

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1031

Ådalsparken 17, 6710 Esbjerg V



Blandet erhverv og beboelse i Sædding

- **Pris kontant kr. 2.400.000**
- **Afkast 1. år, anslået 6,6%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 192.000**
- **Etageareal i alt 315 m²**

BESKRIVELSE

Blandt få ejendomme i Sædding Erhvervsområde, er dette en af dem med lovligt registreret erhverv og beboelse.

Ejendommen er bestående af 115 m² beboelse og 200 m² erhverv som boltrer sig i samme ejendom, dog ikke med direkte gennemgang.

Ejendommen er fra 1985 og er løbende blevet renoveret. Taget er beklædt med betontagsten som er en populær og holdbar tagløsning. Ejendommens indkørsel til både gæster og kunder er belagt med SF-sten. Ejendommens stand er middel og man skal forvente omkostninger på sigt.

Nuværende ejer af ejendommen driver i dag dyrehospital og bor i ejendommen. Hans ønske er at blive ved med at drive dyrehospitalet og bo i ejendommen.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Ådalsparken 17
6710 Esbjerg V

Matr.nr. 15ka Sædding By, Guldager

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype	Erhverv og beboelse
Anvendelse	Erhverv og beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1985-1988

AREALER

Grundareal	2.400 m ² , heraf vej	0 m ² .
Bebygget areal	349 m ²	
Erhvervsareal	200 m ²	
Boligareal	115 m ²	
Etageareal i alt	315 m ²	
Udhus	7 m ²	
Indbygget carport	27 m ²	

BYGNING NR. 1

BBR-nr.	1
Opført år	1985
Bebygget areal	342 m ²
Sekundære arealer	27 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Beboelse	115 m ²	Boligareal	Nej
Dyrlægeklinik	200 m ²	Erhvervsareal	Nej
Indbygget carport	27 m ²	Sekundært areal	Nej

BYGNING NR. 2

BBR-nr.	2
Opført år	1988
Bebygget areal	7 m ²
Sekundære arealer	7 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Udhus	7 m ²	Sekundært areal	Nej
-------	------------------	-----------------	-----

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

LEJEFORHOLD

ANSLÅEDE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	102.000
Erhvervslejemål	kr.	90.000
I alt	kr.	192.000

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.	7.738
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	3.243
Forsikring, afsat	kr.	5.340
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	17.800
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	34.121

Bemærkninger til driftsudgifter

Til forsikringspræmie er afsat ca. kr. 15 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 356 kvm. "over jord" à kr. 50 pr. kvm. inkl. moms.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris	Kr.	2.400.000
--------------------	------------	------------------

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	2.400.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	8.125	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	23.125	
Depositum			51.000
Anslået kapitalbehov	kr.		2.372.125

Momsfradragssprocent 64%

Momsfradragssprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	192.000
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	34.121
Nettoleje til forrentning	kr.	157.879

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{157.879 \times 100}{2.372.125} = 6,6\% \text{ (anslået)}$$

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020	kr.	1.950.000
Heraf grundværdi	kr.	264.000
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	977.000

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 Topdanmark Forsikring, aftale nr. 9792 643 130.

Forsikringsdækningen omfatter brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, indbrud, svamp, insekt, røskade samt glas.

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 lokalplan nr. 437 samt kommuneplanramme nr. 02-020-160, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 437

Anvendelse:

Delområderne A må kun anvendes til erhvervsvirksomheder, der ikke, eller kun i ubetydeligt omfang forurener med hensyn til støj, lugt, luft og trafik svarende til virksomheder i miljøklasse 1-3 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991, dvs. fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, lager, kontor og transport samt tilknyttet servicevirksomhed. Der må ikke etableres selvstændige boliger. I tilknytning til den enkelte virksomhed kan der dog tillades etableret en enkelt bolig, hvis den anvendes af en person der er knyttet til virksomheden og hvis boligen ikke skærper miljøkravene til omgivelserne.

Inden for den skraverede del af områderne A1, hvori nærværende ejendom er beliggende, og A2 er det tilladt at indrette mindre fritids- og forlystelsesaktiviteter hver på maks. 250 m². Endvidere kan der i område A1 etableres visse offentlige institutioner eller anlæg, såfremt de ikke skærper miljøkravene i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Udstykning:

Ingen parcel må udstykkes mindre end 2000 m².

Kommuneplanramme nr. 02-020-160

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til lettere erhverv med bolig med mulighed for at etablere håndværkserhverv, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
-------------	--------------	-----------------

001	23.04.1985	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, opdeling i ejerlejligheder mv
002	21.02.1986	Byplanvedtægt nr. 34, vedr. 15B
003	29.09.2003	Lokalplan nr. 437

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 fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.
Gyldigt energimærke foreligger af 18.08.2025 med energiklassifikation C.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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

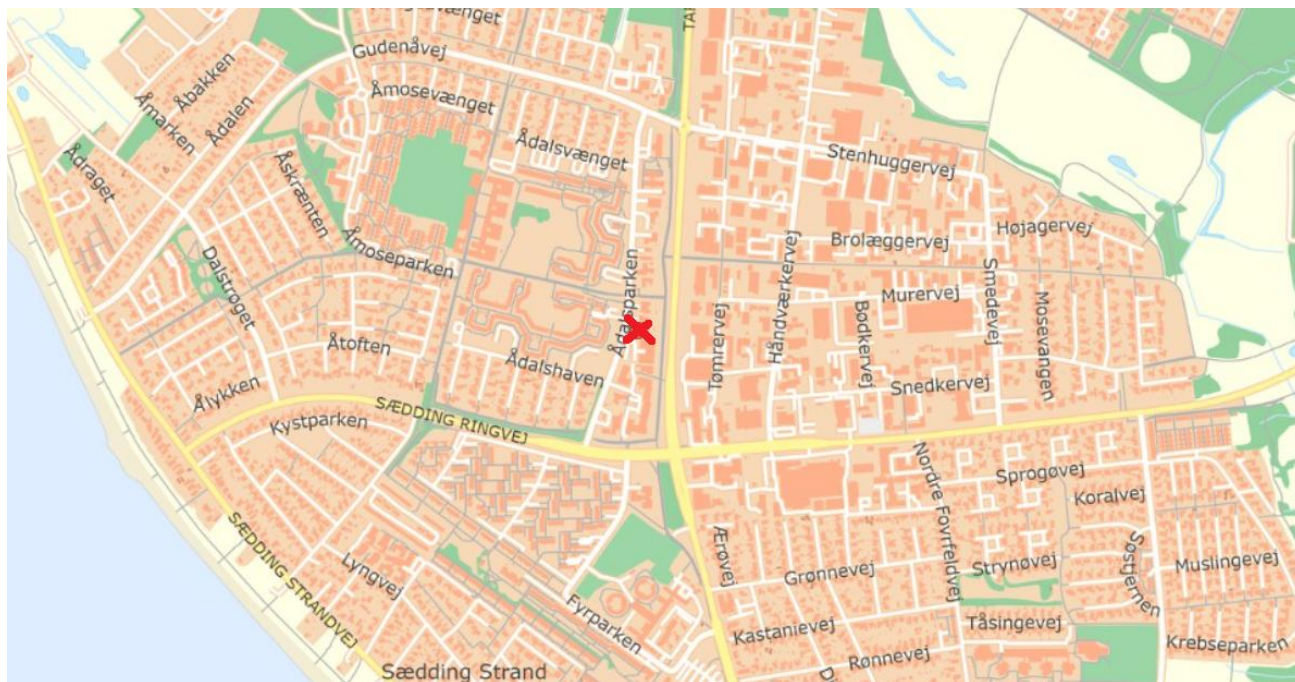
Kongensgade 96, st.th.

6700 Esbjerg

Tlf. 75134009

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

KORTBILAG/FOTOS





LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.10.2025

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejes v/salg	Ådalsparken 17	Erhverv	200	90.000	450	22.500	NPI hver 1. januar				
2	Udlejes v/salg	Ådalsparken 17	Beboelse	115	102.000	887	25.500	NPI hver 1. januar				
				315	192.000	610	48.000					

Bemærkninger til lejemål nr.:

1-2 I forbindelse med et salg ønsker sælger at indgå lejekontrakt med ovenstående vilkår.