



Fantastisk landejendom - tæt på Varde

Lifstrup Hovedvej 39

6715 Esbjerg N

PRIS	1.545.000
UDBETALING	80.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	8.312
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.724
EJERUDGIFT (MD.)	2.280
BOLIGAREAL	154 m ²
KÆLDERAREAL	6 m ²
GRUNDAREAL	0,4800 ha
VÆRELSE	5
ANTAL ETAGER	2
BYGGEÅR	1939/2014
SAGSNUMMER	V-2937
EJENDOMSTYPE	Fritidslandbrug
ENERGIMÆRKE	E

Salgsopstilling

Agriteam Syd ApS

CVR.nr. 18646900

• Borgpladsen 7A, 1. sal • 6800 Varde

Tlf. 7521 1644 • varde@agriteam.dk

• Nørregade 12 • 6650 Brørup

Tlf. 7538 2000 • hchansen@agriteam.dk

www.agriteam.dk

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Lifstrup Hovedvej 39, hvor drømmen om landlig idyl og moderne komfort går hånd i hånd.

Stuehuset er løbende moderniseret og fremstår moderne. Når du træder ind i boligen, mødes du af lyse og rummelige indendørsarealer, der emmer af varme og en indbydende atmosfære. Der er et stort køkken med spiseplads, to gode badeværelser, fire værelser samt et stort bryggers med direkte adgang til stalden.

Stalden rummer fire hestebokse og et ekstra værelse samt et disponibelt rum hen over stalden. I vinkel på stalden ligger laden, som er indrettet med to værkstedsrum med god loftshøjde, fyrrum og garage. Både stald og lade har fået nyt tag inden for de seneste år.

Med sin nærhed til både Varde og Esbjerg er du tæt på alt, hvad du har brug for i dagligdagen, og ejendommen er ideelt placeret for dem, der ønsker at kombinere det bedste fra to verdener – den landlige atmosfære og byens bekvemmeligheder.

Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev denne unikke ejendom med egne øjne.

**BESIGTIGELSE AF EJENDOMMEN KAN KUN SKE EFTER NÆRMERE AFTALE
MED VORT KONTOR**

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: Lise Lodberg Møller

Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

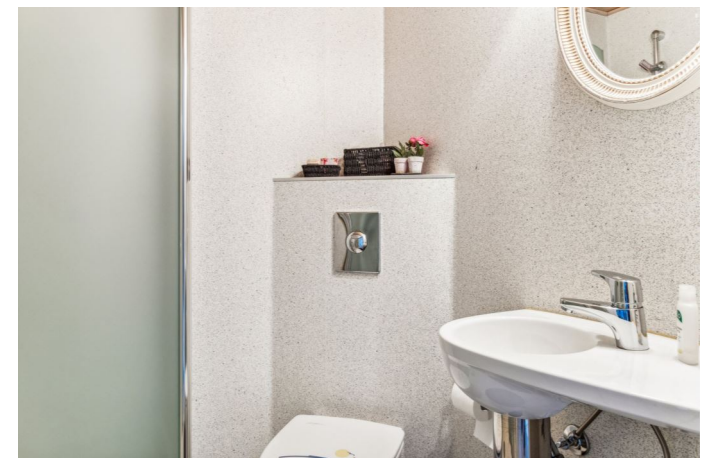
Dato: 02.02.2026



Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026



Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026



Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026



Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026



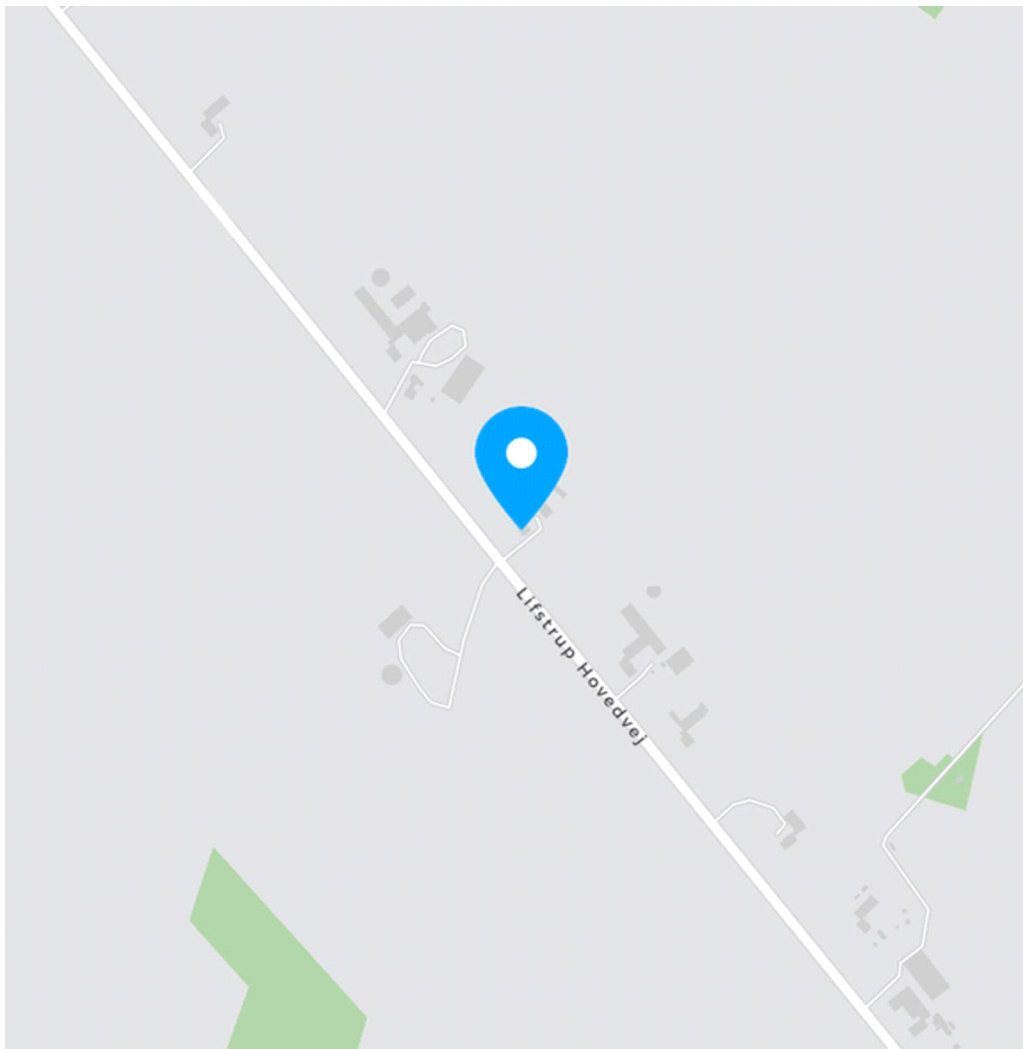
Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N

Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937

Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026





Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

5 f Lifstrup By, V. Nebel del af ca.

Arealer i alt

Areal

0,4800 ha

0,4800 ha

Heraf vej

410 m²

410 m²

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr. 2 Stald (Anden bygning til landbrug mv.)

225 m²

Nr. 3 Lade/garage (Maskinhus, garage mv.)

111 m²

Nr. 4 Maskinhus (Maskinhus, garage mv.)

40 m²

Nr. 5 Lade (Maskinhus, garage mv.)

60 m²

Nr. 6 Bryggers (Ukendt bygning)

20 m²

Bygningsareal i alt

456 m²

Heraf boligareal

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

De for bygningerne anførte opførelsesår og arealer er iflg. BBR Meddelelsen

Besætning og beholdninger

ingen.

Købesummens fordeling

Ejerboligen

kr.

1.350.000

Driftsbygninger

kr.

195.000

Købesum i alt

kr.

1.545.000

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

☐ Ja ☒ Nej

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

☐ Ja ☒ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

☒ Ja ☐ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det at boringen til drikkevand har en lav - pH-værdi 4,9.

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: ingen.

at evt. fremtidige krav er sælger uvedkommende.

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Om udlejning af jagtret oplyses, at den ikke er udlejet

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses flyvehavre og Bjørneklo kan forekomme.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

☐ Ja ☒ Nej

Slam udkørt på ejendommens arealer

☐ Ja ☒ Nej

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at da ejendommen ikke anvendes til erhvervmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Esbjerg
Matr.nr.: 5 f Lifstrup By, V. Nebel del af ca.
BFE-nr.: 5123645
Zonestatus: Landzone
Vand: Egen vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd

Varmeinstallation: Fastbrændselsfyr
Opført/ombygget år: 1939/2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 1.545.000 kr.
Grundværdi bolig:
Grundværdi produktionsjord:
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.236.000 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord: 700.000 kr.
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Arealer*

Grundareal: 0,4800 ha
- heraf vej 410 m²
Boligareal i alt: 154 m²
- heraf udnyttet tagetage: 60 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 6 m²
Driftsbygninger m.v.: 456 m²

Der er 20 m² større boligareal end anført i BBR som vedr. bryggers opført i år 2000. Arealet fremgår som bygning nr. 6 i BBR "tilbygning stuehus"

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.06.1964 lbnr. 944056-49 Dok om adgangsbegrænsning mv
Nr. 2 lyst d. 28.11.1979 lbnr. 34537-49 Dok om byggelinier mv, Vedr 11D

Køber er bekendt med, at ejendommen er under udstykning og skal i den forbindelse acceptere de servitutter som måtte blive pålagt ejendommen i landinspektørens servituterklæring.

Da ejendommens nedsivningsanlæg er placeret på nabomarken, vil der i forbindelse med udstykningen blive tinglyst en deklaration herom.

Kommuneplanrammer:

Kommuneplan 2022-2034 Område ved Lifstrup Hovedvej - Vedtaget
Røverkælder - Vedtaget
https://dokument.plandata.dk/11_10253756_1656483187340.pdf
Kommuneplan 2026-2038 Område ved Lifstrup Hovedvej - Forslag
Røverkælder - Forslag
https://dokument.plandata.dk/11_11324642_1747221575135.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

GeoPartner:

Ejendommen eller dele heraf er omfattet af følgende regler og/eller restriktioner omkring: Områder med drikkevandsinteresser. Skovrejsningsområder, uønsket.

Områdeklassificering

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på ejendommen.

Bevaringsværdi:

Bygningerne 1,2 og 5 har en bevaringsværdi 4

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Når der sker ændringer på bygninger, kan karaktererne og dermed bevaringsværdien ændre sig. Der henvises til kulturarv.dk.

Tilbehør:

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

Bordkomfur mrk Voss
Ovn mrk. Bosch
Emhætte mrk. Thermex
Opvaskemaskine mrk. Electrolux
Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice for særlige forhold og generelle vilkår

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: 20,70 rummeter

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fastbrændselsfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udstykning / Ejendomsskatter

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning. I den udarbejdede salgssopstilling er ejendomsskatterne sat til en andel af de ejendomsskatter, som er pålagt hele den ejendom, hvorfra nærværende ejendom er frastykket. Køber er gjort bekendt med, at den endelige andel af ejendomsskatterne kan afvige fra det anførte, hvilket vil få indflydelse på købers brutto/nettoydelsen for beregningsåret. Desuden er køber gjort bekendt med, at ejendomsskatterne i årene fremover bliver beregnet ud fra den offentlige vurdering af nærværende ejendom, som finder sted pr. d. 1/1 i det pågældende skatteår. Fremtidige ejendomsskatter kan som følge heraf afvige ikke uvæsentligt fra de i salgssopstillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Udstykning / Vurdering

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning, og at der som følge heraf endnu ikke foreligger en særskilt offentlig ejendomsvurdering. Vurderingen er derfor skønsmæssigt, hvoraf grundværdi udgør kr. 700.000. Idet den særskilte offentlige vurdering kan afvige fra det i salgssopstillingen anslåede, kan brutto/nettoydelsen ligeledes afvige fra det i salgssopstillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Internet: Fiber/Norlys

El leverandør: Norlys

Skole: Førskole Bryndum-Vester Nebel, 0. klasse - 9. klasse Lykkesgårdsskolen eller Aura, Bryndum skole, 10. Klasse Campus Varde

Udvidelse af Hovedvej 11

I forbindelse med udvidelsen af Hovedvej 11 forventes vejforholdene ved ejendommen at ændre sig, og der vil formentlig blive etableret adgang via krybespor. Køber henvises til Vejdirektoratets hjemmeside for information om vejprojektet og dets mulige konsekvenser for ejendommen.

Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.304	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.545.000
Renovation	kr.	2.977	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.000
Skorstensfejning	kr.	1.369	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.150
Rottebekæmpelse	kr.	150		kr.	1.571.150
Forsikring	kr.	11.020	I alt		
Grundskyld anslået	kr.	5.544	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		27.364			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.312 md./ 99.745 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.724 md./ 80.691 år v/25,40%
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: 22.01.2026
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.



Adresse: Lifstrup Hovedvej 39, 6715 Esbjerg N
 Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: V-2937
 Ejerudgift/md.: kr. 2.280

Dato: 02.02.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Agriteam Syd ApS

CVR.nr. 18646900

• Borgpladsen 7A, 1. sal • 6800 Varde

Tlf. 7521 1644 • varde@agriteam.dk

• Nørregade 12 • 6650 Brørup

Tlf. 7538 2000 • hchansen@agriteam.dk

www.agriteam.dk



Agriteam Syd ApS



Agriteam Syd ApS

Borgpladsen 7A, 1.
6800 Varde

Telefon: 75211644

E-mail: varde@agriteam.dk

Hjemmeside: www.agriteam.dk

Åbningstider:

Mandag	08.00 - 16.00
Tirsdag	08.00 - 16.00
Onsdag	08.00 - 16.00
Torsdag	08.00 - 16.00
Fredag	08.00 - 16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

VI HAR DET RIGTIGE TEAM TIL AT HJÆLPE DIG VIDERE...

Bag Agriteam Syd ApS står ejendomsmæglerne Bo Tølle, Lise Lodberg Møller, Lise Lotte Lund og H.C. Hansen sammen med en stab af dygtige og kvalificerede medarbejdere med hver deres speciale. Med mere end 30 års erfaring inden for salg af landbrugsejendomme er vi stolte af at kunne tilbyde en personlig og professionel service, der går ud over forventningerne, uanset om der er tale om køb eller salg af fritids-, heste- og naturejendomme eller produktionslandbrug.

Hos Agriteam Syd tilbyder vi:

- * Uafhængig og reel rådgivning
- * Ingen skjulte dagsordner
- * Resultatorienteret effektiv indsats
- * Troværdighed sat i højsædet
- * Effektiv markedsføring

Følg os på Facebook, Instagram og LinkedIn.

Lise Lodberg Møller
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 29707021

E-mail: lm@agriteam.dk

