

# Askholt



## Mælkeproduktion/planteavl

Ribevej 84, 6500 Vojens m.fl.

Pris: Kr. 18.600.000 (€ 2.497.000)

Sags nr. 12.405

*Besigtigelse kun efter aftale med Landbrugsmæglerne*

## Landbrugsmæglerne

Zeuthen, Bøndergaard & Bruun

Ejendomsmæglere, valuarer, MDE

[www.landbrugsmæglerne.dk](http://www.landbrugsmæglerne.dk)

Niels Finsensvej 20 · 7100 Vejle · Tlf.: 8624 4000

# Præsentation



88,5 ha mælkeproduktions-/planteavlsejendom med løsdriftsstald til ca. 140 køer med 2x8 malkestald.

81,5 ha er omdriftsareal, hvoraf de ca. 70 ha kan vandes.

Alle driftsbygninger er opført med stålspær og har et samlet areal på 2.607 m<sup>2</sup>. Er udlejet til udgangen af 2025.

Gyllebeholdere til 3.750 m<sup>3</sup> og plansiloer på 945 m<sup>2</sup>.

God bolig med 275 m<sup>2</sup> boligareal.

Dele af arealerne ligger i et område hvor Haderslev Kommune arbejder med planer om solceller. Se mere: <https://www.haderslev.dk/udvikling/udvikling-og-projekter/vi-udvikler-naturen-og-klimaet/vedvarende-energi/solcelleprojekt#skrydstруп-67>

Der vil i købsaftalen være en klausul om betaling af en mer-købesum, hvis arealerne anvendes til solceller.

Ejendommen ligger i den såkaldte 'rød zone' ved Flyvestation Skrydstруп. Læs mere her: <https://www.ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus-i-skrydstруп/kompensation-for-flystoj-fra-flyvestation-skrydstруп/>

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Ejendommen sælges med ansvarsfraskrivelse.

**Beliggenhed:** Ejendommen er beliggende ved Uldal med ca. 2 km til Skrydstруп og 5 km til Vojens.





# Boligen



1. Bolig med bebygget areal på 145 m<sup>2</sup> + 130 m<sup>2</sup> udnyttet 1. sal + 65 m<sup>2</sup> kælder og et samlet boligareal på 275 m<sup>2</sup>.

Boligen er opført i 1949/1998 i røde teglsten med tag af betontagsten.

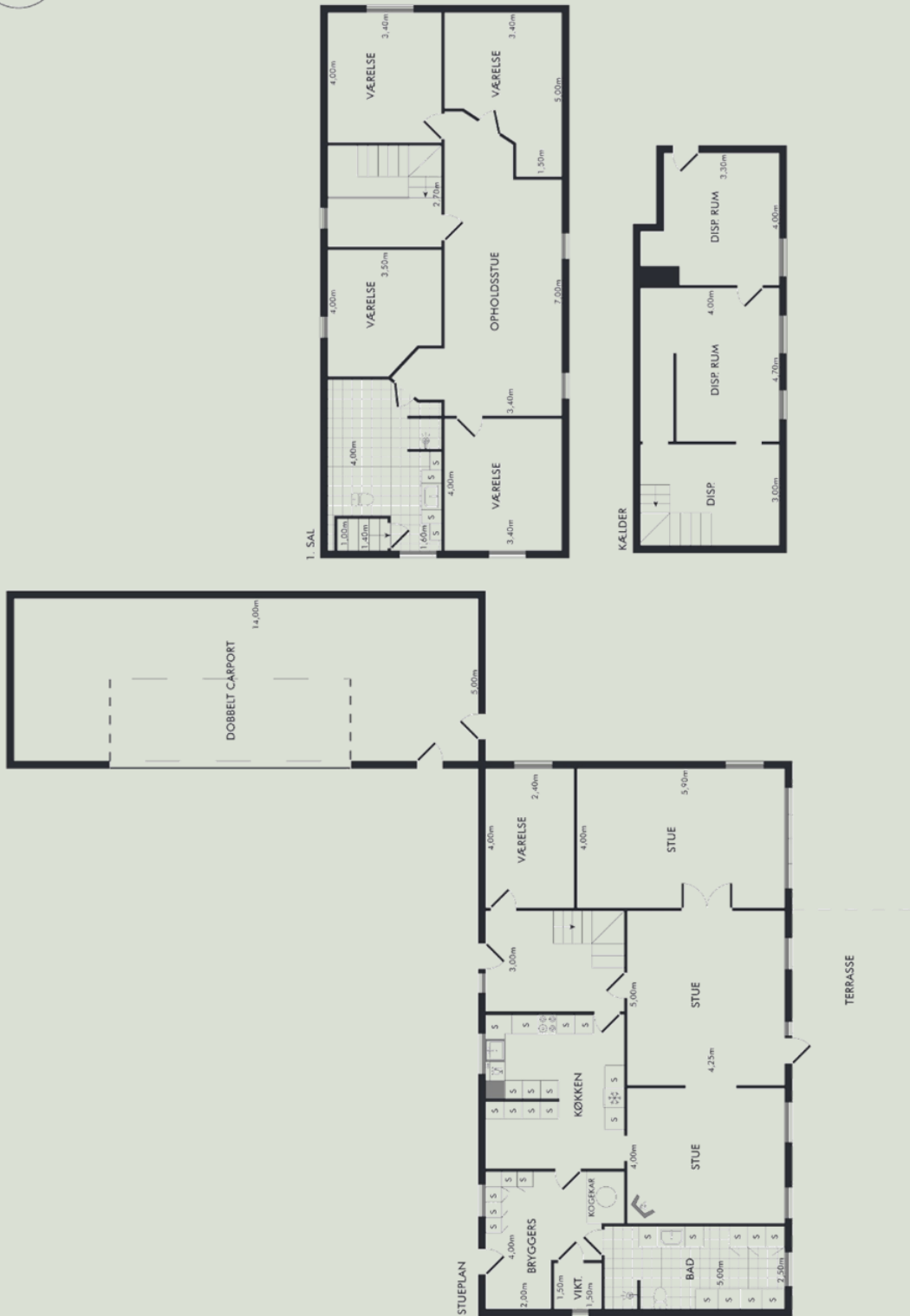
Boligen indeholder:

- Entré med klinkegulv og trappe til 1. sal
  - Værelse
  - Stue
  - Stue med udgang til terrasse
  - Stue med brændeovn
  - Spisekøkken
  - Viktualierum
  - Brusebadeværelse med klinker
  - Bryggers med klinker
1. sal med:
- Stue
  - 4 værelser
  - Brusebadeværelse med trappe til bryggers
- Kælder med:
- Fyrrum
  - 2 disponible rum

Alle hårde hvidevarer, der er på ejendommen, medfølger i handlen, men sælger garanterer ikke for funktionaliteten.



# Indretningskitse – ej målfast



Vejledende plantegning uden ansvar

# Driftsbygninger



**4.** Maskinhus på 280 m<sup>2</sup> opført i 1975 af stålspær beklædt med metalplader og tag af bølgeeternit. Bygningen har betongulv.

**5.** Stald på 1.431 m<sup>2</sup> opført i 2001/2008 af stålspær beklædt med røde teglsten/stålblader/net og med tag af bølgeeternit. Stalden indeholder:

- 3 rækker med i alt 142 sengebåse med måtter
- Foderbord i siden med fanggitter og 112 pladser
- Gangarealer har spalter med linespil
- 2x8 SAC malkestald med kraftfoder og hæve-/sænkegulv
- Tankrum, teknikrum/kontor, toilet/bad.

**6.** Foderlade på 896 m<sup>2</sup> opført i 2008 af stålspær beklædt med røde teglsten/stålblader og med tag af bølgeeternit. Bygningen har betongulv, hejseport og 16 enkeltbokse og 5 større dybstrøelsesbokse til kalve.

**7.** Garage på 70 m<sup>2</sup> opført i 1993 i røde teglsten/stålblader og tag af stålplader.





## Driftsbygninger



Gyllebeholder på 750 m<sup>3</sup> opført i 1992. Efter oplysning fra Haderslev Kommune er beholderen kontrolleret den 19.12.2021 og de har noteret at der ingen bemærkninger var. Det har dog ikke været muligt at fremskaffe en kopi af rapporten.

Gyllebeholder på 3.000 m<sup>3</sup> opført i 2008. Synet og godkendt i 2022.

Plansilo på 405 m<sup>2</sup> opført i 2008.

Plansilo på 540 m<sup>2</sup> opført i 2008.

2 udendørs fodersiloer.

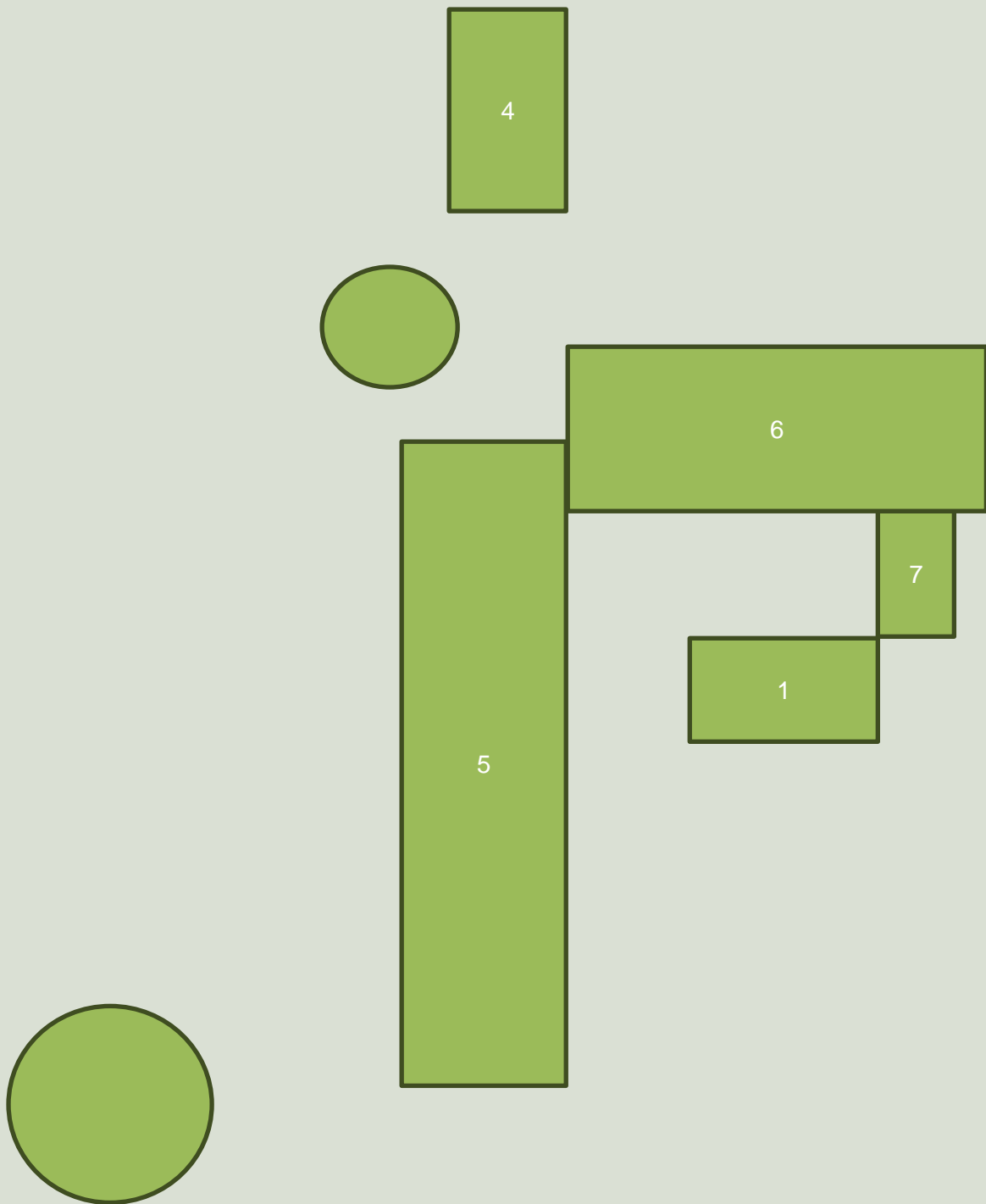
**Kildeangivelser:**

Bygningsarealer: BBR

Gyllebeholdere: BBR



# Bygningsskitse – ej målfast



# Jordtilliggende



## Ejendommens jordtilliggende:

Ejendommens samlede areal er 88,53 ha.

### Arealfordeling:

Omdriftsareal agerjord	81,50	ha
Skov	2,49	ha
Bygningslod, hegn, veje mv.	4,54	ha
<b>I alt</b>	<b>88,53</b>	<b>ha</b>

Jordens bonitet er hovedsageligt j.b. 1-4 med en mindre del humusjord iflg. kort fra Arealinfo.

Et areal på ca. 70 ha kan vandes med vand fra boring.

Jorden er bortforpagtet frem til 31.12.2024, hvor jorden afleveres som stub eller med græs.







## **Driftsinventar:**

Der medfølger følgende:

Omme Vandingsmaskine

Agrolux 4f vendeplow

Dalbo Multiflex 400 Combisæt

Nedenstående er udlejet med produktionsanlægget:

Køletank og malkeanlæg

Sensehub og 70 stk. transpondere

Gylleomrører i stald

Nortec LW12 industrivaskemaskine, årg. 2022

Klovbeskærerboks

Industrivaskemaskine

Gylleomrører

Dalbo Rollomax 600 tromle

Agerskov cementtromle 3-ledet

Peecon boggi med vandtank

Holsø 230 kost med hydr. station

Fraugde såbedsharve

Nordsten såmaskine 4 mtr.

Kraftfodersiloer på 12 og 18 tons

Dieseltank med elpumpe

## **IT udstyr og programmer:**

Der medfølger intet IT udstyr.

## **Beholdninger:**

Der medfølger ingen beholdninger.

## **Besætning:**

Der medfølger ingen besætning.



# Retlige forhold



## Matr.nr. og grundareal:

### Ejd. nr. 1 beliggende Ribevej 84

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m <sup>2</sup>
142	Kolsnap, Nustrup	5,9713	0
143	Kolsnap, Nustrup	2,4941	0
13	Kolsnap, Nustrup	11,7804	0
102	Kolsnap, Nustrup	2,1623	0
112	Kolsnap, Nustrup	11,3145	854
<b>I alt</b>		<b>33,7226</b>	<b>854</b>



### Ejd. nr. 2 beliggende Ribevej 84F

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m <sup>2</sup>
108	Kolsnap, Nustrup	1,8342	0
107	Kolsnap, Nustrup	7,0321	0
106	Kolsnap, Nustrup	5,1758	0
<b>I alt</b>		<b>14,0421</b>	<b>0</b>





## Retlige forhold



### Matr.nr. og grundareal:

#### Ejd. nr. 3 beliggende Ribevej 67F

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m <sup>2</sup>
115	Kolsnap, Nustrup	1,6245	0
<b>I alt</b>		<b>1,6245</b>	<b>0</b>

#### Ejd. nr. 4 beliggende Ribevej 69F

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m <sup>2</sup>
86	Kolsnap, Nustrup	2,3191	0
91	Kolsnap, Nustrup	5,2260	580
99	Uldal, Skrydstrup	2,6193	0
15b	Kolsnap, Nustrup	17,4859	1.376
972	Skrydstrup Ejerlav, Skrydstrup	4,9283	0
432	Skrydstrup Ejerlav, Skrydstrup	4,1160	0
155	Uldal, Skrydstrup	2,4419	0
<b>I alt</b>		<b>39,1365</b>	<b>1.956</b>

Det samlede areal for bedriften udgør: 88,53 ha.





## Retlige forhold



### **Fredskovspligt:**

Ifølge tingbogen er der fredskovspligt på matr.nr. 143 Kolsnap, Nustrup.

### **Områdeudpegninger:**

Der henvises til, at oplysningerne er tilgængelige på Arealinfo (<http://kort.arealinfo.dk>) og Naturstyrelsens hjemmeside (<http://www.naturstyrelsen.dk>).  
Evt. kontakt Landbrugsmæglerne.



# Ejendomsværdier



## Ejendomsværdier:

### Ejd. nr. 1 beliggende Ribevej 84

Grundværdi produktionsjord	kr.	1.695.000
Grundværdi øvrig jord	kr.	0
Skattepligtig ejendomsværdi (tidligere stuehusværdi)	kr.	1.041.000
Grundværdi for bolig	kr.	10.000

### Ejd. nr. 2 beliggende Ribevej 84F

Grundværdi produktionsjord	kr.	679.000
Grundværdi øvrig jord	kr.	0

### Ejd. nr. 3 beliggende Ribevej 67F

Grundværdi produktionsjord	kr.	58.000
Grundværdi øvrig jord	kr.	0

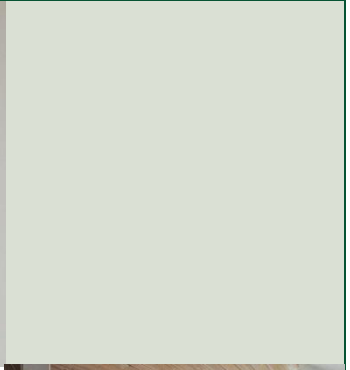
### Ejd. nr. 4 beliggende Ribevej 69F

Grundværdi produktionsjord	kr.	1.851.000
Grundværdi øvrig jord	kr.	0





# Ejendomsværdier mv.



**Grundskyld 2023:**

Kr. 30.702.

Det har ikke været muligt at fremskaffe ejendomsskatteopkrævningen for 2024.

**Vurderet som:**

Landbrug

**Noteret som:**

Landbrug

**Kommune:**

Haderslev

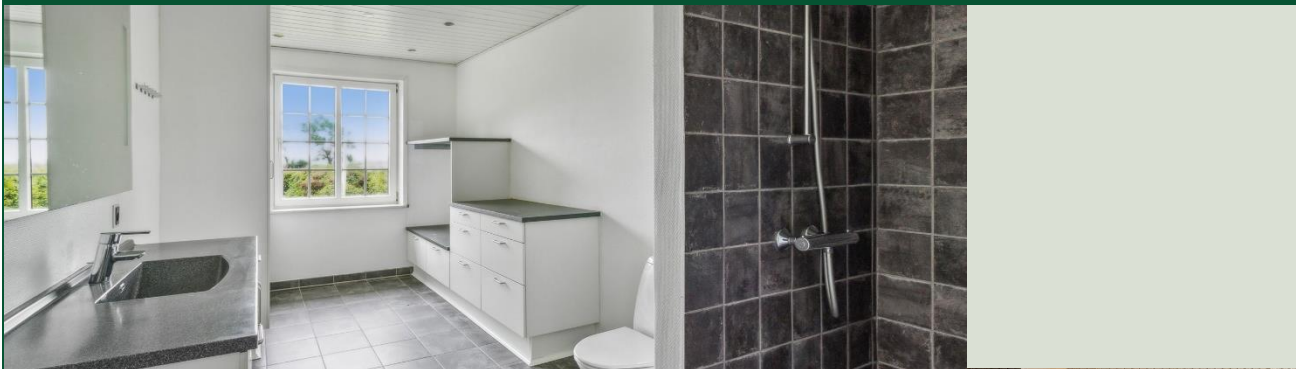
**Zonestatus:**

Landzone





## Servitutter, byrder



### Servitutter:

Der er på ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

### Ejd. nr. 1 beliggende Ribevej 84

Lyst:	Overskrift:
19.01.1949	Dok om flyveplads mv
07.12.1960	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.01.1979	Dok om adgangsbegrænsning mv
01.05.1979	Dok om byggelinier mv
02.02.1984	Dok om transformerstation/anlæg mv
30.04.1984	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
16.07.1990	Samhørighedsdeklaration
23.10.2003	Dok om vandforsyningsledning mv
12.03.2004	Dok om kabelanlæg mv
11.01.2024	Overtagelse Kommissarius ved Statens Ekpropriationer i Jylland

Herudover er der følgende utinglyste rettigheder/byrder:

### Lejeaftaler:

Produktionsanlægget er udlejet på en kontrakt der udløber den 31.12.2025. Den årlige leje i 2025 er på 261.000 kr + moms.



## Servitutter, byrder



### Ejd. nr. 2 beliggende Ribevej 84F

Lyst:	Overskrift:
23.01.1979	Dok om adgangsbegrænsning mv
01.05.1979	Dok om byggelinier mv
02.02.1984	Dok om transformerstation/anlæg mv
16.07.1990	Samhørighedsdeklaration
11.01.2024	Overtagelse Kommissarius ved Statens Ekspropriationer i Jylland



### Ejd. nr. 3 beliggende Ribevej 67F

Lyst:	Overskrift:
11.01.2024	Overtagelse Kommissarius ved Statens Ekspropriationer i Jylland





# Servitutter og byrder



## Ejd. nr. 4 beliggende Ribevej 69F

Lyst:	Overskrift:
12.04.1948	Dok om flyveplads mv
19.01.1949	Dok om flyveplads mv
19.01.1949	Dok om flyveplads mv
20.08.1964	Dok om luftfartshindringer mv
23.09.1964	Dok om luftfartshindringer mv
31.12.1969	Dok om flyveplads mv
23.01.1979	Dok om adgangsbegrænsning mv
01.05.1979	Dok om byggelinier mv
30.04.1984	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
18.10.1999	Samhørighedsdeklaration, herunder forbud mod salg
12.03.2004	Dok om kabelanlæg mv
27.10.2006	Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning
11.01.2024	Overtagelse Kommissarius ved Statens Ekspropriationer i Jylland





## Vand, varme mv.



### **Vandforsyning:**

Ejendommen er tilsluttet privat vandforsyningsanlæg. Der er samtidig egen vandforsyning, der supplerer vandforsyningen til stalden.

### **Energimærke: D**

### **Markvanding:**

Tilladelse til indvinding af 36.000 m<sup>3</sup>/år fra boring. Udløb år: 2039.

### **Varmeforsyning:**

Ejendommens bolig har centralvarmeanlæg med oliefyr og supplerende varme fra brændeovn.

### **Afløbsforhold:**

Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd.



## Miljø og forsikringer mv.



### Produktionstilladelser:

Af Afgørelse om frafald af krav om revurdering af 13.06.2023 fremgår det, at det tilladte dyrehold er på 150 køer, 12 opdræt (0-2 mdr.), 10 kvier (24-26 mdr.), 49 tyrekalve (40-60 kg).

### Miljøforhold:

Opbevaringskapacitet til husdyrgødning: 3.750 m<sup>3</sup>

### Olietanke:

Overfladetank til dieselolie 1.300 ltr. fra år 2008.

Overfladetank til fyringsolie 1.335 ltr. fra år 2008.

Afblændet olietank over terræn.

### Forsikringer:

Frejas ejendomme er alle forsikret under en fælles "paraplyforsikring" hos Chubb- policenr. DKPNA09915. Forsikringen kan ikke overtages af køber og køber skal derfor selv indhente forsikringstilbud. Den nuværende forsikring dækker: Brand inklusive el-skade, bygningskasko, hus- og grundejeransvar, insekt og svamp, udvidet rørskade, stikledning, jordskade, restværdi.

### Handelsomkostninger:

Køber betaler alle omkostninger i forbindelse med handlens berigtigelse, herunder udarbejdelse af skøde, registreringsafgift, udarbejdelse af refusionsopgørelse mv.

**Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning.**





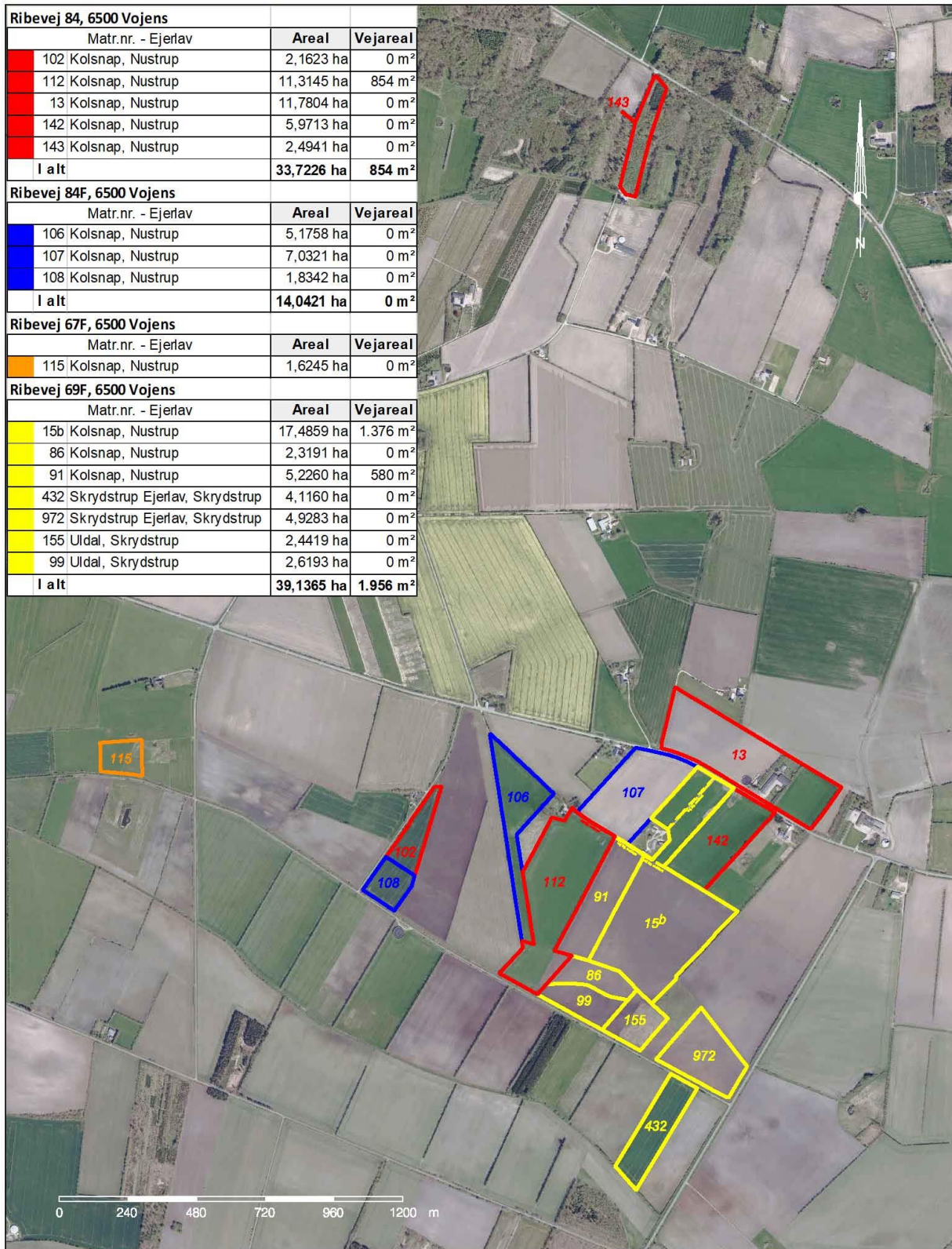
# Kort over ejendommens arealer

Ribevej 84, 6500 Vojens		
Matr.nr. - Ejertav	Areal	Vejareal
102 Kolsnap, Nustrup	2,1623 ha	0 m <sup>2</sup>
112 Kolsnap, Nustrup	11,3145 ha	854 m <sup>2</sup>
13 Kolsnap, Nustrup	11,7804 ha	0 m <sup>2</sup>
142 Kolsnap, Nustrup	5,9713 ha	0 m <sup>2</sup>
143 Kolsnap, Nustrup	2,4941 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>33,7226 ha</b>	<b>854 m<sup>2</sup></b>

Ribevej 84F, 6500 Vojens		
Matr.nr. - Ejertav	Areal	Vejareal
106 Kolsnap, Nustrup	5,1758 ha	0 m <sup>2</sup>
107 Kolsnap, Nustrup	7,0321 ha	0 m <sup>2</sup>
108 Kolsnap, Nustrup	1,8342 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>14,0421 ha</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Ribevej 67F, 6500 Vojens		
Matr.nr. - Ejertav	Areal	Vejareal
115 Kolsnap, Nustrup	1,6245 ha	0 m <sup>2</sup>

Ribevej 69F, 6500 Vojens		
Matr.nr. - Ejertav	Areal	Vejareal
15b Kolsnap, Nustrup	17,4859 ha	1.376 m <sup>2</sup>
86 Kolsnap, Nustrup	2,3191 ha	0 m <sup>2</sup>
91 Kolsnap, Nustrup	5,2260 ha	580 m <sup>2</sup>
432 Skrydstrup Ejerlav, Skrydstrup	4,1160 ha	0 m <sup>2</sup>
972 Skrydstrup Ejerlav, Skrydstrup	4,9283 ha	0 m <sup>2</sup>
155 Uldal, Skrydstrup	2,4419 ha	0 m <sup>2</sup>
99 Uldal, Skrydstrup	2,6193 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>39,1365 ha</b>	<b>1.956 m<sup>2</sup></b>



Ribevej 84, 6500 Vojens m.fl.  
 Matr.nr. 142 Kolsnap, Nustrup m.fl.  
 Haderslev Kommune  
 Region Syddanmark

Journalnr: 57289  
 Tegnet: 04.07.2024 mbd  
 Målførhod: 1:12000  
 Udfærdiget for Landbrugsmøglene



**LAND & PLAN**

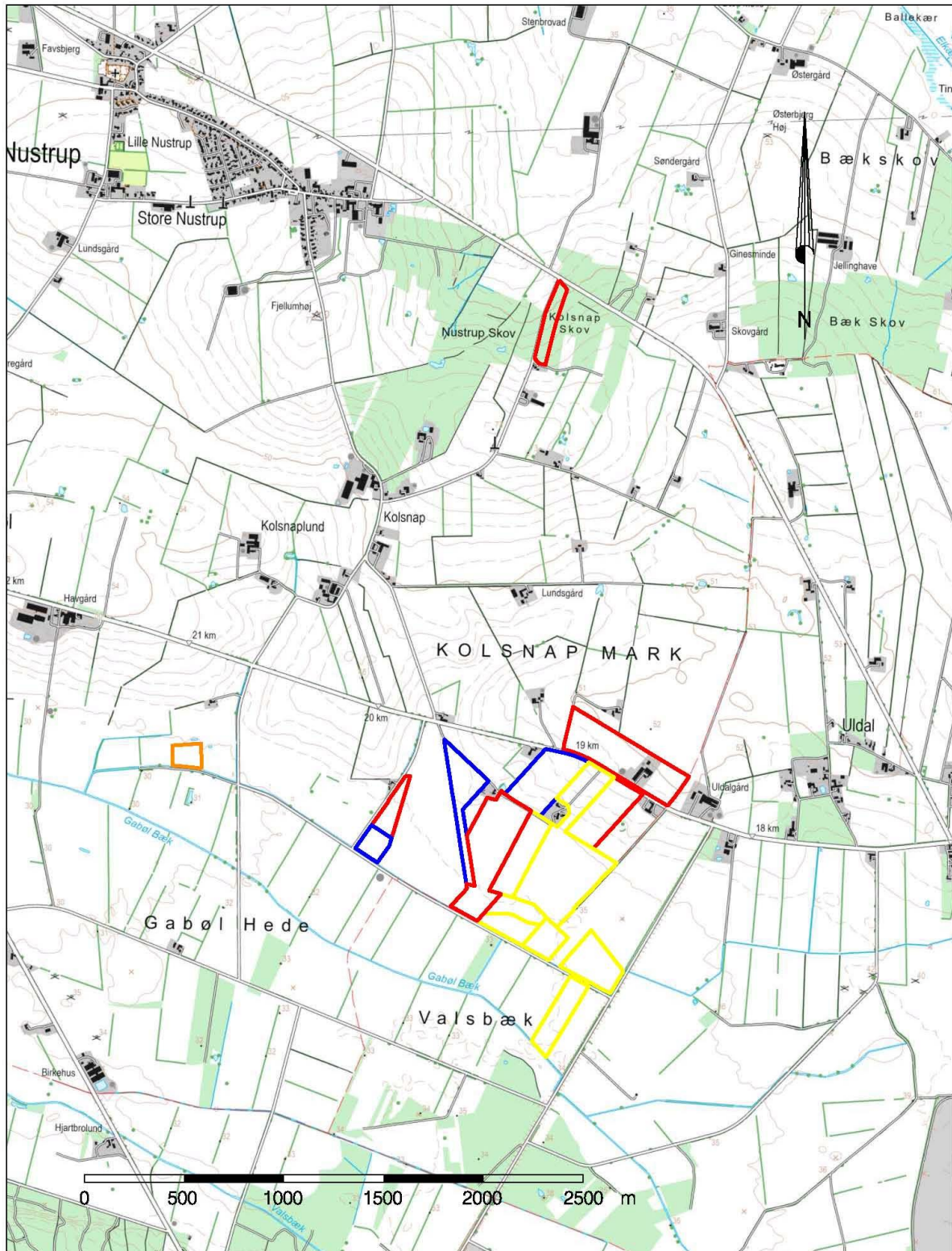
Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere  
 Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

www.landplan.dk

Tlf. 76 28 60 60 • post@landplan.dk



# Oversigtskort



Ribevej 84, 6500 Vojens m.fl.  
Matr. nr. 142 Kolsnap, Nustrup m.fl.  
Haderslev Kommune  
Region Syddanmark

Journalnr: 57289  
Tegnet: 04.07.2024 mbd  
Målførd: 1:25000  
Udfærdiget for Landbrugsmæglerne



**LAND & PLAN**

Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere  
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

[www.landplan.dk](http://www.landplan.dk)

Tlf. 76 28 60 60 • [post@landplan.dk](mailto:post@landplan.dk)





# Landbrugsmæglerne

Danmarks uafhængige professionelle landbrugsmægler  
Det trygge valg med stor erfaring i alle dele af salgsprocessen  
lige fra vurdering til skødeskrivning



KONTAKT:  
Jens Vestergaard  
Ejendomsmægler og valuar  
Mobil 20 42 32 44

---

Landbrugsmæglerne - Zeuthen, Bøndergaard & Bruun  
[www.landbrugsmæglerne.dk](http://www.landbrugsmæglerne.dk) - Tlf. 86 24 40 00