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Udhus 8 m²

Registreret som:

Sekundært areal

Afskrivning:

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.	108.000
I alt	kr.	108.000

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	42.000
I alt	kr.	42.000

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 2025)	kr.	5.805
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.112
Vand / vandaflledning / el, afsat	kr.	2.500
Forsikring, præmie	kr.	5.353
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	5.000
Administration, afsat	kr.	7.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	9.840
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	43.610

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.500 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.500 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 123 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	1.698.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	1.698.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	6.025	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	21.025	
- Refusion deposita		kr.	27.000
Anslået kapitalbehov		kr.	1.692.025

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	150.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	42.048
Nettoleje til forrentning	kr.	107.952

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{107.952 \times 100}{1.692.025} = 6,4\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.190.000
Heraf grundværdi	kr.	619.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	733.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

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 Tryg Forsikring A/S, police nr. 605-5.004.224.854.
Forsikringsdækningen omfatter brand.

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. 01-080-070, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

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 40 %.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	26.09.1952	Dok om bebyggelse, benyttelse mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra alment vandforsyningsanlæg med afløb til offentligt kloaksystem.

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 20.07.2022 med energiklassifikation E.

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 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

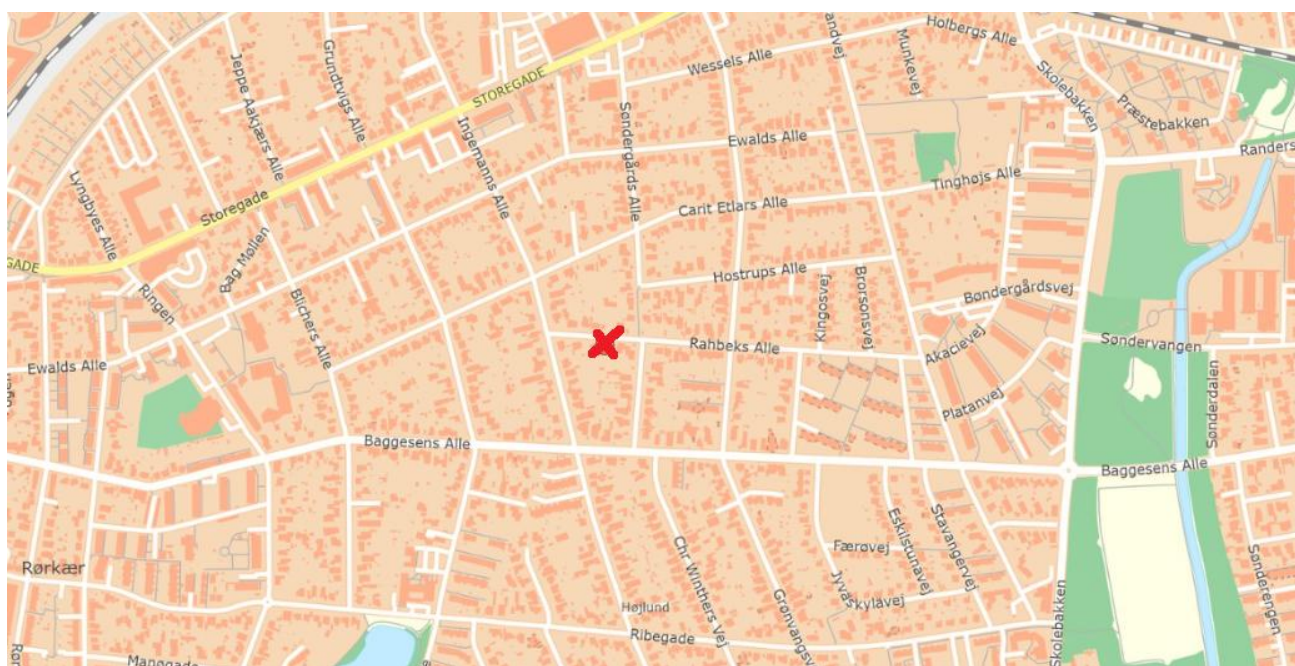
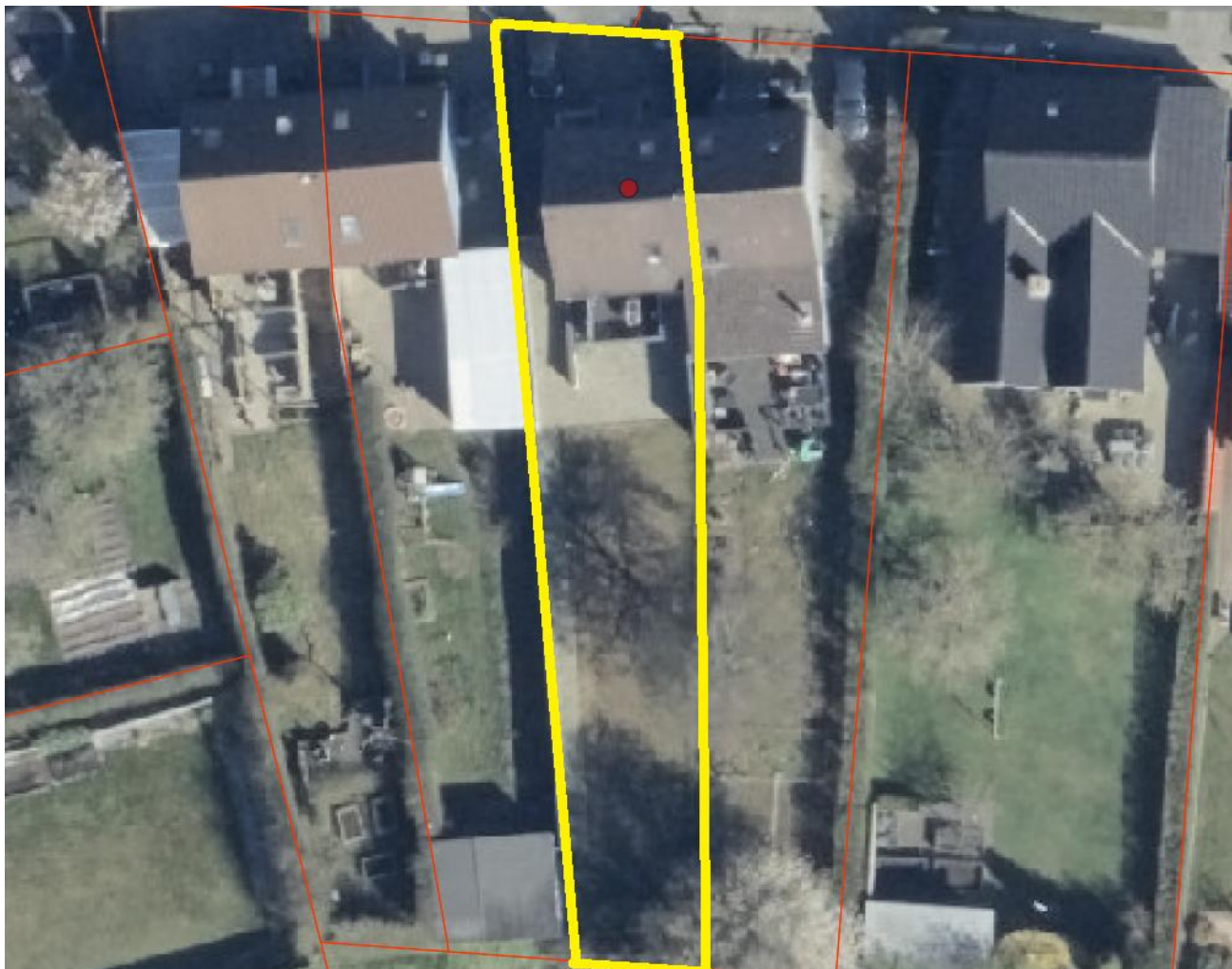
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: simon.nielsen@lassenerhverv.dk, mobil 28965607

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.12.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Opsigelig- hed udlejer	Opsigelig- hed lejer
1	Udlejet	Stue og 1. sal	Beboelse	77	108.000	1.403	27.000	NPI	01.01.2026	01.01.2024		
2	Ledig	Kælder	Beboelse	46	42.000	913						
				123	150.000	1.220	27.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

2 Ej godkendt til beboelse.