



SALGSOPSTILLING

Campingplads

Kongeå Camping og Kano - Bækvej 39, Villebøl
6760 Ribe

kr. 3.350.000
euro 450.000

Der tages forbehold for endelig eurokurs på handelstidspunktet.



Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Jacewicz

INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
11	Ejendommen
11	Fredning / bevaringsværdi
11	Offentlig ejendomsvurdering 2019
11	Foreløbig ejendomsvurdering 2023
12	Bygninger
12	Tekniske installationer
12	Jordbund, geotekniske forhold
13	Offentlige forhold / planer
13	Naturbeskyttelse
13	Miljøforhold
13	Servitutter
13	Vandforsyning
13	Forsikring
14	Energimærker
Side	DRIFT
14	Personale
Side	ØKONOMI
15	Ejerudgifter
15	Gæld udenfor købesummen
15	Købesummens fordeling
15	Kontantbehov ved køb
15	Moms
Side	BILAG
15	Matrikelkort med bygningsoversigt
16	Beliggenhedskort
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Fremvisning: Alene efter forudgående aftale med Nybolig Landbrug Tønder, Lydersholmvej 7A, 6270 Tønder, tlf.: 7473 4088 eller e-mail 6272@nybolig.dk.

Introduktion:

Velpasset campingplads i landlige omgivelser, og med Kongeåen grænsende direkte op til pladsen. Ejendommen ligger smukt placeret, med en fin arondering.

En spændende campingplads med Kongeåen i baghaven, hvor ro og natur er i højsædet - kun 12 km fra Ribe. Pladsen er ifølge ejer velbesøgt med en høj andel fastliggere. Indtjening fra campingpladsen suppleres desuden med udlejning af kanoer til sejlads på Kongeåen. I den forbindelse bemærkes at campingpladsens beliggenhed direkte ned til Kongeåen er et stort aktiv og rummer mulighed for at supplere indtjeningen med salg af pakkeløsninger til eksempelvis firmaarrangementer og lignende.

Til campingpladsen hører der følgende bygninger:

hovedbygning med lejligheder til ferieudlejning, 2 lejligheder med faste lejere, bade og toiletfaciliteter herunder også et fællesbad, samt mulighed for at opføre yderligere 1 fælles bad, køkken samt regulært cafeteria/opholdsrum.

9 hytter.

2 Glamping telte.

47 pladser til telte og campingvogne.

Der er ligeledes shelter ved åen, samt bålhytte. Det samlede areal for alle bygninger er i alt 699 m².

Samlet matrikulært jordtilliggende udgør 1,5743 ha.

Boligerne/hytterne/fællesarealerne fremstår i fin stand, renoveret i nyere tid. Campingpladsen sælges i fuld drift.

Ejendommen er beliggende med ca. 12 km til Ribe, og ca. 30 km til Esbjerg.

Bygninger

Hovedbygningen er opført i 1759/1982 med et bebygget areal på 357 m² heraf udnyttet tagetage på 156 m², samt et samlet erhvervsareal på 174 m². Erhvervsarealet er til campingpladsen. Det samlede boligareal udgør i alt 339 m².

Bygningen er aktuelt indrettet med lejlighed 1 bestående af entré, køkken og stue, soveværelse, værelse, kontor og badeværelse.

Lejlighed 2 består af entre, køkken og stue i åben forbindelse, soveværelse, værelse og badeværelse.

Herudover rummer stueetagen desuden entré, fælleskøkken, vaskerum, dametoilet, herretoilet, en lejlighed/værelse samt depot og fyrrum.

På 1 sal er der indrettet følgende lejligheder:

Lejlighed 3 bestående af stue og køkken i åben forbindelse, badeværelse, og soveværelse.

Lejlighed 4 bestående af 2 værelser

Lejlighed 5 bestående af køkken og 2 værelser.

Opvarmning sker via centralvarme med træpillefyr og el som energikilde, og vandforsyning fra vandværk.

Receptionsbygningen er indrettet med stort og flot fælles opholdsrum med reception. Herudover rummer bygningen desuden køkken for campingpladsen, 1 fælleskøkken, vaskerum, 2 baderum med toilet, 1 stort depot og 3 mindre depotrum.



Se videopræsentation Campingpladsen her:

Se mere på hjemmesiden: <https://kongeaacampingogkano.dk/>



Luftfoto



Hovedbygning + lejlighed



Indgang til Kongeå Camping og Kano



Reception



Reception og opholdsrum



Reception



Reception og opholdsrum



Lejligheder



Stue - lejlighed



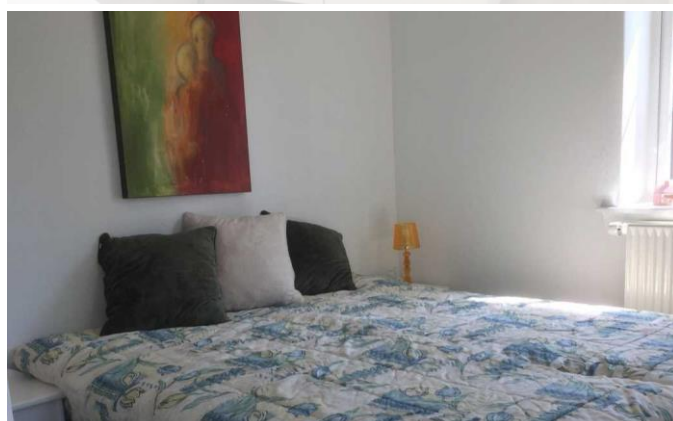
Spisestue - lejlighed



Køkken m. åben adgang til spisestue - lejlighed



Værelse 1 - lejlighed



Værelse 2 - lejlighed



Badeværelse - lejlighed



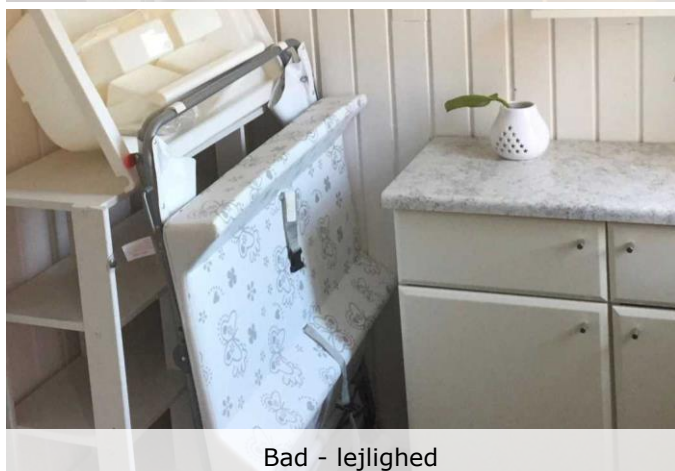
Fordelingsgang - lejlighed



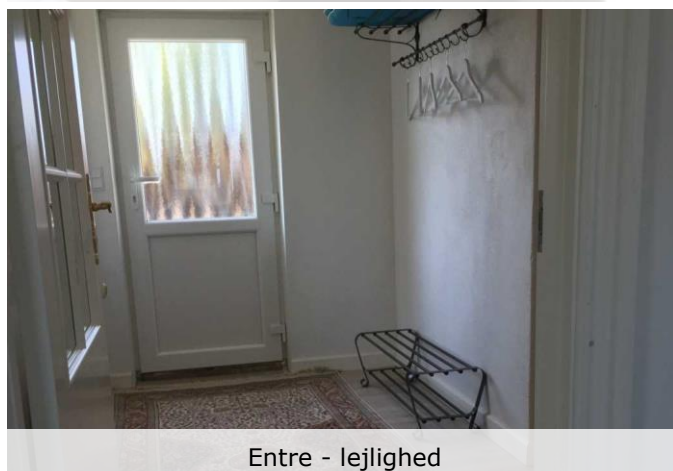
Soveværelse - lejlighed



Køkken m. spiseplads - lejlighed



Bad - lejlighed



Entre - lejlighed



Campingplads



Fælles baderumsfaciliteter



Opholdsområde



Fælles køkken



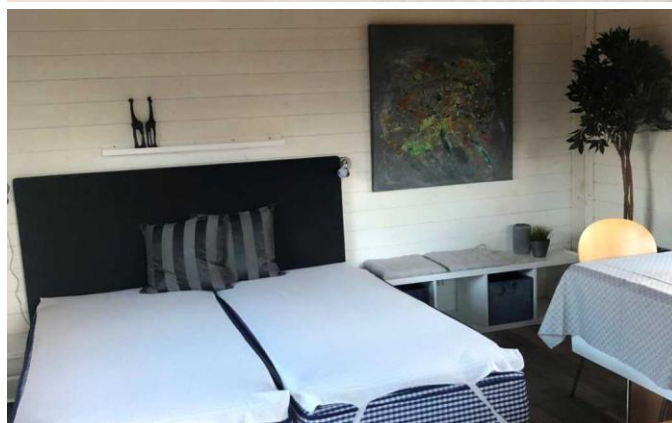
Glampingtelt - 2 styk på pladsen



Glampingtelt



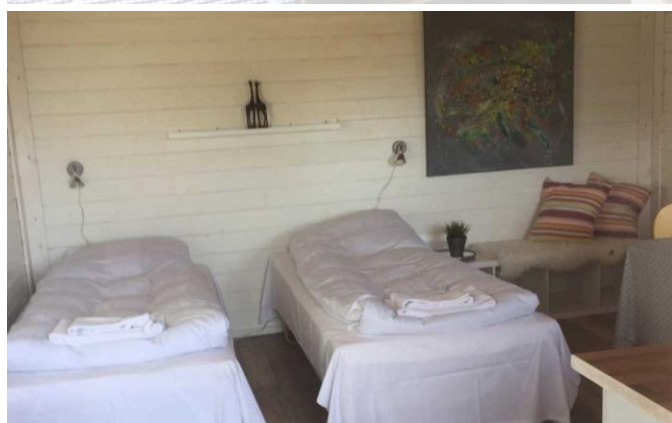
Hytte 1



Hytte 1 indenfor



Hytte 2



Hytte 2 indenfor



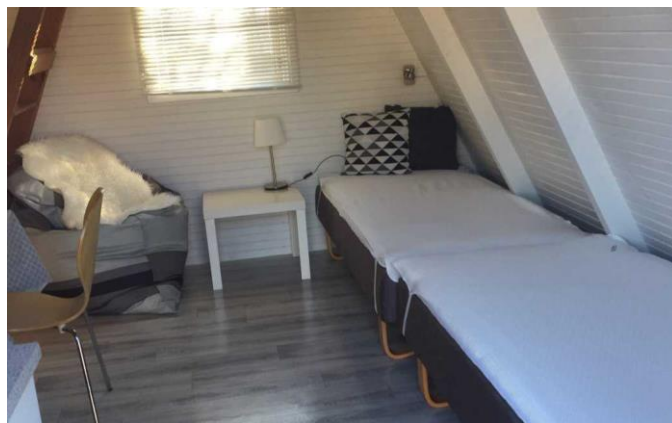
Hytte 2 - spiseplads



Hytte 2 - køkken



Hytte 3



Hytte 3 - indenfor



Shelter



Shelter og opholdsområde



Bålhytte



Kanoer



Kongeåen



Kongeåen

FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal
5b Villebøl By, Kalvslund	0,1755 ha
7a Villebøl By, Kalvslund	1,3988 ha
Areal i alt ifølge Tingbogsattest	1,5743 ha

Zonestatus	Landzone
Kommune	Esbjerg
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig

Arealfordeling

Type	Areal
Fradragsareal	1,5743 ha
Areal i alt	1,5743 ha

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

BBR nr. / Bygning	Status	Bevaringsværdi
Stuehus	Bevaringsværdi	3

Øvrige bemærkninger:

For supplerende oplysninger henvises til www.kulturarv.dk.

Offentlig ejendomsvurdering 2019

År 2019	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.550.000,00
- heraf grundværdi	671.200,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	550.000,00

Foreløbig ejendomsvurdering 2023

År 2023	Beløb i kr.
Grundværdi	212.000,00

Øvrige bemærkninger

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger 2023 for landbrugs- og skovejendomme og ejerbolig 2025

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2025, samt beskatning fremover.

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Beboelse/landbrug ifølge BBR-meddelelse.

Bygningens arealer er ifølge Tingbogsattest af 11.02.2025 oplyst som følger:

Bebygget areal	357 m ²	Opført/ombygget år:	1759/1982
Udnyttet tagetage	156 m ²	Fulde etager	1
Carport	36 m ²	Antal værelser	5
Udhus	9 m ²		

Tilbehør, stuehus m.v.

Hårdhvidevare i alle lejligheder og hytter medfølger.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

	Areal	Opført/ombygget
1 - Reception, kontor og fællesrum m. tv, spil, bad for camping 165 kvm erhvervsareal til campingplads	357 m ²	1759/1982
2 - Servicebygning til campingplads	30 m ²	Ukendt
3 - Campinghytte m. køkken, bad og 2 værelser Beliggende på den anden side af vejen.	49 m ²	Ukendt
4 - Udhus	9 m ²	Ukendt
5 - Cafeteria i gl. hestestald + mellembgning	141 m ²	1877
6 - Campinghytte	11 m ²	Ukendt
7 - Campinghytte	10 m ²	Ukendt
8 - Campinghytte	16 m ²	Ukendt
9 - Carport	36 m ²	2000
10 - Campinghytte	20 m ²	2000
11 - Campinghytte	20 m ²	2000
Det samlede areal for driftsbygninger udgør i alt	624 m²	

Øvrige bemærkninger

Ovenstående bygningsangivelser stammer fra BBR-meddelelse. Der kan forekomme uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske arealer. Dette må køber acceptere.

Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde Centralvarme med træpillefyr

Varmeinstallation – supplerende varmekilde Elvarme

Jordbund, geotekniske forhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

at der sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheders side foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening.

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

Forurening V1 / V2 niveau

Ingen

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Ingen lokalplaner jf. www.arealinfo.dk.

Der henvises i øvrigt til www.plansystemdk.dk.

Ejendommene er omfattet af de af Esbjerg Kommune vedtagne kommuneplaner og kommuneplanstrategier - se endvidere ejendomsdatarapport.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Naturbeskyttelse / arealer og områder

Ejendommen eller dele heraf er omfattet af regler og/eller restriktioner vedrørende:

Åbeskyttelseslinjer

Beskyttede naturtyper, herunder eng

Fredede områder

Natura-2000 - fuglebeskyttelse

Drikkevandsinteresser

Øvrige bemærkninger

For yderligere informationer og restriktionernes omfang og beliggenhed, henvises der til www.arealinfo.dk.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 11.11.1975 - Dok om adgangsbegrænsning mv vedr. 5 F, 7 C

Nr. 2 lyst d. 06.12.1978 - Dok om byggelinjer mv vedr. 5 F, 7 C

Nr. 3 lyst d. 11.09.1980 - Dok om fredning

Nr. 4 lyst d. 27.04.1992 - Dok om campingplads mv, Om resp. se akt

Nr. 5 lyst d. 01.08.2022 - Dekl om teleledninger

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).

På ejendommen er ikke indvindingstilladelse til markvanding.

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Police

Bygningsbrandforsikring

Forsikringsdækning

Hovedbygning

Fuld- og nyværdiforsikret.

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Øvrige bemærkninger

For yderligere oplysninger om forsikringsdækning, henvises der til police som udleveres i forbindelse med handel.

Energimærke

Ejendommen er omfattet af kapitel 3 i lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Der foreligger energimærke for hovedhus og sidebygning udarbejdet den 14.08.2023 med energiklassifikation E til 14.08.2033.

Der foreligger energimærke for reception udarbejdet den 21.08.2023 med energiklassifikation E til 21.08.2033.

DRIFT

Ejendommen overtages i drift med bestående lejekontrakter og ordre.

Personale

Der overtages ikke personale.

ØKONOMI

Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsskat, land/skovbrugsværdi år 2023	8.816
Genbrugsbidrag B, antal 3 stk.	5.535
Restaffald, 660 liter, antal 1 stk.	1.727
Rottebekæmpelse	117
Skorstensfejning	1.783
I alt	17.978

Gæld udenfor købesummen

Der overtages ingen gæld uden for købesummen.

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 3.350.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

Tinglysningsafgiftspligtigt	Beløb i kr.
Stuehus, inkl. lejligheder og grundværdi	2.100.000
Jorden inkl. campingplads	850.000
Hytter	250.000
*Bålhytte, shelter, bålplads og landgangs anlæg fra kanoudlejning	150.000
Kontantomregnet købesum i alt	3.350.000

*Der medfølger i prisen 2 shelter herudover er der mulighed for tilkøb af yderligere 3 shelter.

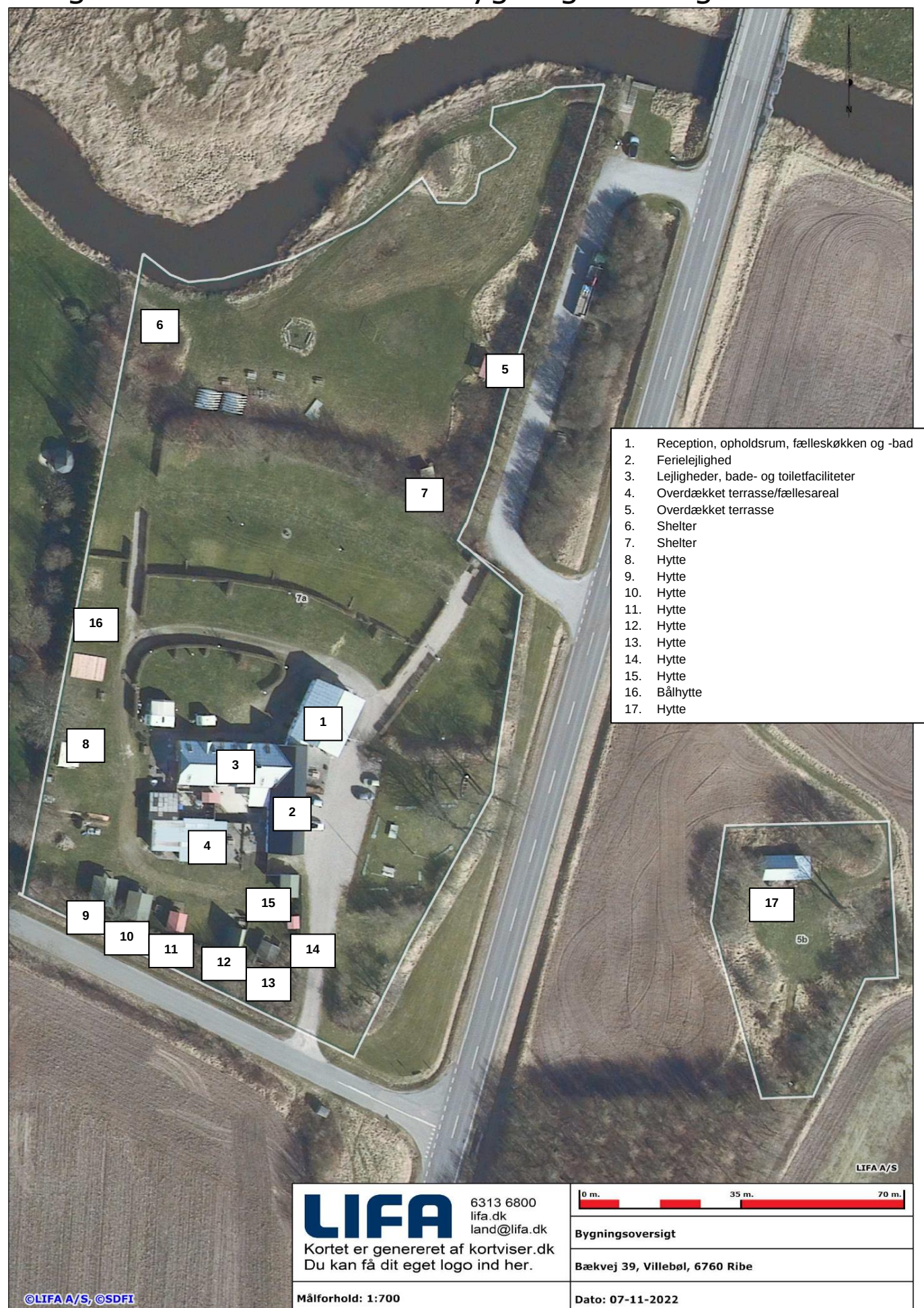
Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris	3.350.000
Tinglysningsafgift, skøde	21.950
I alt	3.371.950

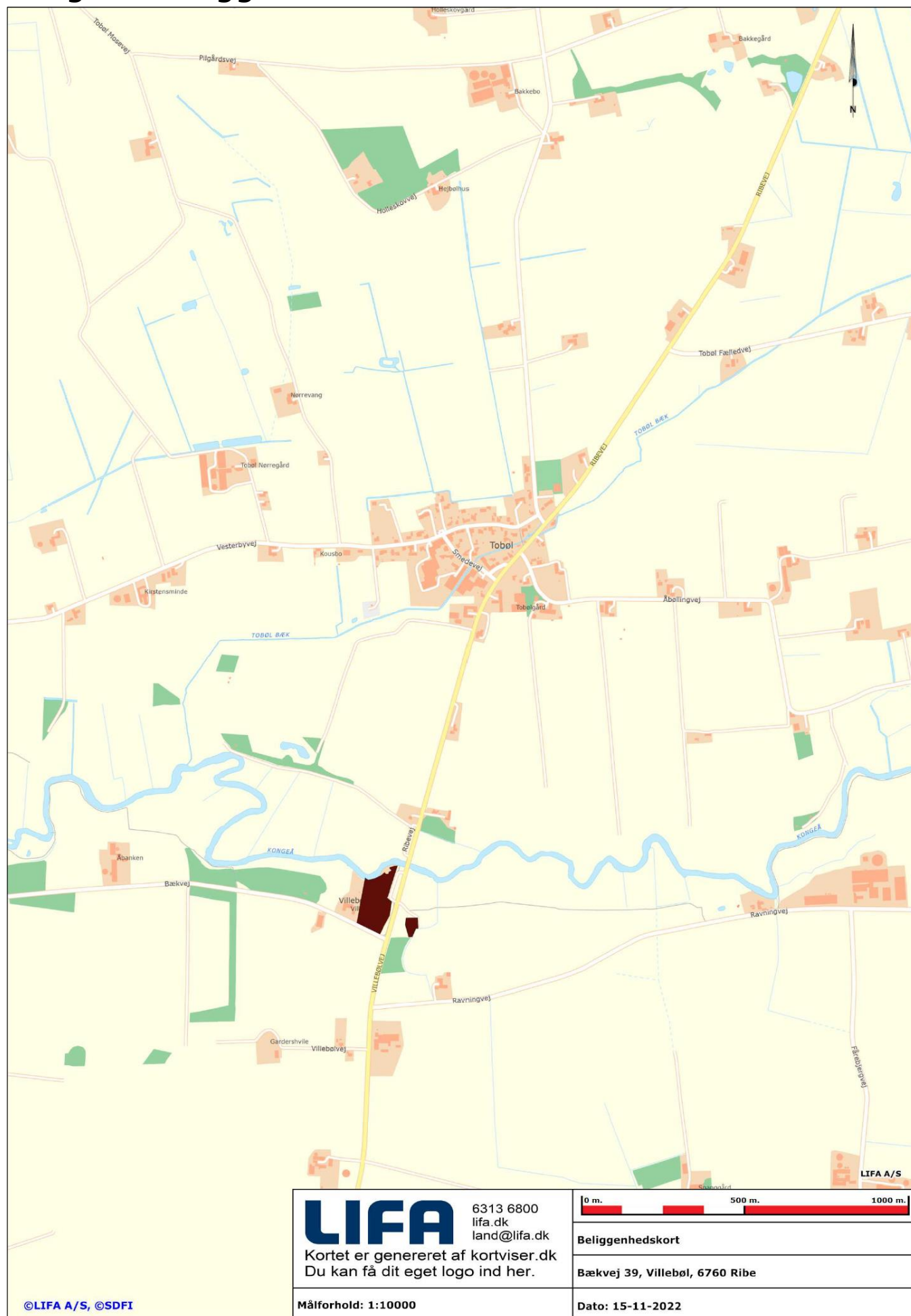
Moms

Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

Bilag 1 – Matrikelkort med bygningsoversigt



Bilag 2 - Beliggenhedskort



KONTAKTINFORMATION



Velkommen til Nybolig Landbrug Tønder ved Morten Jacewicz. Vi er et effektivt team med solid personlig betjening og stabile salgstal. Vi gør alt for at levere det resultat, vi har lovet kunden. Vi har siden 1990 formidlet salg af alle former for landbrug og er derfor kendte på markedet, samt i besiddelse af et effektivt netværk.

Vi tilbyder:

Et gratis besøg hvor vi rådgiver om prisniveau, salgsmuligheder og handelsbetingelser.

Vurderingsrapport til dit regnskab

Lad os lave en grundig og aktuel vurderingsrapport til dit regnskab. Arbejdet udføres til en fast pris, der aftales på forhånd.

Deltagelse ved erfa-møder

Temaet kunne være "Markedssituationen lige nu" eller andet, hvad der nu kunne være interessant for netop jeres erfa-gruppe. Ydelsen er gratis.

Står du i vores køberkartotek?

Giv os et ring på 7473 4088 og fortæl, hvad du søger - der er mange ejendomme, som ikke kommer officielt til salg.

EJENDOMSMÆGLER

Nybolig Landbrug Tønder
Lydersholmvej 7A, LI Grøngård
6270 Tønder

Telefon: 7473 4088
E-mail: 6272@nybolig.dk
Hjemmeside: nyboliglandbrug.dk

Åbningstider

Mandag	8.00-17.00
Tirsdag	8.00-17.00
Onsdag	8.00-17.00
Torsdag	8.00-17.00
Fredag	8.00-16.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Morten Jacewicz
Ejendomsmægler, MDE

Mobil: 3121 4087
E-mail: mjz@nybolig.dk

