

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 422

Exnersgade 43, 6700 Esbjerg



Totalrenoveret boligudlejningsejendom med 6 lejligheder

- **Pris kontant: 8.995.000**
- **Afkast 1. år, anslået: 4,6%**
- **Årlig lejeindtægt: Kr. 481.740**
- **Boligareal i alt: 504 m²**
- **Alt er fornyet, bortset fra vestvendt ydervæg**

BESKRIVELSE

Ejendommen har en central beliggenhed i den indre bydel tæt på indkøbsmuligheder og offentlig transport.

Bygningen er opført i røde mursten i 2 etager med udnyttet tagetage og høj kælder.

Nuværende ejer købte ejendommen i 2008, hvor bygningen var stærkt forfalden og tæt på at være en ruin.

Samtlige indvendige bygningsdele blev fjernet, bortset fra træstolperne i etageadskillelsen og en "ny" bygning blev opført indeholdende 6 luksuslejligheder med 1 lejlighed beliggende i den høje kælderetage, 2 lejligheder i stueplan hhv. på 1.sal samt 1 lejlighed i den udnyttede tagetage.

Samtlige lejligheder, hvoraf 5 er 2 værelses og 1 er 3 værelses, er opvarmet med gulvvarme, med badeværelsesklinker i granit, køkkenbordplader i granit, parketgulve i stue og soveværelse og med naturskifer på gulve i køkken og entre.

De 4 lejligheder i stueplan og 1.sal har altan og til hver af de 6 lejligheder hører depotrum i kælderen.

Da bygningen reelt blev "genopbygget" i 2008/2009 er der således tale om, at tag, el-installationer, vvs, rørføring, etageadskillelser, trappeopgang m.v. er fornyet og selv kældergulvet er fornyet med isolering og gulvvarme.

Samtlige døre i bygningen er branddøre, samtlige indvendige vægge (bortset fra i udnyttet tagetage) er murede facadesten, tagflader er beklædt med eternitskifer, kviste er inddækket med zink og vinduer er med rammer i træ og med lyddæmpende ruders.

Adgang til lejlighederne finder sted fra Ribegade, hvor der forefindes dørtelefon med kamera og hvor der i muren er indbyggede postkasser, der af lejerne kan betjenes fra gårdsiden.

Ydervægge mod øst (opført 2009) og mod syd (opført i 2000) er isolerede og årsopgørelsen for varme for år 2018 viser, at lejerne har brugt under kr. 50 pr. kvm. til opvarmning.

Det aflukkede gårdareal er befæstet med beton sten. Der forestår snarligt en udvidelse af gårdarealet med inddragelse af det nuværende færdselsareal hos naboen og afløsning af deklaration af 05.09.2005.

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 Exnersgade 43
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1105 Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1898 Ombygningsår 2009

AREALER

Grundareal 295 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 150 m²
Boligareal 504 m² Heraf 86 m² i kælder
Etageareal i alt 504 m²
Sekundære arealer 64 m²

BYGNING NR. 1

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1898/2009
Bebygget areal 150 m²
Sekundære arealer 64 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Beboelse kælder	71 m ²
Beboelse st.tv.	79 m ²
Beboelse st.th.	79 m ²
Beboelse 1.tv.	79 m ²
Beboelse 1.th.	79 m ²
Beboelse 2. sal	117 m ²
Kælder	64 m ²

Registreret som:

Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
Boligareal	Nej
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.	481.740
I alt	kr.	481.740

Lejeindtægterne er angivet ekskl. a conto vand, varme og el.

LEJEMÅLSOVERSIGT

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

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2019)	kr.	8.184
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	7.724
Fælles el (trappeopgang, kælder og udendørs), afsat	kr.	1.200
Forsikring, afsat	kr.	10.000
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	6.000
Administration, afsat	kr.	12.000
Udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse, afsat	kr.	25.000
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	70.108

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikring er af ejendomsmægleren afsat kr. 10.000, men opmærksomheden henledes på, at den nuværende forsikringspræmie andrager kr. 17.032.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 1.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 2.000 pr. lejemål.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	8.995.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	8.995.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr. 27.815	
Advokatsalær skøde	kr. 25.000	
I alt anslået	kr. 52.815	kr. 52.815
- Refusion deposita	kr.	116.460
- Refusion forudbetalt leje	kr.	34.835
Anslået kapitalbehov	kr.	8.896.520

Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	481.740
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	70.108
Nettoleje til forrentning	kr.	411.632

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{411.632 \times 100}{8.896.520} = 4,6\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2018	kr.	1.800.000
Heraf grundværdi	kr.	323.600

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 Prosamforsikring Agentur A/S, police nr. 103-110-0900054843. Forsikringsdækningen omfatter brand, anden bygningsbeskadigelse, ansvar og retshjælp, entrepriseforsikring, glas og sanitet, stikledninger, indvendige skjulte rør, svamp, insekt og råd.

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. 01-010-800, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, showrooms, liberalt erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse 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 5.000 m². Området sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for hver ejendom.

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	15.02.1898	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	07.04.1989	Lokalplan nr. 204-1
003	05.09.2005	Dok om færdselsret og byggeretsligt skel

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Syd Energi/Evonet.

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 19.03.2019 med energiklassifikation C.

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 er matriklen udgået før kortlægning.

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

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

KORTBILAG/FOTO/TEGNINGER





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2019

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Forudbetalt leje	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	H. T. Pham	Exnersgade 43, kld.	Beboelse	77	75.000	974	17.925	5.975	NPI hver 01.01.	01.01.2019	01.09.2017		
2	L. G. Florin	Exnersgade 43, st.tv	Beboelse	78	75.300	965	17.325	5.775	NPI hver 01.01.	01.01.2019	15.04.2015		
3	H. T. Andreasen	Exnersgade 43, st.th.	Beboelse	78	78.600	1.008	19.650	6.550	NPI hver 01.01.	01.01.2020	15.03.2019		
4	R. M. Braandt	Exnersgade 43, 1.tv.	Beboelse	78	78.600	1.008	18.825	6.275	NPI hver 01.01.	01.01.2019	01.03.2018		
5	H. Lentz m.fl.	Exnersgade 43, 1.th.	Beboelse	78	78.600	1.008	18.825	6.275	NPI hver 01.01.	01.01.2019	01.04.2018		
6	D. A. Saleh	Exnersgade 43, 2.	Beboelse	118	95.640	811	23.910	3.985	NPI hver 01.01.	01.01.2020	15.12.2018		
				507	481.740		116.460	34.835					