

## SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1140

Sjællandsgade 39, 6700 Esbjerg



**Sjældent udbudt grund – sælges nu som projekt**

- **Pris kontant kr. 2.550.000**
- **Projektet forslag godkendt**
- **Projektets anslået årlige lejeindtægt kr. 672.000**
- **Projektets anslået etageareal i alt 514 m<sup>2</sup>**
- **Område med stigende priser**

## **BESKRIVELSE**

Attraktivt beliggende projektgrund i Esbjerg udbydes nu med eksisterende bygninger til nedrivning og mulighed for opførelse af moderne etagebyggeri.

Grunden udgør ca. 700 m<sup>2</sup> og er ideel til udvikling af et mindre boligprojekt i et område med god efterspørgsel på både lejeboliger og ejerboliger.

Der foreligger byggetilladelse til opførelse af et etagebyggeri i 2 plan med i alt 8 boliger. Projektet er disponeret med et estimeret areal på ca. 237 m<sup>2</sup> i stueplan og ca. 257 m<sup>2</sup> på 1. sal samt ca. 20 m<sup>2</sup> opgang, hvilket giver et samlet bebygget areal på ca. 514 m<sup>2</sup>.

Projektet inkluderer desuden praktiske fællesfaciliteter i form af skur med plads til opbevaring og renovation samt gode parkeringsforhold med hele 9 parkeringspladser på egen grund.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med kort afstand til indkøb, offentlig transport, uddannelsesinstitutioner og Esbjergs bymidte. Området henvender sig til en bred målgruppe, hvilket gør projektet yderst velegnet til både udlejning og privat beboelse.

Her får du en oplagt mulighed for at realisere et veldisponeret boligprojekt i en by med stabil udvikling og solid efterspørgsel.

### **OMRÅDE / KVARTER**

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

## EJENDOMMENS DATA

### BELIGGENHED

Adresse Sjællandsgade 39  
6700 Esbjerg  
Matr.nr. 1abf Strandby, Esbjerg Jorder

### KOMMUNE

Esbjerg

### ANVENDELSE

Ejendomstype Projekt  
Anvendelse Beboelse

### AREALER

Grundareal 700 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal, jf. projekt 254 m<sup>2</sup>  
Boligareal, jf. projekt 494 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt, jf. projekt 494 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer, jf. projekt 37 m<sup>2</sup>

### Anvendelse:

Anvendelse:		Registreret som:	Afskrivning:
Beboelse st. 1	59 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Beboelse st. 2	59 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Beboelse st. 3	59 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Beboelse st. 4	59 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Beboelse 1. 1	64 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Beboelse 1. 2	64 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Beboelse 1. 3	64 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Beboelse 1. 4	64 m <sup>2</sup>	Boligareal	Nej
Opgang	20 m <sup>2</sup>	Sekundært areal	Nej
Skur	17 m <sup>2</sup>	Sekundært areal	Nej

Arealer er i henhold til projekt.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

## LEJEFORHOLD

### ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	639.600
Andre lejemål	kr.	32.400
<b>I alt</b>	<b>kr.</b>	<b>672.000</b>

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 2026), jf. resights	kr.	12.704
Renovation / miljøafgifter m.v., anslået	kr.	20.000
Fælles el, afsat	kr.	1.500
Forsikring, afsat	kr.	9.840
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	16.000
Administration, afsat	kr.	24.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	24.600
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>113.144</b>

### Bemærkninger til driftsudgifter

Til renovation er afsat kr. 2.500 pr. lejemål.

Til forsikringspræmie er afsat kr. 20 pr. kvm.

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 492 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

## SALGSVILKÅR

**Kontantpris** **Kr.** **2.550.000**

### Købers kapitalbehov

Kontantpris	kr.	2.550.000
Renoveringsomkostninger	kr.	6.642.000
Udviklerfee	kr.	1.693.069
Nedrivningspris	kr.	389.600
Handelsomkostninger anslået:		
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.575
Advokatsalær skøde	kr.	15.000
I alt anslået	kr.	23.575
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>11.298.244</b>

### Momsfradragsprocent 0%

Momsfradragsprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

### Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	672.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	113.144
<b>Nettoleje til forrentning</b>	<b>kr.</b>	<b>558.856</b>

### STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{558.856 \times 100}{11.298.244} = 5,2\% \text{ (anslået)}$$

**Vi forbeholder os ret til mellemsalg.**

## **OFFENTLIG VURDERING**

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.350.000
Heraf grundværdi	kr.	697.500
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.626.000

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.

## **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. 00-020-420, der bl.a. omhandler følgende:

### **Anvendelse:**

Anvendelsen fastlægges til åben-lav og tæt-lav samt etageboligbebyggelse. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, sundhedserhverv, boligforankrede sociale indsatser og liberalt erhverv.

**Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for den enkelte ejendom.

## SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
001	31.05.1963	Dok om fælles brandmur/gavl mv
002	13.07.2009	Dok om brugsret 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 undtaget for energimærkning, da den udbydes til salg som projekt

## 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 er matriklen udgået efter kortlægning.

## BESIGTIGELSE

### HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

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

### LASSEN ERHVERV

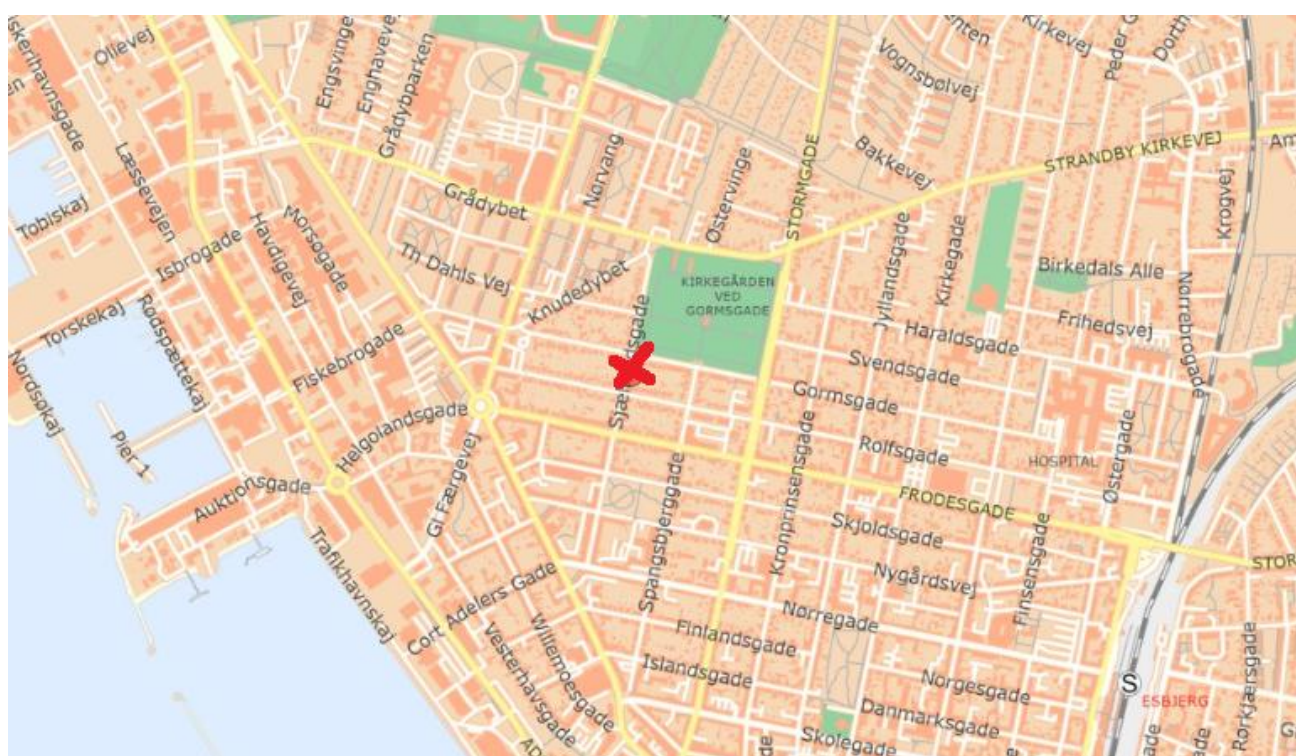
Kongensgade 96, st.th.

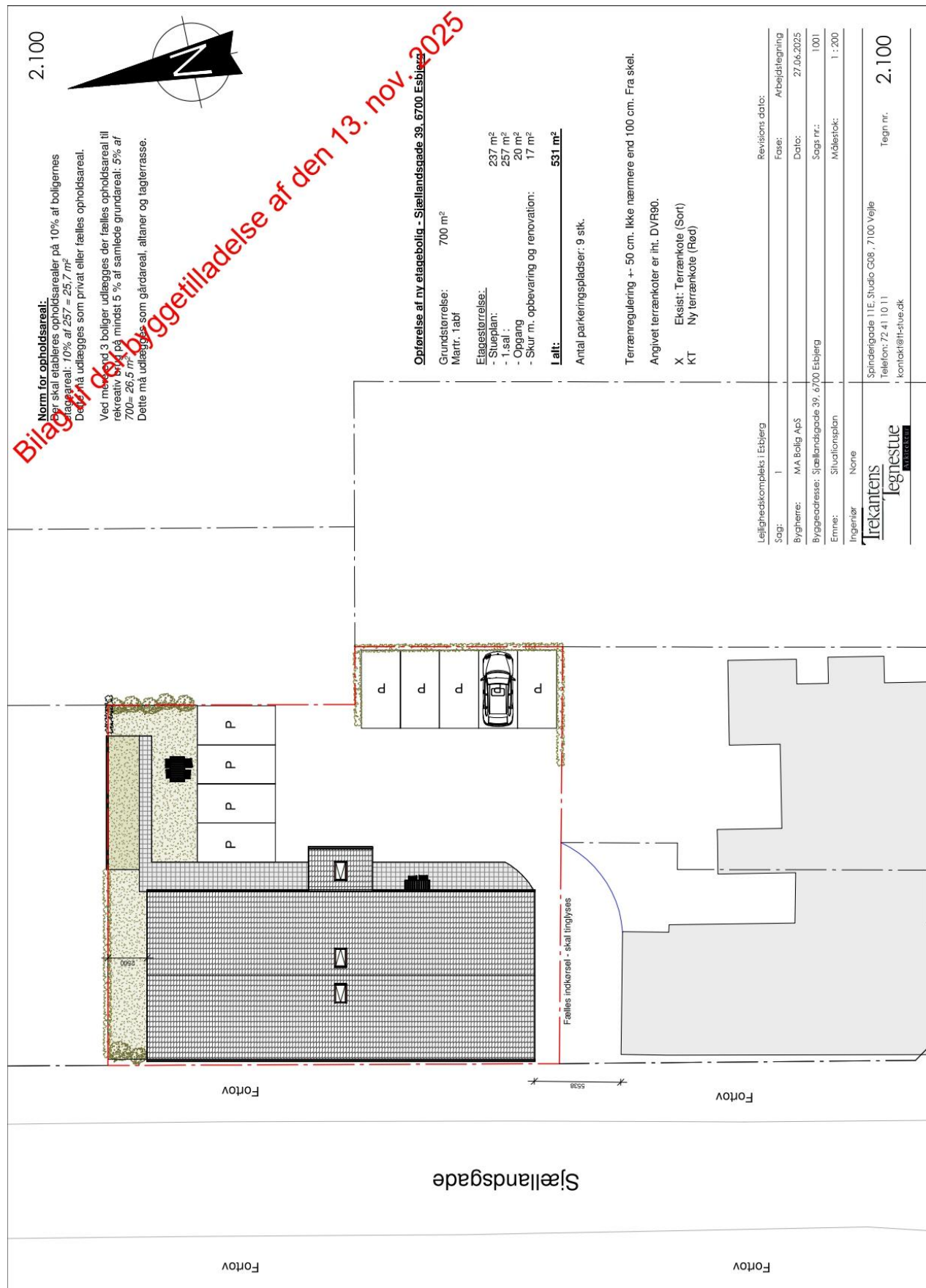
6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

Simon Nielsen, erhvervsmægler, e-mail: [simon.nielsen@lassenerhverv.dk](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk), mobil 28965607

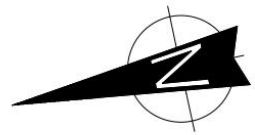
## KORTBILAG/SKITSER





2.100

**Norm for opholdsareal:**  
 Byi skal etableres opholdsarealer på 10% af boligernes  
 fladeareal: 10% af 257 = 25,7 m<sup>2</sup>.  
 Dette må udlægges som privat eller fælles opholdsareal.  
 Ved mere end 3 boliger udlægges der fælles opholdsareal til  
 rekreativ brug på mindst 5 % af samlede grundareal: 5% af  
 700 = 26,5 m<sup>2</sup>.  
 Dette må udlægges som gårdareal, altaner og tagterrasse.



**Opførelse af ny etagebolig - Sjællandsgade 39, 6700 Esbjerg**  
 Grundstørrelse: 700 m<sup>2</sup>  
 Matr. 1 abt

**Etacestørrelse:**  
 - Stueplan: 237 m<sup>2</sup>  
 - 1 sal: 257 m<sup>2</sup>  
 - Opgang 20 m<sup>2</sup>  
 - Skur m, opbevaring og renovering: 17 m<sup>2</sup>

**I alt: 531 m<sup>2</sup>**

Antal parkeringspladser: 9 stk.

Terrænregulering +- 50 cm. Ikke nærmere end 100 cm. Fra skel.


Angivet terrænkoter er iht. DVR90.

- X Eksist: Terrænkote (Sort)
- KT Ny terrænkote (Rød)

Lejlighedskompleks i Esbjerg		Revisors dato:
Sag:	1	Fase: Arbejdstegning
Bygherre:	MA Bolig APS	Dato: 27.06.2025
Byggeadresse:	Sjællandsgade 39, 6700 Esbjerg	Sags nr.: 1001
Emne:	Situationsplan	Målestok: 1 : 200
Ingeniør:	None	
		Tegn nr. 2.100
Spinderigade 11E, Studio G08, 7100 Vejle Telefon: 72 41 10 11 kontakt@it-stue.dk		

Bilag til del-byggetilladelse af den 13. nov. 2025



Lejlighedskompleks i Esbjerg		Revisions dato:	28.10.2025
Sag:	1	Fase:	Arbejds tegning
Bygherre:	MA Bolig APS	Dato:	27.06.2025
Byggeadresse:	Spindergade 39, 6700 Esbjerg	Sags nr.:	1001
Emne:	Stueplan - skitse	Målestok:	1 : 100
Ingeniør:	None		
		Spindergade 11E, Studio G08, 7100 Vejle Telefon: 72 41 10 11 kontakt@it-stue.dk	
			Tegn nr. 1.101

Bilag til del-byggetilladelse af den 13. nov. 2025

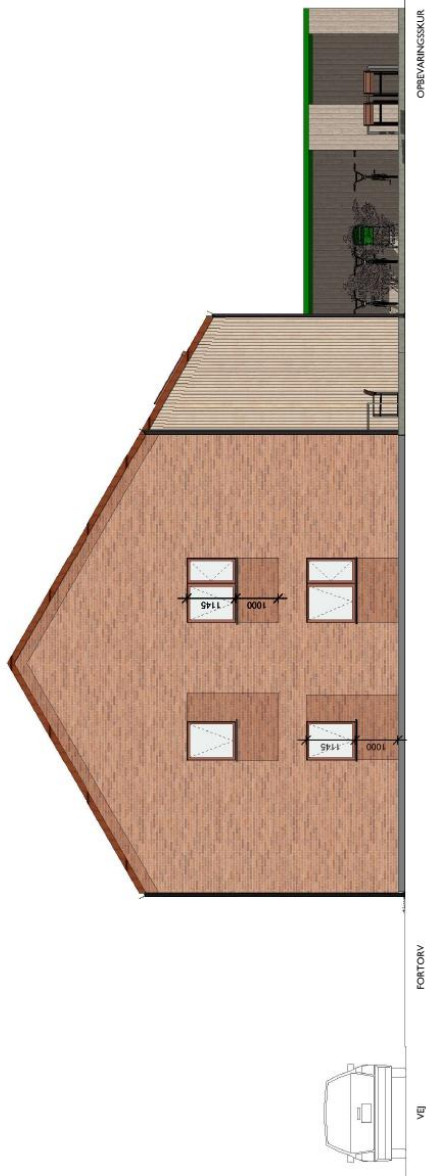


Lejlighedskompleks i Esbjerg		Revisions dato:	28.10.2025
Sag:	1	Fase:	Arbejds tegning
Bygherre:	MA Bolig A/S	Dato:	27.06.2025
Byggeadresse:	Spællandsgade 39, 6700 Esbjerg	Sags nr.:	1001
Emne:	1 sol. plan - skitse	Målestok:	1 : 100
Ingeniør:	None		
		Spændergade 11E, Studio G08, 7100 Vejle Telefon: 72 41 10 11 kontakt@it-stue.dk	
		Tegn nr.	1.102

Bilag til del-byggetilladelse af den 13. nov. 2025



1.0 - Nord - skitse  
1 : 100



1.2 - Syd - skitse  
1 : 100

Lejlighedskompleks   Ebsbjerg		Revisions dato:	28.10.2025
Sag:	1	Fase:	Arbejds tegning
Bygherre:	MA Bolig Aps	Dato:	27.06.2025
Byggeadresse:	Sjællandsgade 39, 6700 Esbjerg	Sags nr.:	1001
Ermer:	Facade nord - syd	Målestok:	1 : 100
Ingeniør:	None		

**Trekantens**  
tegnestue  
arkitektur

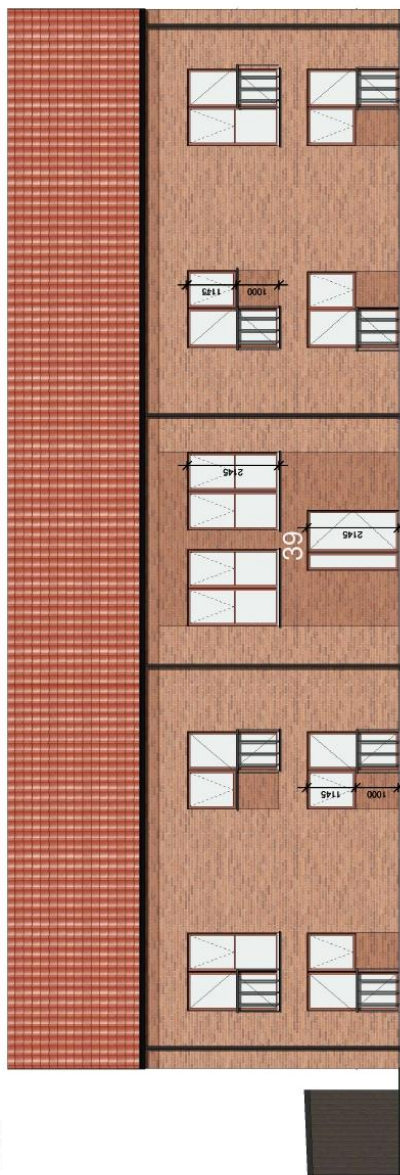
Spinderigade 11E, Studio G08, 7100 Vejle  
Telefon: 72 41 10 11  
kontakt@tt-stue.dk

Tegn nr. **4.101**

Bilag til del-byggetilladelse af den 13. nov. 2025



1.3 - Øst - skitse  
1 : 100



1.4 - Vest - skitse  
1 : 100

Lejlighedskompleks i Esbjerg	Revisions dato:	28.10.2025
Sag: 1	Fase:	Arbejds tegning
Bygherre: MA Bolig APS	Dato:	27.06.2025
Byggeadresse: Sømandsgade 39, 6700 Esbjerg	Sags nr.:	1001
Emne: Facade øst - vest	Målestok:	1 : 100
Ingeniør: None		

**irekantens tegnestue**  
 SPANIELSVEJ 11  
 6700 ESBJERG  
 Spinderigade 11 E, Studio G08, 7100 Vejle  
 Telefon: 72 41 10 11  
 kontakt@it-stue.dk

Tegn nr. **4.100**