

Kongsgaard



Liebhaberbolig med 1,95 ha

Tørninglundvej 8, 6500 Vojens

Pris: Kr. 3.995.000 (€ 537.000)

Sags nr. 12.190A

FREJA
EJENDOMME

Besigtigelse kun efter aftale med Landbrugsmæglerne

Landbrugsmæglerne

Zeuthen, Bøndergaard & Bruun

Ejendomsmæglere, valuarer, MDE

www.landbrugsmæglerne.dk

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



Landbrugsmæglerne

Præsentation



Flot arkitekttegnet liebhaverejendom inspireret af Bornebusch beliggende i de skønneste omgivelser.

Kongsgaard er en attraktiv arkitekttegnet etplansbolig på 265 m², som er opført i 2006 ved anvendelse af udsøgte materialer og med gulvvarme i hele boligen.

Boligen er omgivet af stort haveanlæg, som glider over i de omkringliggende naturarealer, der hører til ejendommen.

Maskinhus på 384 m² fra 2006 med stålspær.

Grundarealet vil være på 1,95 ha, men det er muligt at erhverve yderligere jord såfremt dette ønskes.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab, der sælger ejendommen efter at have overtaget den fra Forsvaret i forbindelse med forberedelsen af Flyvestation Skrydstrup til de nye F-35 kampfly.

Støjniveauet fra de nye F-35 fly vil være højere end fra de nuværende F-16 fly. Køberen af ejendommen skal acceptere de øgede støjgener uden nogen mulighed for kompensation. For mere information:

<https://www.ejendomsstyrelsen.dk/da/arbejdsomraader/projekter/f-35-campus--i-skrydstrup/kompensation-for-flystoj-fra-flyvestation-skrydstrup/>

Ejendommen sælges med ansvarsfraskrivelse.

Beliggenhed: Ejendommen er beliggende mellem Vedsted og Gammel Ladegård sydøst for Vøjens.



Boligen



1. Bolig med bebygget- og boligareal på 265 m².
Boligen er opført i 2006 og fremstår med vandskurede facader og på taget er der undertag af tagpap med overtag af brædder lagt i en på to.

Boligen er arkitekttegnet efter inspiration fra arkitekt Gehrdt Bornebusch som opførte en tilsvarende ejendom i 1989, se link - [Gehrdt Bornebusch: Sommerhus Spættevang \(orthoslogos.fr\)](http://orthoslogos.fr)

Hele huset har gulvvarme.

Boligen indeholder:

- Entré med klinker
- Værelse med trægulv og udgang
- Toilet med klinker
- Køkken med trægulv
- Spisestue med klinker og udg. til terrasse
- Stue med trægulv, pejs og udg. til terrasse
- Gang med klinker
- Brusebadeværelse med klinker og udgang
- Soveværelse m. trægulv, faste skabe, udgang
- Bryggers med klinker
- Disp. rum
- Entré/gang med klinker
- Badeværelse med kar, bruser, klinker og udgang
- 3 værelser med trægulv

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



Udbygninger



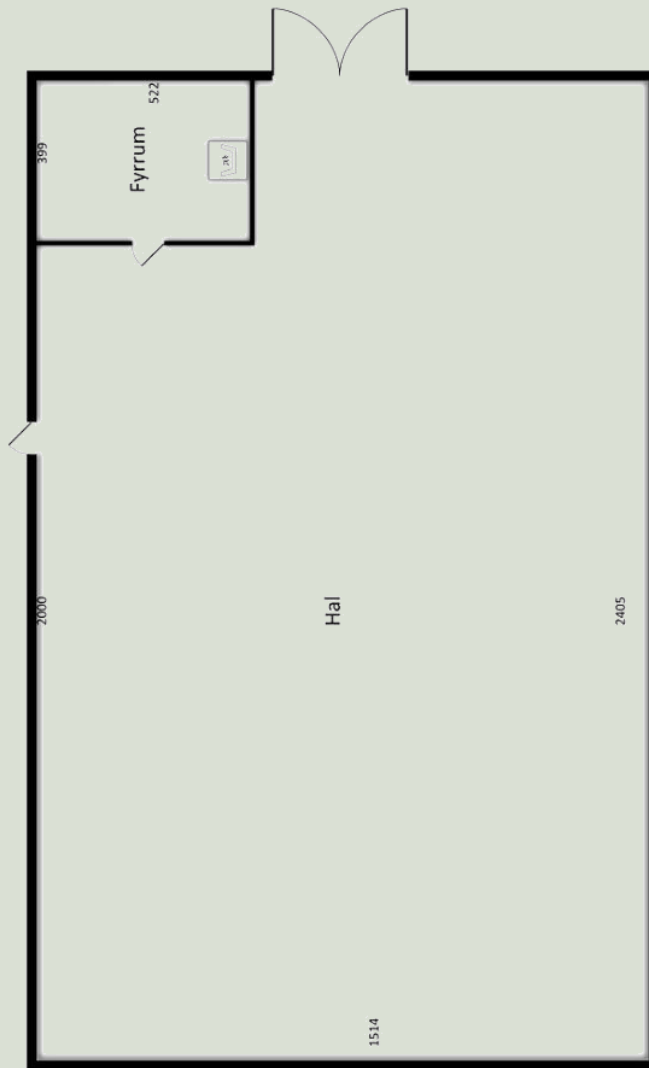
2. Maskinhus på 384 m² opført i 2006 af stålspær beklædt med træ og med tag af bølgeeternit. Bygningen har betongulv og i det ene hjørne er der indrettet fyrrum med stokerfyr.

Kildeangivelser:

Bygningsarealer: BBR



Bygningsskitse – ej målfast



Jordtilliggende



Ejendommens jordtilliggende:

Ejendommens samlede grundareal er 1,95 ha.

Arealerne fordeler sig på gårdsplads, have, vej, græs og naturarealer.



**Driftsinventar:**

Der medfølger intet driftsinventar.

IT udstyr og programmer:

Der medfølger intet IT udstyr.

Beholdninger:

Der medfølger ingen beholdninger.



Retlige forhold



Matr.nr. og grundareal:

Den udbudte ejendom er en del af en større landbrugsejendom med et samlet grundareal på 69,4064 ha.

I forbindelse med handlen vil den del af matr.nr. 264 Høgelund, Vedsted, hvorpå bygningerne ligger, blive udstykket med et grundareal på 1,95 ha.

Ejendommen er endnu ikke udstykket og det vil være muligt at tilkøbe et større grundareal.

Fredskovspligt:

Ifølge tingbogen er der ikke fredskovspligt på ejendommen.

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 mv.



Ejendomsværdier:

Ejendommen er ikke selvstændigt vurderet, men vil efter udstykning med et areal på 1,95 ha bliver omvurderet.

Det bemærkes at ejendommen vil blive vurderet som en beboelsesejendom, hvilket har konsekvens for ejendoms-
skat og beregningen af ejendomsværdiskat.



Ejendomsværdier mv.



Grundskyld 2024: Anslået	Kr. 10.000
Vurderet som:	Landbrug
Noteret som:	Landbrug
Kommune:	Haderslev
Zonestatus:	Landzone



Servitutter, byrder



Servitutter:

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

Lyst:	Overskrift:
28.11.1930	Dok om byggelinier mv
14.06.1957	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
29.10.1957	Dok om oversigt mv
29.10.1957	Dok om byggelinier mv
10.12.1959	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.11.1960	Dok om hegn, hegnsmur mv
25.01.1962	Sneservitut mv
25.01.1962	Dok om hegn, hegnsmur mv
20.09.1962	Dok om oversigt mv
26.03.1963	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
07.07.1964	Dok om luftfartshindringer mv
04.05.1965	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
31.03.1966	Dok om højspænding mv
31.05.1976	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.11.1990	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.07.1991	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
28.02.1994	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
17.02.1998	Sikring af boring mv

Herudover er der følgende utinglyste rettigheder/byrder:



Vand, varme mv.



Ved udstykning:

Køber skal respektere de servitutter og byrder, der fremgår af ejendommens blad i tingbogen og som ifølge landinspektørens servitutattest henføres til arealet.

Vandforsyning:

Ejendommen er tilsluttet privat vandforsyningsanlæg.

Energimærke: D

Internetforbindelse: Waoo oplyser at der er installeret fiber på ejendommen.

Varmeforsyning:

Ejendommen har centralvarmeanlæg, der er tilsluttet KSM stokerfyr, som står i udbygning. Supplerende varme fra muret brændeovn og åben pejs.

Afløbsforhold:

SOP: Minirensanlæg med direkte udledning.



Miljø, forsikringer mv.



Miljø:

Der er ikke registreret husdyrproduktion på ejendommen.

Olietanke:

Der er ikke registreret olietank på ejendommen.

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.



Ejerudgifter

Kontantpris: kr. 3.995.000

Ejerudgift/mdl: kr. 3.536

Ejerudgift 1. år	
Grundskyld, anslået*	10.000
Ejendomsværdiskat, anslået**	16.300
Renovation	3.390
Skorstensfejning	2.522
Rottebekæmpelse	214
Forsikring, anslået	10.000
Ejerudgift i alt 1. år	42.426

* Grundskyld er beregnet på grundlag af en anslået fremtidig grundværdi på kr. 785.000 gange 12,7 ‰ (grundskyldspromille i Haderslev Kommune). for et grundareal på 1,95 ha.

** Den fremtidige ejendomsvurdering er ukendt. Ejendomsværdiskatten er derfor beregnet på grundlag af:
Udbudsprisen minus 20 % gange med 0,51 %.

Varme jvf. energimærke:

Udgift kr: 25.900

Forbrug: 6,3 tons træpiller

Ejendommens primære varmekilde: Stokerfyr

Udgiften er beregnet i år 2024

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Kontantbehov ved køb:

Kontantpris	3.995.000
Tinglysningsafgift	25.850
Omkostninger til købers rådgiver, anslået	12.000
I alt	4.035.850

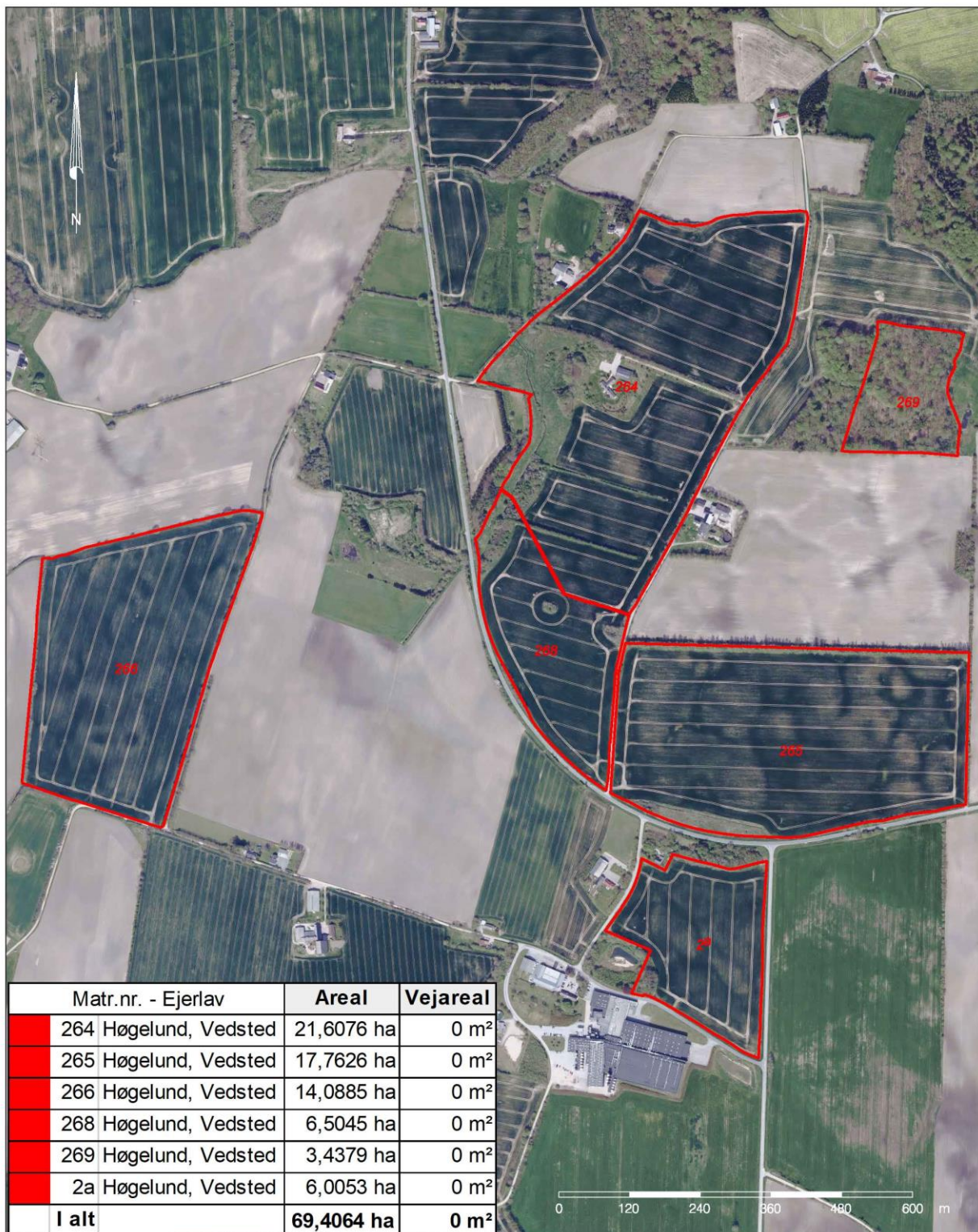
Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Kilde: Oplyst af sælger

Kort med grundareal 1,95 ha



Kort over ejendommens samlede arealer



Tørringlundvej 8, Høgelund, 6500 Vojens
 Matr.nr. 2-a Høgelund, Vedsted m.fl.
 Haderslev Kommune
 Region Syddanmark

Journalnr: 57033
 Tegnet: 21.05.2024 mbd
 Målforshold: 1:6000
 Udfærdiget for Landbrugsmæglere

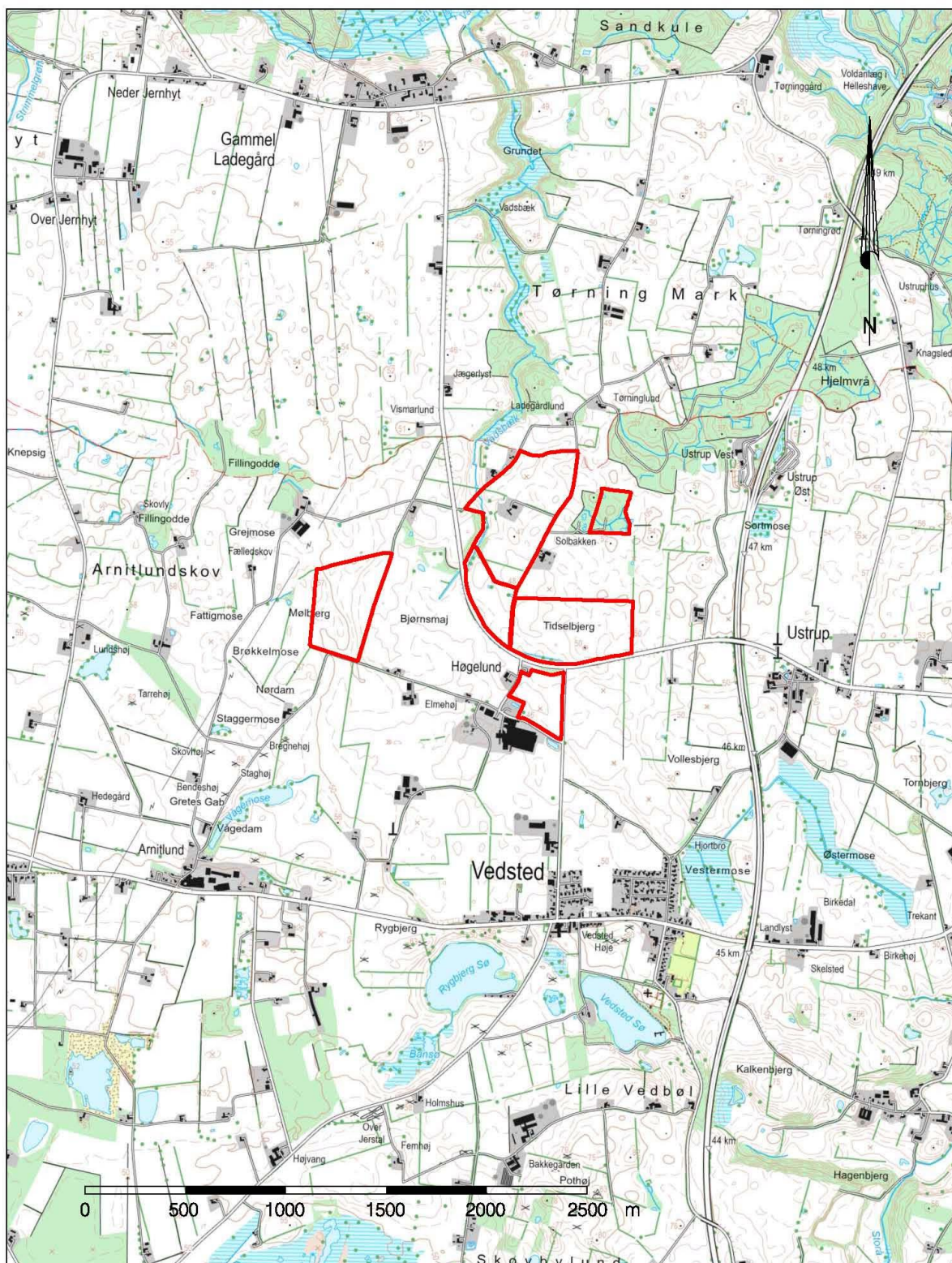


LAND & PLAN

Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere
 Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

www.landplan.dk
 Tlf. 76 28 60 60 • post@landplan.dk

Oversigtskort med de samlede arealer



Tørringlundvej 8, Høgelund, 6500 Vejens
Matr.nr. 2-a Høgelund, Vedsted m.fl.
Haderslev Kommune
Region Syddanmark

Journ.nr.: 57033
Tegnet: 21.05.2024 mbd
Målforskel: 1:25000
Udfærdiget for Landbrugsmæglerne



LAND & PLAN

Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

www.landplan.dk

Tlf. 76 28 60 60 • 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 - Tlf. 86 24 40 00