

Salgsopstilling

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024



Beskrivelse:

Kokspangvej 50 i Esbjerg V er en sjældent udbudt landbrugsejendom med 14 hektar jord, der tilbyder en unik kombination af landlig idyl og moderne komfort. Beliggende kun 5 km fra Hjeriting, Sjelborg Strand og Alslev samt 12 km fra Esbjerg centrum, er dette en ejendom, der harmonerer med både natur og byliv.

Ejendommens indgang byder velkommen med et klinkegulv, træloft og smukke Lundberg beklædte panelvægge. Baggangen rummer en praktisk garderobe samt plads til vaskemaskine og tørretumbler under en mahogni bordplade. Fra baggangen er der adgang til et nydeligt badeværelse med hvide skabe, samt indgang til yderligere et badeværelse med indgang til et værelse (p.t. kontor). "stalden" er p.t. omdannet til en veludstyret gildesal med køkken og bar. Her er også et varmerum og et stort gæsteværelse samt et stort, stilfuldt badeværelse. Fra "stalden" fører en udgang til en sydvestvendt terrasse og en indhegnet plæne, der i øjeblikket anvendes til hundedressur.

Ejendommens hoveddel byder på et stort soveværelse med indbyggede skabe og trægulv samt et lyst og rummeligt køkken-alrum med direkte udgang til en solrig sydvendt terrasse. Den tilhørende vinkelstue har indgang til et mindre værelse. Herfra kan der etableres et ekstra værelse. Grundens veltilplantede omgivelser omfatter et væld af planter og frugttræer samt en naturskøn sti til natur områder og to marker.

Kokspangvej 50 byder på mere end blot en ejendom - det er en mulighed for at omfavne landlig ro og naturens skønhed uden at give afkald på moderne komfort. Denne landejendom tilbyder enestående potentiale og er en invitation til at forme et hjem i harmoni med omgivelserne. Tag det første skridt og book en fremvisning i dag, og oplev selv, hvordan Kokspangvej 50 kan være jeres vej til det gode liv.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024



Udhus (Gildesal)



Udhus (Gildesal)



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Stue

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024



Stue



Spisestue



Garage



Terrasse



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024

Matrikel betegnelse og grundareal	Areal	Heraf vej
17 c Hostrup By, Hostrup	0,9535 ha	1.040 m ²
8 k Kokspang By, Hostrup	1,0566 ha	0 m ²
9 d Kokspang By, Hostrup	1,0501 ha	0 m ²
8 a Kokspang By, Hostrup	10,9224 ha	0 m ²
Arealer i alt	13,9826 ha	1.040 m ²

Arealerne fremgår af Tingbogsattest

Bygningsarealer		
Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:		
Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Garage, carport, udhus	76 m ²	
Nr.	m ²	
Nr. 3 Kokspangvej 50	71 m ²	
Nr. 4 Kokspangvej 50	5 m ²	
Bygningsareal i alt	152 m ²	

Maskiner og staldinventar
Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Der medfølger ingen maskiner og staldinventar.

Besætning og beholdninger
Der medfølger ingen besætning eller beholdninger.

Vand	
Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☐ Ja ☒ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☒ Ja ☐ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja ☒ Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding	☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold
Ejendommens afløb er til offentligt kloaksystem
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: der er IKKE udstedt/varslet påbud.

Kontrakter og aftaler
Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ikke udlejet bygninger
Om udlejning af jagtret oplyses, at der er ingen aftaler

Om udlejning af fiskeret oplyses, at der er ingen fiskeret.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ikke andre aftaler om udlejning.

Forpagtning og bortforpagtning af jord
Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☒ Ja ☐ Nej
Sælger oplyser, om forpagteren, sælger bekendt, har søgt om støtte (grundbetaling) ☐ Ja ☒ Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Jorden er bortforpagtet. Aftalen udløber d. 31.12.2024. Men sælger oplyser, at hvis en køber vil have det forlænget, er forpagter interesseret i det.

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)
Støtteberettigede arealer på ejendommen ☒ Ja ☐ Nej

Læplantning
Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Øvrige tilskudsordninger
Tilskud ydet til skovrejsning ☐ Ja ☒ Nej
Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at der er ikke ydet tilskud

Flyvehavre og bjørneklo
Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses det kan forekomme.

Miljøforhold
Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej
Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Der er ikke truffet aftaler vedrørende modtagelse af husdyrgødning eller anden organisk gødning.

Momsreguleringsforpligtelse
Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej

Om ejendommens drift i øvrigt oplyses
Der er ikke drift på ejendommen.

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Esbjerg
Matr.nr.:	17 c Hostrup By, Hostrup m.fl.
BFE-nr.:	8388261
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1778/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.600.000 kr.
Grundværdi:	504.600 kr.
Evt. ejerboligværdi:	588.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	470.560 kr.
Grundlag for grundskyld:	882.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	13,9826 ha
- heraf vej	1.040 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	175 m ²
- heraf Garage	71 m ²
- heraf Udhus	121 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	175 m ²
Andre bygninger:	152 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	76 m ²
- heraf Garage	71 m ²
- heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 07.04.1926 lbnr. 944464-49 Tillægstekst Dok om S.A.E.F., Vedr 9D
Filnavn: 49_AB_17
Nr. 2 lyst d. 20.08.1957 lbnr. 944465-49 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 8A
Filnavn: 49_AB_240
Nr. 3 lyst d. 27.05.1970 lbnr. 5257-49 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv
Filnavn: 49_AB_88
Nr. 4 lyst d. 07.01.1981 lbnr. 358-49 Tillægstekst Dok om vejafvanding Vedr. 5M,
Filnavn: 49_AB_57
Nr. 5 lyst d. 11.10.1982 lbnr. 21279-49 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
byggelinier mv Filnavn: 49_F_488
Nr. 6 lyst d. 18.12.1987 lbnr. 24636-49 Tillægstekst Dok om minkfarm mv, Vedr 8A
Nr. 7 lyst d. 10.12.1996 lbnr. 39642-49 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om
grus og sand mv, Vedr 8A
Nr. 8 lyst d. 30.07.2001 lbnr. 16480-49 Tillægstekst Dok om offentlig kloakanlæg mv
Vedr. 2 O Filnavn: 49_I_392
Nr. 11 lyst d. 23.12.2021 lbnr. 1013522206 Filnavn:
38f889f3-16c7-4aab-b27e-7d8e59b866a7

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Siemens opvaskemaskine
Voss induktion
Voss indbygningsovn,
Thermex lofthængt med motor på loft
Asko køleskab
Asko selvafrimende fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 29.271 Forbrug: 10.380,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers oplyste forbrug jf. energimærket var d. 1. januar 2022 - 30. november 2022 var kr. 23.944 kr. i afregningsperioden.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn: Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.400	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.998.000
Grundskyld	kr.	3.827	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	2.775	I alt	kr.	3.017.850
Landbrugsforsikring	kr.	15.982	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	74			
Ejerudgift i alt 1 år		25.057			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.091 md./ 205.094 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.597 md./ 163.161 år v/26,61%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 26.06.2024
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/8 - 1/2

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kokspangvej 50, 6710 Esbjerg V
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: SU-0014-7554
Ejerudgift/md.: kr. 2.088

Dato: 26.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Gæld udenfor købesummen:
--	---------------------------------

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering