

OFFENTLIGT UDBUD

Sag nr. 978

Kokspangvej 54 og Kokspang Hedevej 4, 6710 Esbjerg V



Ejendom opført i 3 sammenhængende bygninger

- **Mindstepris kr. 1.200.000**
- **Boligareal i alt 212 m²**
- **Erhvervsareal i alt 785 m²**
- **Grundareal i alt 20.403 m²**
- **Overtagelse 01.03.2025**

Tilbudsfrist mandag d. 03.02.2025 kl. 12.00

BESKRIVELSE

Ejendommen er beliggende i Kokspang i den nordlige del af Esbjerg.

På matrikel 5e er opført 3 sammenhængende bygninger, som former sig i en u-form. Bygningerne er hhv. lavet til helårsbeboelse, kontor og fritidsformål. Derudover er opført en separat garage.

På matrikel 5i er opført en bygning til fritidsformål.

Bygningerne er opført i røde mursten i ét hhv. to plan med halvvalmet tag beklædt med røde teglsten. Ejendommens gangpassager mellem hver bygning, er opført i røde mursten i ét plan med sadeltag beklædt med tagpap. Vinduerne er udført i træ. Gulve er beklædt med klinker eller træ og lofter er udført i træ hhv. nogle af dem beklædt med troldekt. Bygningerne indeholder, foruden diverse kontor- og mødelokaler, frokosttrum samt 2 omklædningsrum med bad til hhv. mænd og kvinder.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

Bevaringsværdig bygning

I henhold til Kulturarv.dk har nærværende ejendom bevaringsværdi 3.

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 Kokspangvej 54 og Kokspang Hedevej 4
6710 Esbjerg V
Matr.nr. 1a, 5e Kokspang By, Hostrup
5i Kokspang By, Hostrup

KOMMUNE

Esbjerg

ANVENDELSE

Ejendomstype Bolig og Erhverv
Anvendelse Beboelse og erhverv

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1930-1965 Ombygningsår 1994

AREALER

Grundareal 20.403 m², heraf vej 0 m².
Bebygget areal 832 m²
Erhvervsareal 785 m²
Boligareal 212 m²
Etageareal i alt 997 m²
Kælder 187 m²
Udhus 108 m²

BYGNING NR. 1 – Kokspangvej 54

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1930/1964
Bebygget areal 140 m²
Sekundære arealer 107 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse stueplan 140 m²
Beboelse tagetage 72 m²
Kælder 107 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 2 – Kokspangvej 54

BBR-nr. 2
Opført / ombygget år 1942/1994
Bebygget areal 472 m²
Sekundære arealer 80 m²
Antal etager 2

Anvendelse:

Erhverv stueetage 472 m²
Erhverv tagetage 111 m²
Kælder 80 m²

Registreret som:

Erhvervsareal
Erhvervsareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 3 – Kokspang Hedevej 4

BBR-nr.	1
Opført år	1965
Bebygget areal	112 m ²
Sekundære arealer	0 m ²
Antal etager	1

Anvendelse:

Erhverv stueetage

112 m²

Registreret som:

Erhvervsareal

Afskrivning:

Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

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

DRIFTSUDGIFTER

Grundskyld (år 2025)	kr.	15.216
Forsikring, afsat	kr.	11.964
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	79.760
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	106.940

Bemærkninger til driftsudgifter

Grundskyld er beregnet med 9.9 promille af grundværdierne fratrukket 20%.

Til forsikringspræmie er afsat kr. 12 pr. kvm.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 997 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

SALGSVILKÅR

Ejendommen udbydes til salg i offentligt udbud jf. "Bekendtgørelse om offentligt udbud ved salg af kommunens henholdsvis regionens faste ejendomme".

Ejendommen overtages af køber pr. 01.03.2025.

Sælger forbeholder sig ret til at vælge mellem alle indkomne tilbud og evt. forkaste dem alle.

Registrerings- og tinglysningsafgift deles mellem køber og sælger med 50% til hver.

Tilbud skal afgives på underskrevet og udfyldt købsaftale og fremsendes pr. mail til info@lassenerhverv.dk eller afleveres i lukket kuvert mærket "Bud Kokspangvej 54 m.fl." til Lassen Erhverv, Kongensgade 96, st.th., 6700 Esbjerg senest 03.02.2025 kl. 12.00.

Købsaftale med tilhørende bilag fremsendes på anmodning.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi 2020 – Kokspangvej 54	kr.	3.850.000
Foreløbig grundværdi 2023	kr.	687.000
Ejendomsværdi 2020 – Kokspang Hedevej 4	kr.	1.500.000
Foreløbig grundværdi 2023	kr.	850.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2025.

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 2025 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 2025.

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 af Esbjerg Kommune i en puljeforsikring og kan ikke overtages.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i landzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. kommuneplanramme nr. 06-020-010 samt nr. 06-020-020, der bl.a. omhandler følgende:

Kommuneplanramme nr. 06-020-010

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.

Kommuneplanramme nr. 06-020-020

Anvendelse:

Anvendelsen fastlægges til landsby. Det vil sige landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Der skal gives mulighed for institutioner af almennyttig karakter, friluftsfacilitet, håndværkserhverv, fritids- og oplevelseserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv og lignende med naturlig tilknytning til landsbyen. Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsturisme. Inden for hovedstrukturdelens ramme for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 200 m².

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nr.:	Lyst:	Indhold:
001	20.08.1957	Dok om byggelinier mv

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra Norlys.

Vand:

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

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af hhv. oliefyr, el og jordvarme.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Gyldigt energimærke foreligger af 17.12.2024 med energiklassifikation C og D.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklerne.

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

Att.:

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

KORTBILAG/FOTOS



