

SALGSOPSTILLING

Jernhytvej 46+48+50, Arnitlund, 6500 Vojens



Produktionsgren.....Planteavl

Areal, hektar 40,0666

Zonestatus..... Landzone

Kommune..... Haderslev



Brian Lambertsen
EJENDOMSMÆGLER MDE

Mail bla@hekto-co.dk
Mobil +45 4026 9693

FREJA
EJENDOMME

HEKTO  CO
RÅDGIVENDE LANDBRUGSMÆGLERE

INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Fredning / bevaringsværdig
8	Offentlig ejendomsvurdering
9	Bygninger
10	Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere
10	Tekniske installationer
10	Jordbund, geotekniske forhold
10	Offentlige forhold / planer
11	Naturbeskyttelse
11	Miljøforhold
11	Servitutter
11	Vandforsyning
11	Forsikring
12	Energimærker
12	Rettigheder og forpligtelser
Side	ØKONOMI
13	Ejerudgifter
13	Købesummens fordeling
13	Kontantbehov ved køb
13	Moms
Side	TEGNINGER OG KORT
14	Jernhytvej 48 - Plantegning
15	Matrikelkort
16	Markkort
Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Landbrugsejendomme ved Over Jerstal med samlet 40 hektar

Jernhytvej 48 er en flot og moderniseret landbrugsejendom – beliggende nord for Over Jerstal. I sammenhæng med ejendommen udbydes Jernhytvej 46 og 50.

Til ejendommene hører et samlet areal på 40 ha, som er velarronderet ved og omkring ejendommene. Der er tale om i alt 35,43 ha agerjord, hvoraf 1,67 ha er udlagt i brak samt to fritliggende moseparceller, på samlet 0,9 ha.

Ejendommens bygningssæt fremstår flot og velvedligeholdt med løbende moderniseringer.

Stuehuset er opført i 1932 og har et samlet boligareal på 200 kvm jf. BBR. Huset fremstår malet og med nyere tag (ca. 12 år gammelt). Boligen rummer bryggers med tilhørende depotrum med gulvvarme, badeværelse med gulvvarme, lyst køkken med spiseplads, ligeledes med gulvvarme. Forgang, to stuer, hhv. dagligstue og spisestue samt udestue – sidstnævnte med gulvvarme. Fra forgangen er der opgang til 1. salen der er indrettet med repos, tre gode værelser, soveværelse samt badeværelse.

Sammenbygget med stuehuset og staldbygningen er dobbelt garage opført i 1995.

Den oprindelige stald- og ladebygning, der er bygget vinkelret på garagen, er opført i 1982, i røde sten. De tidligere stalde er indrettet med værksted, lager, fyrrum og vaskerum og i forlængelse heraf er ladebygning med fast bund.

Bag driftsbygningen er mindre gyllebeholder fra 1982.

Ejendommen opvarmes med træpiller via Baxi træpillefyr.

Jernhytvej 50 er en fritliggende landbrugsejendom og består i dag af stald og ladebygning, samt maskinhus.

Staldbygning fra 1925 er sammenbygget med lade fra 1954 og er på i alt 346 kvm og fremstår i ældre stand.

Godt, fritliggende maskinhus fra 1999 opført med stålkonstruktion og med sandbund på 240 kvm.

Jernhytvej 46 er en fritliggende parcel på 570 kvm. Beliggende ind til bygningsparcellen på Jernhytvej 48.

Jorden består overvejende af sandjord, med mulighed for vanding. Arealerne er bortforpagtet til d. 31.12.2025.

Ejendommene ligger i den såkaldte 'rød zone' ved Flyvestation Skrydstrup. Læs mere her:
<https://www.ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--i-skrydstrup/>

Ejendommene sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Kontakt Hekto&Co for yderligere information og fremvisning!



Huset set fra haven



Huset set fra haven



Omgivelser



Omgivelser



Køkken



Køkken



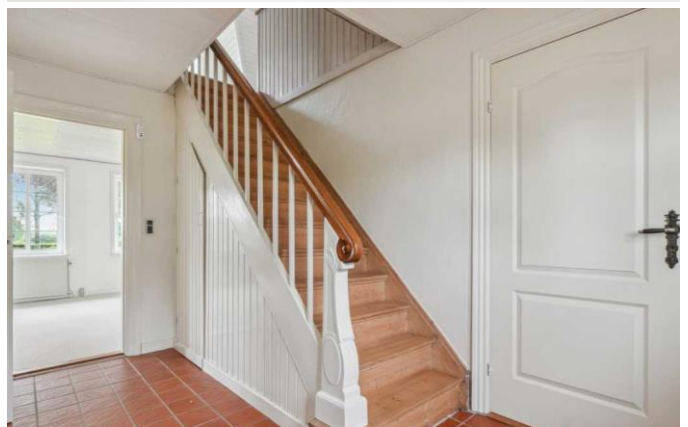
Havestue



Stue



Stue



Entré



Badeværelse



Værelse



Repos



Badeværelse



Garage



Tidl. stald



Lade



Jernhytvej 50 - maskinhus



Jernhytvej 50 - opr. driftsbygninger

FAKTA

Ejendommene

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
Jernhytvej 46, 6500 Vojens		
117 Arnitlund, Vedsted	0,0570 ha	0 m²
Jernhytvej 48, 6500 Vojens		
174 Arnitlund, Vedsted	6,7062 ha	0 m²
223 Arnitlund, Vedsted	4,2849 ha	0 m²
71 Arnitlund, Vedsted	2,3630 ha	2.388 m²
87 Arnitlund, Vedsted	23,7176 ha	0 m²
71 Nr. Hjarup, Ø. Løgum	0,5175 ha	160 m²
57 Nr. Hjarup, Ø. Løgum	0,4190 ha	0 m²
Jernhytvej 50, 6500 Vojens		
11 Arnitlund, Vedsted	2,0014 ha	0 m²
Areal i alt ifølge Tingbog	40,0666 ha	2.548 m²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev
Region	Region Syddanmark

Arealfordeling

Type	Areal
EU-agerareal (heraf 1,67 ha brak)	35,4300 ha
Øvrige arealer	4,3818 ha
Areal i alt ekskl. vej	39,8118 ha

Forpagtning

Jorden tilhørende Jernhytvej 48 er bortforpagtet til d. 31.12.2025.

Fredning / bevaringsværdig

Der er registreret følgende fredningsstatus:

BBR nr. / Bygning	Status	Bevaringsværdi
Stuehus – Jernhytvej 48	Bevaringsværdig	4

Offentlig ejendomsvurdering

År 2023/2024	Beløb i kr.
Ejendomsværdi (Jernhytvej 46)	482.000,00
Grundværdi	1.987.000,00
Grundværdi produktionsjord	1.832.000,00
Grundværdi øvrig jord (Jernhytvej 46)	137.000,00
Stuehus, ejendomsværdi (Jernhytvej 48)	849.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	679.200,00

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger 2023/2024 som angivet ovenfor.

Fordeling af de foreløbige vurderinger:

Jernhytvej 48, 6500 Vojens

Grundværdi produktionsjord kr. 1.755.000

Grundværdi øvrig areal kr. 0

Grundværdi bolig kr. 9.000

Stuehus værdi kr. 849.000

Jernhytvej 50, 6500 Vojens

Grundværdi produktionsjord kr. 77.000

Grundværdi øvrig areal kr. 0

Grundværdi bolig kr. 9.000

Stuehus værdi kr. 702.000 (Stuehus er nedrevet)

Jernhytvej 46, 6500 Vojens – Foreløbig vurdering 2024

Ejendomsværdi kr. 482.000

Grundværdi kr. 137.000

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 og 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 2024 og 2025.

Tidligere ejendomsvurdering 2020 (til orientering)Jernhytvej 48, 6500 Vojens

Ejendomsværdi kr. 5.400.000

Grundværdi kr. 1.765.500

Stuehusets værdi kr. 659.600

Stuehusets grundværdi kr. 9.600

Jernhytvej 50, 6500 Vojens

Ejendomsværdi kr. 960.000

Grundværdi kr. 85.500

Stuehusets værdi kr. 493.100

Stuehusets grundværdi kr. 9.600

Offentlig ejendomsvurdering 2020 (NY)Jernhytvej 46, 6500 Vojens

Ejendomsværdi kr. 486.000

Grundværdi kr. 88.000

Bygninger**Stuehus – Jernhytvej 48**

Stuehuset må benyttes til beboelse ifølge offentlig vurdering.

Bygningens arealer er ifølge BBR af 25.04.2024 oplyst som følger:

Bebygget areal	185 m ²	Opført år:	1932	heraf integreret:	
Boligareal	200 m ²	Fulde etager	1	Garage	41 m ²
Udnyttet tagetage	80 m ²	Antal værelser	5	Udestue	24 m ²
Garage	50 m ²				

Øvrige boliger

BBR nr. / Adresse / Notat	Bebygget areal	Boligareal	Opført
1 - Jernhytvej 50 - Stuehus til landbrugsejendom NEDREVET	169 m ²	169 m ²	1845

Tilbehør, stuehus m.v.

Samtlige hårde hvidevarer der forefindes på ejendommen medfølger. Sælger garanterer ikke for funktionaliteten.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener ekskl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktion.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal Opført/ombygget

Jernhytvej 48, 6500 Vojens

2 - Jernhytvej 48 - Lade til foder, afgrøder mv.	594 m ²	1982/1984
--	--------------------	-----------

Jernhytvej 50, 6500 Vojens

3 - Jernhytvej 50 - Tiloversbleven landbrugsbygning	162 m ²	1925
---	--------------------	------

4 - Jernhytvej 50 - Tiloversbleven landbrugsbygning	184 m ²	1954/1974
---	--------------------	-----------

5 - Jernhytvej 50 - Tiloversbleven landbrugsbygning NEDREVET	77 m ²	1930
---	-------------------	------

7 - Jernhytvej 50 - Tiloversbleven landbrugsbygning	32 m ²	1925
---	-------------------	------

9 - Jernhytvej 50 - Tiloversbleven landbrugsbygning	240 m ²	1999
---	--------------------	------

Sælger foranlediger opdatering af BBR i forbindelse med nedrivningerne.

Ovennævnte arealer fsv. angår driftsbygninger er opgjort efter BBR-meddelelsen. Er ejendommens arealstørrelser af afgørende betydning for køber, opfordres køber til at foretage opmåling af bygningerne forud for underskrift på købsaftalen, idet der kan være uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelse, forsikringspolice og de faktiske forhold. Køber er gjort bekendt hermed og accepterer dette.

Ejendommen sælges som den er og forefindes og som beset og bekendt af køber, idet det bemærkes, at det handlede er brugt og hermed præget af naturlig ælde og slitage, med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. samt evt. flagstang og drivhus.

Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere**Olie-/tankanlæg**

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
------	------------------	------------------------	------

Jernhytvej 48, 6500 Vojens

Autogasolie	1.200	I drift - Etableringsår 1982 - Tanken er ulovlig	
-------------	-------	--	--

Jernhytvej 50, 6500 Vojens

Benzin	1.500	Ikke i drift - Etableringsår 1962 - Sløjfningsår 1990	
--------	-------	---	--

Fyringsgasolie	1.500	Ikke i drift - Etableringsår 1968 - Sløjfningsår 1990	
----------------	-------	---	--

Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Notat
------	---------------------------	----------	---------	-------

Jernhytvej 48, 6500 Vojens

Gylletank	160 m ³	Ej godkendt til gylleopbevaring	-	Opført i 1982
-----------	--------------------	---------------------------------	---	---------------

Tekniske installationer

Varmeinstallation:

Jernhytvej 48 - Centralvarme med én fyringsenhed - træpillefyr

Jordbund, geotekniske forhold**Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurenet.

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / Kommuneplaner**

Se ejendomsdatabaser - der kan rekvireres hos mægler.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Jernhytvej 48, 6500 Vojens er hidtidig lovlig benyttet som bebygget landbrug.

Jernhytvej 50, 6500 Vojens er hidtidig lovlig benyttet som bebygget landbrug.

Jernhytvej 46, 6500 Vojens er hidtidig lovlig benyttet som Ukendt.

Naturbeskyttelse / arealer og områder

Om naturbeskyttelse m.m. oplyses:

at et areal kan være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.

at et areal kan være omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.

at et areal er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om okker.

Miljøforhold**Afløb:**

Jernhytvej 48 - SOP: Minirenselanlæg med direkte udledning

Jernhytvej 50 - SOP: Nedsivning til sivedræn

Vandmiljøplan mm.

Ejendommen er omfattet af landbrugets vandmiljøplan 2. Denne plans vedtægter indebærer bl.a. en mere restriktiv gødskning samt inddragelse af arealer til skovrejsning, vådområder, SFL- områder samt beskyttelse af drikkevandsområder m.v. Arealinfor rapport vedlægges som bilag i forbindelse med handlen.

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen. Køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

Jernhytvej 48, 6500 Vojens

Nr. 1 lyst d. 15.10.1931 - Dok om fredning

Nr. 2 lyst d. 13.02.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Nr. 3 lyst d. 13.01.1960 - Dok om flyveplads mv,

Nr. 4 lyst d. 15.08.1964 - Dok om luftfartshindringer mv

Nr. 5 lyst d. 09.12.1965 - Dok om skel/byggeretsligt skel mv,

Nr. 6 lyst d. 09.12.1965 - Dok om hegn, hegnsmur mv,

Nr. 7 lyst d. 15.09.1978 - Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv,

Nr. 8 lyst d. 13.05.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

Nr. 9 lyst d. 19.11.1985 - Dok om fredning mv

Nr. 10 lyst d. 11.01.2024 - Servitut - Overtagelse

Jernhytvej 50, 6500 Vojens

Nr. 1 lyst d. 15.08.1964 . Dok. om luftfartshindringer mv

Nr. 2 lyst d. 09.12.1965 - Dok. om hegn, hegnsmur mv

Nr. 4 lyst d. 11.01.2024 - Servitut - Overtagelse

Jernhytvej 46, 6500 Vojens

Nr. 1 lyst d. 13.01.1960 Dok. om hindringsbelysning mv

Nr. 2 lyst d. 28.04.2021 - Servitut - Overtagelse

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtigelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, i det omfang denne handel ikke ændrer disse forhold.

Sælger må dog ikke aktivt medvirke til at påføre ejendommen nye byrder.

Vandforsyning

Jernhytvej 48 - Enkeltindvindingsanlæg

Jernhytvej 50 - Privat vandforsyningsanlæg

Forsikring

Sælgers forsikring kan ikke overtages af køber, og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud.

Energimærke

*Bygning**Energimærke*

1 – Jernhytvej 48 – Stuehus til landbrugsejendom

E

Rettigheder og forpligtelser

Arealrestriktioner

Ejendommen/e eller dele heraf er omfattet af regler og/eller restriktioner vedr.:

Jernhytvej 48, 6500 Vojens

Fredede fortidsminder, punkt

Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer

Fredede fortidsminder, areal

Følsomme indvindingsområder (MST)

Beskyttede naturtyper

Fredede områder

Beskyttede sten- og jorddiger

Drikkevandinteresser (MST)

Jernhytvej 50, 6500 Vojens

Følsomme indvindingsområder (MST)

Drikkevandinteresser (MST)

Jernhytvej 46, 6500 Vojens

Fredede fortidsminder, beskyttelseslinjer

Følsomme indvindingsområder (MST)

Drikkevandinteresser (MST)

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

Vandingstilladelse til markvanding

Jernhytvej 48, 6500 Vojens

Tilladelsesid 121214 18.000 m³ pr. år indtil 31.12.2028 - DGU 151.744

Jagt

Fri til købers disposition

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	3.464
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2025	14.273
Grundskyld, stuehusværdi år 2025	183
I alt	17.920

Der gøres opmærksom på at ovennævnte grundskyld for landbrugsværdien ikke indeholder grundskyld til Aabenraa Kommune.

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 8.500.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Jorden	6.400.000
Stuehus, incl. grundværdi	1.500.000
Driftsbygninger	300.000
Jernhytvej 50	300.000
Kontantomregnet købesum i alt	8.500.000

Kontantbehov ved køb

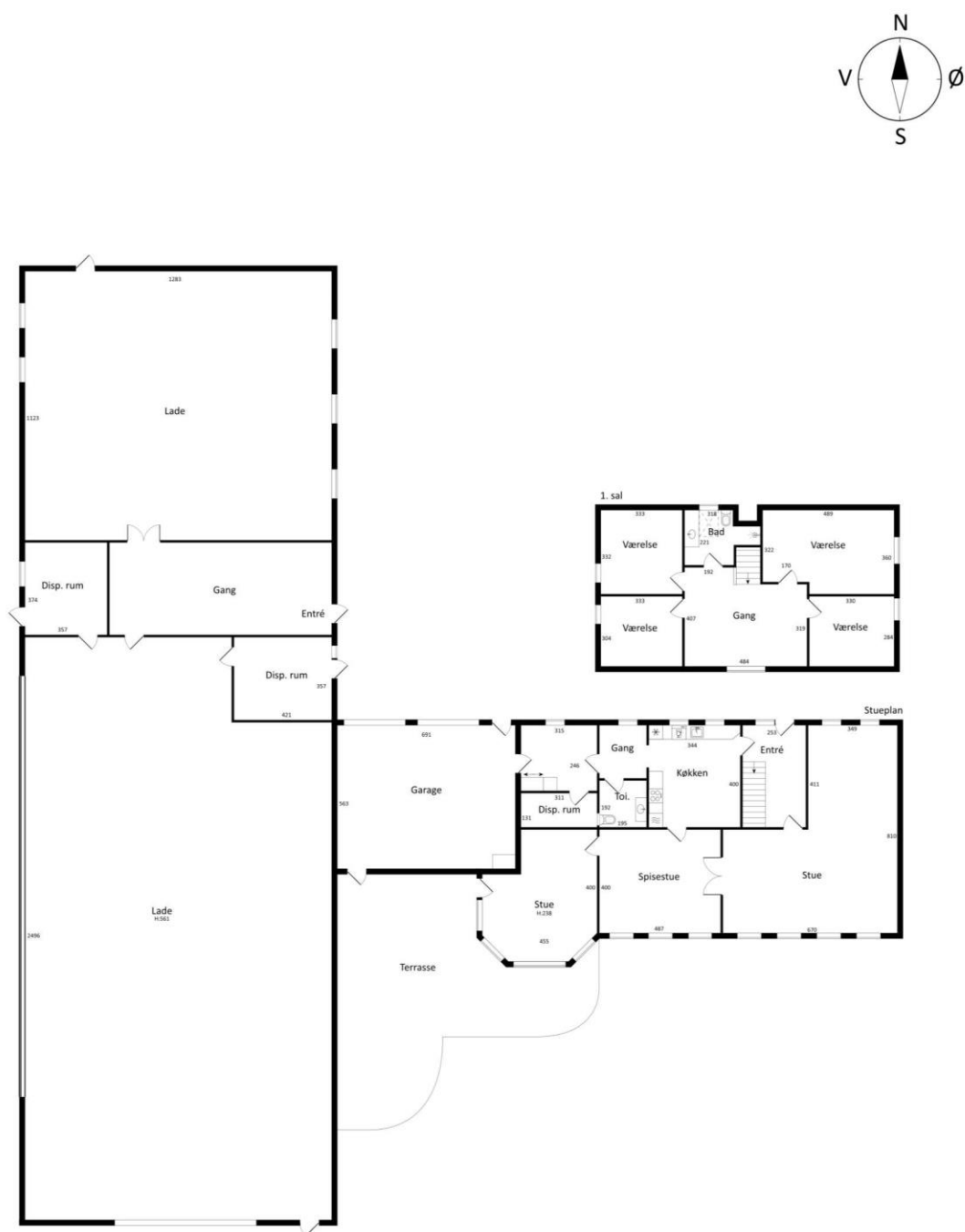
<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	8.500.000
Tinglysningsafgift, skøde	52.850
I alt	8.552.850

Moms

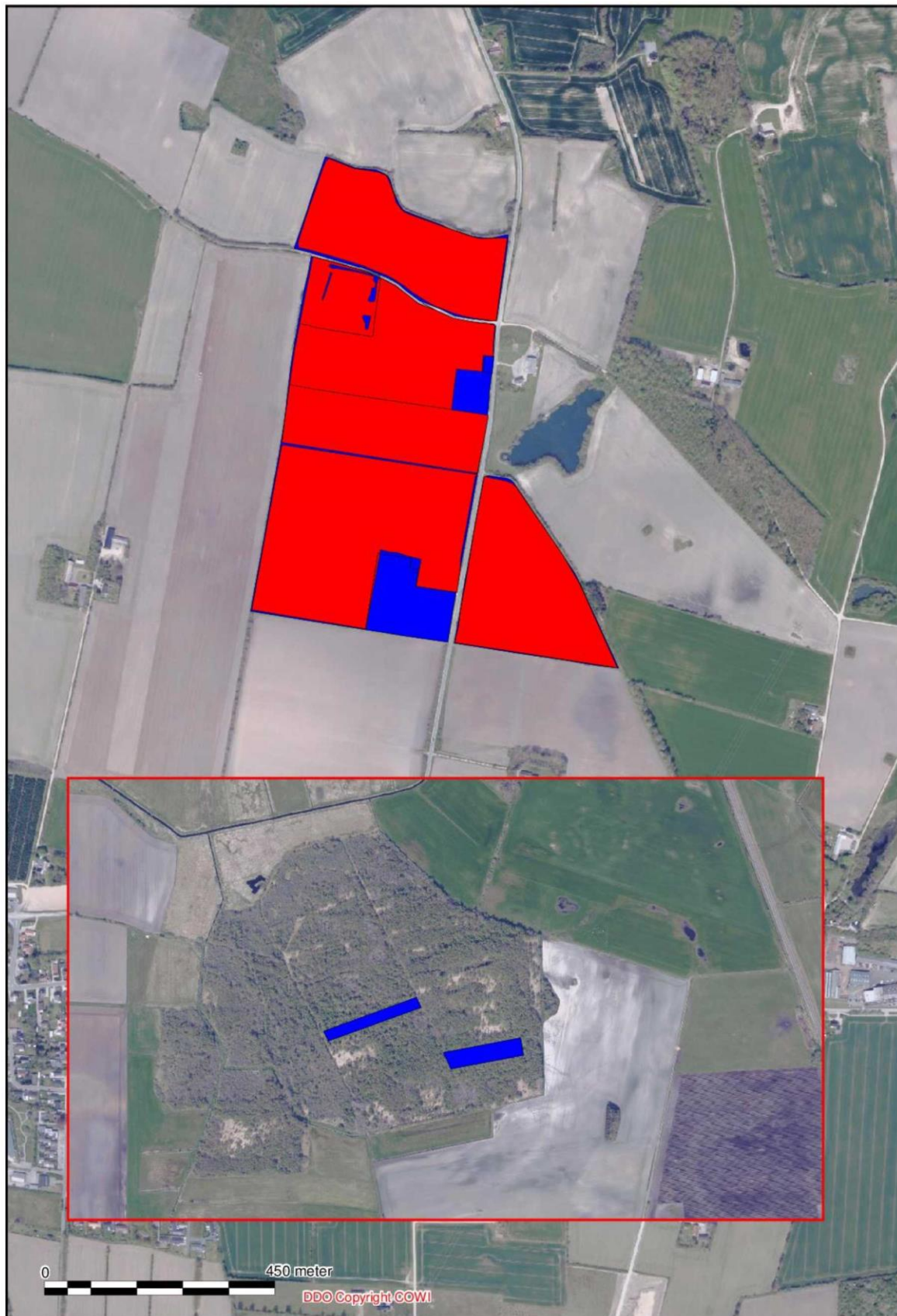
Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

TEGNINGER OG KORT

Jernhytvej 48 - Plantegning

**EFXIT**

Vejledende tegning uden ansvar

Matrikelkort

Rød = EU-areal, Blå = øvr. areal

Markkort

KONTAKTINFORMATION



Hos landbrugsmæglerne Hekto&Co er vi specialister i salg af danske landbrug og landbrugsvirksomheder.

Vi føler os tæt forbundne med kulturen og har gennem mange år arbejdet med landbrug med højt til himlen, store herlighedsværdier og personlige livsværker.

Hos Hekto&Co har vi nærvær, gennemsigtighed og forståelse for både menneske og forretning som vores vigtigste principper. Som rådgivende partner giver vi os god tid til at lytte, afdække og forstå den aktuelle situation. Proces og indsats tilpasses dermed hver enkelt kundes særlige behov og perspektiv.

Personligt engagement og succesfulde resultater er stærke drivkræfter for vores forretning. Vi har modet til at gå nye veje og har gennem mange år udviklet et stort køberkartotek og stærke netværksrelationer.

Vi er forankrede i det jyske og arbejder med salg og rådgivning i hele Danmark.

EJENDOMSMÆGLER

Hekto&Co
Jens Terp-Nielsens Vej 13
6200 Aabenraa

Telefon: +45 7060 2931
E-mail: info@hekto-co.dk
Hjemmeside: <https://hekto-co.dk>

Åbningstider

Mandag	08.00 - 17.00
Tirsdag	08.00 - 17.00
Onsdag	08.00 - 17.00
Torsdag	08.00 - 17.00
Fredag	08.00 - 17.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Brian Lambertsen
Ejendomsmægler MDE

Mobil: +45 4026 9693
E-mail: bla@hekto-co.dk