

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 911

Exnersgade 27, 6700 Esbjerg



Centralt og attraktivt beliggende boligprojektejendom

- **Pris kontant kr. 4.950.000**
- **Grundareal 1.544 m²**
- **Principgodkendelse på opførelse af 3.723 m² beboelse**
- **Tæt på indkøbscenter, centrum og gågademiljø**
- **Kun ca. kr. 1.330 pr. byggeretsmeter**

Dato: 18. april 2024

BESKRIVELSE

Ejendommen har en meget central og attraktiv beliggenhed lige over for Broen Shopping (Vestjyllands største shoppingcenter) og med få hundrede meter til centrum og gågademiljøet.

Yderligere beskrivelse med tegningsmateriale m.v. forefindes i "Præsentationsmappe Exnersgade 27" og "Esbjerg Kommunes bemærkninger".

For yderligere oplysninger bedes du kontakte erhvervsmægler Leif Lassen, tlf. 22405828 mail leif@lassenerhverv.dk

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Exnersgade 27
6700 Esbjerg
Matr.nr. 1085b Esbjerg Bygrunde

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Grund
Anvendelse Opførelse af beboelseslejligheder

AREALER

Grundareal 1.544 m², heraf vej 0 m².

DRIFTSUDGIFTER

Grundskyld (år 2024)	kr.	25.998
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	25.998

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	4.950.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	4.950.000
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	15.775
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	30.775
Anslået kapitalbehov	kr.	4.980.775

Købsprisen tillægges 25% moms.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Foreløbig grundværdi for 2023 kr. 5.560.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

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. 01-010-810, der bl.a. omhandler følgende:

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, kursus- og conferencefaciliteter, offentlige institutioner, religiøse institutioner og foreninger, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkererhverv, parkeringshuse og beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m² og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker.

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	30.03.1897	Dok om fortov mv
002	24.02.2022	Dok om færdselsret og parkeringspladser mv

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er ikke omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

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

Jernbanegade 22, 1. th.,

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG

