

## Salgsprospekt

Sag nr. 978

Kokspangvej 54 og Kokspang Hedevej 4, 6710 Esbjerg V



**Ejendom opført i 3 sammenhængende bygninger**

- **Pris kontant kr. 1.200.000**
- **Boligareal i alt 212 m<sup>2</sup>**
- **Erhvervsareal i alt 785 m<sup>2</sup>**
- **Grundareal i alt 20.403 m<sup>2</sup>**

## 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 m<sup>2</sup>, heraf vej 0 m<sup>2</sup>.  
Bebygget areal 832 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal 785 m<sup>2</sup>  
Boligareal 212 m<sup>2</sup>  
Etageareal i alt 997 m<sup>2</sup>  
Kælder 187 m<sup>2</sup>  
Udhus 108 m<sup>2</sup>

### BYGNING NR. 1 – Kokspangvej 54

BBR-nr. 1  
Opført / ombygget år 1930/1964  
Bebygget areal 140 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 107 m<sup>2</sup>  
Antal etager 1

#### Anvendelse:

Beboelse stueplan 140 m<sup>2</sup>  
Beboelse tagetage 72 m<sup>2</sup>  
Kælder 107 m<sup>2</sup>

#### 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 m<sup>2</sup>  
Sekundære arealer 80 m<sup>2</sup>  
Antal etager 2

#### Anvendelse:

Erhverv stueetage 472 m<sup>2</sup>  
Erhverv tagetage 111 m<sup>2</sup>  
Kælder 80 m<sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup>
Sekundære arealer	0 m <sup>2</sup>
Antal etager	1

**Anvendelse:**

Erhverv stueetage

112 m<sup>2</sup>**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
<b>Driftsudgifter, i alt anslået</b>	<b>kr.</b>	<b>106.940</b>

**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**

**Kontantpris** **Kr.** **1.200.000**

**Købers kapitalbehov**

Kontantpris		kr.	1.200.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	4.525	
Advokatsalær skøde	kr.	10.000	
I alt anslået	kr.	14.525	
<b>Anslået kapitalbehov</b>		<b>kr.</b>	<b>14.525</b>
			<b>1.214.525</b>

**Momsfradragprocent** 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

## 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 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på op til 200 m<sup>2</sup>.

#### **Bebyggelsesprocent:**

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 30 for hver ejendom.

## **SERVITUTTER**

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

<b>Nr.:</b>	<b>Lyst:</b>	<b>Indhold:</b>
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](mailto:simon.nielsen@lassenerhverv.dk), tlf. 28965607

# KORTBILAG/FOTOS





