

Salgsopstilling

Fælledskovvej 5, 6500 Vojens m.fl.



Pris
Hektar

kr. 27.000.000
144,75 hektar

Produktionsgren

Planteavl

FREJA
EJENDOMME

SØNDERJYSK

LandboGruppen



Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **2237P000105**

1. Beskrivelse og billeder	3
2. Fakta	3
2.1 Ejendommene	3
3. Fakta - Fælledskovvej 5	4
3.1 Ejendommen	4
3.2 Driftsbygninger m.v.	4
3.3 Olietanke	4
3.4 Offentlige forhold / planer	5
4. Fakta - Matr.nr. 107 m.fl. Arnitlund, Vedsted	5
4.1 Ejendommen	5
4.2 Offentlige forhold / planer	6
4.3 Rettigheder og forpligtelser	6
5. Fakta - Bregnehøjvej 5	6
5.1 Ejendommen	6
6. Beskrivelse - Del af Fælledskovvej 7	7
7. Fakta - Del af Fælledskovvej 7	7
7.1 Ejendommen	7
7.2 Offentlige forhold / planer	8
7.3 Naturbeskyttelsesarealer og områder	9
7.4 Rettigheder og forpligtelser	9
8. Økonomi	10
8.1 Ejerudgifter	10
8.2 Købesummens fordeling	11
8.3 Finansiering	11

Dato: 21.11.2024



Bent Nielsen
Ejendomsmægler, MDE
M: bni@landbogruppen.dk
T: 20156332

1. Beskrivelse og billeder

Nærværende udbud omfatter følgende ejendomme:

Del af Fælledskovvej 7 - areal 62,4017 ha.

Fælledskovvej 5 - areal 8,5804 ha.

Matr. 200 Arnitlund m.fl. - areal 43,7439 ha.

Matr. 279 Arnitlund m.fl. - areal 30,0321 ha.

Ejendommens samlede matrikulære areal udgør 144,7581 ha, hvoraf ca. 135 ha indgår i markplanen (heraf 2,82 ha §3) samt ca. 1,1 ha moselodder og det resterende areal i bygninger, hegn veje mv.

Jorden der drives økologisk er bortforpagtet frem til 31.12.2024, dog har et mindre areal på 0,83 ha jord, del af matr. nr. 201 Arnitlund, Vedsted beliggende ved Jernhytvej 69 været bortforpagtet til konventionel drift, forpagtningsaftalen er ophørt 30.09.2024.

På matr.nr. 200 Arnitlund forefindes markvandingstilladelse på 35.000 m³ med udløb 31.12.2039.

På Fælledskovvej 5 foreligger vandindvindingstilladelse til vask af maskiner på 3.000 m³ med udløb 31.12.2024.

Fælledskovvej 5

Ældre bygningsæt, hvor stuehus nedrives. Endvidere ældre staldbygninger og maskinhus.

Ejendommens stuehus nedrives af sælger.

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/kompensation-for-flystojfra-flyvestation-skrydstrup/>.

Ejendommen sælges for Freja Ejendomme, statens ejendomsselskab.

Forhør nærmere herom hos ejendomsmægler Bent Nielsen tlf. 20156332 eller bni@landbogruppen.dk - med hvem al aftale om besigtigelse skal træffes.

2. Fakta

2.1 Ejendommene

Kontantpris		kr. 27.000.000
<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Fælledskovvej 5, Arnitlund, 6500 Vojens	8,5804 ha	13 m ²
Matr.nr. 107 m.fl. Arnitlund, Vedsted	43,7439 ha	0 m ²
Bregnehøjvej 5, 6500 Vojens	30,0321 ha	0 m ²
Del af Fælledskovvej 7, 6500 Vojens	62,4017 ha	459 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	144,7581 ha	472 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

3. Fakta - Fælledskovvej 5

3.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
73 - Arnitlund, Vedsted	4,0767 ha	0 m ²
74 - Arnitlund, Vedsted	4,5037 ha	13 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	8,5804 ha	13 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

Beliggende: Fælledskovvej 5, Arnitlund, 6500 Vojens

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev Kommune
Region	SydDanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	1.650.000
Heraf grundværdi	kr.	441.600
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	529.500
Stuehusets grundværdi	kr.	9.600
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.320.000

3.2 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygningsnummer</i>		<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
2	Tiloversbleven landbrugs	335 m ²	1880
4	Tiloversbleven landbrugs	216 m ²	1979

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 15-05-2024

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

3.3 Olietanke

<i>Type, størrelse, liter</i>	<i>Godkendelse / eftersyn</i>	<i>Note</i>
1500 ltr tank årg. 1963		afblændet
1200 ltr tank årg 1987		

3.4 Offentlige forhold / planer

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende:

15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr 11 41_ARN_11

15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv se matr 11 41_ARN_11

14.8.1973 Dok om højspænding mv, Om resp se akt, Se matr. 73 Arnitlund

Lokal- og kommuneplaner

Se ejendomsdatarapport.

4. Fakta - Matr.nr. 107 m.fl. Arnitlund, Vedsted

4.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
107 - Arnitlund, Vedsted	0,3165 ha	0 m ²
200 - Arnitlund, Vedsted	15,9488 ha	0 m ²
201 - Arnitlund, Vedsted	9,1789 ha	0 m ²
202 - Arnitlund, Vedsted	3,6856 ha	0 m ²
255 - Abkær, Vedsted	0,1448 ha	0 m ²
3B - Arnitlund, Vedsted	9,8135 ha	0 m ²
3C - Arnitlund, Vedsted	3,3942 ha	0 m ²
76 - Abkær, Vedsted	0,4336 ha	0 m ²
93 - Abkær, Vedsted	0,8280 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge tingbog **43,7439 ha** **0 m²**

Fredskovpligtigt areal udgør 0,00 ha

Beliggende: Matr.nr. 107 m.fl. Arnitlund, Vedsted

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev Kommune
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	4.300.000
Heraf grundværdi	kr.	1.665.800

4.2 Offentlige forhold / planer

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende:

15.8.1935 Dok om færdselsret mv, Vedr 93 41_ARN_3
 26.5.1952 Dok om byggelinier mv, Vedr 93
 15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr 11 41_ARN_11
 15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr 11 41_ARN_11
 15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv se matr 11 41_ARN_11
 9.12.1965 Dok om hegn, hegnsmur mv, se matr 9 Ladegård
 14.8.1973 Dok om højspænding mv, Om resp se akt, 41_ARN_3
 12.9.1974 Dok om højspænding mv, rids: se matr 2 41_ARN_3
 13.6.1975 Dok om byggelinier mv, Vedr 93, se matr 3 Vedbøl 41_VED_3
 15.9.1978 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, se matr 17 Ladegård II
 6.11.1985 Dok om fredning se tillige akt 43_F_410 41_ABK_1
 3.8.1994 anm byrder, anm hæftelser Dok om pleje af løvfrødam mv, 41_ARN_3
 5.12.1995 Dok om monitoringsboringer mv 41_ARN_3
 10.4.2012 DEKLARATION Projektnummer 12560011 Spændinger til og med 20 kV Inkl. datatransmission.
 15.5.2020 landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Lokal- og kommuneplaner

Se ejendomsdatarapport.

4.3 Rettigheder og forpligtelser

Arealrestriktioner

Der henvises til at søge ejendommens offentlige registreringer, herunder gældende rettigheder og forpligtelser og planlægning vedrørende miljøforhold mv. på arealinfo.dk, da disse registreringer løbende ændres.

5. Fakta - Bregnehøjvej 5

5.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
203 - Arnitlund, Vedsted	5,4715 ha	0 m ²
219 - Arnitlund, Vedsted	5,7861 ha	0 m ²
256 - Abkær, Vedsted	0,1166 ha	0 m ²
58B - Arnitlund, Vedsted	18,2168 ha	0 m ²
77 - Abkær, Vedsted	0,4411 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge tingbog **30,0321 ha** **0 m²**

Fredskovpligtigt areal udgør 0,00 ha

Beliggende: Bregnehøjvej 5, 6500 Vojens

Zonestatus

Landzone

Kommune	Haderslev Kommune
Region	Syddanmark
Offentlig vurdering	
Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr. 3.450.000
Heraf grundværdi	kr. 1.409.500

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende:

- 16.4.1931 Dok om fredning, .
- 17.3.1938 Dok om fredning, Fortrin. Se matr 24 Over Jerstal Forprioritet 41_OVE_24
- 7.7.1964 Dok om luftfartshindringer mv, .
- 15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr 11 41_ARN_11
- 15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv se matr 11 41_ARN_11
- 14.8.1973 Dok om højspænding mv, Om resp se akt .
- 6.11.1985 Dok om fredning se tillige akt 43_F_410 41_ABK_1
- 3.4.2019 dok. om landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Lokal- og kommuneplaner

Se ejendomsdatarapport.

6. Beskrivelse - Del af Fælledskovvej 7

Del af Fælledskovvej 7 med jord uden bygninger og et areal på i alt 62,4017 ha.

Fælledskovvej 7 er under udstykning, hvorfor nedenstående areal vil blive fordelt på nye matrikelnumre. Såfremt det matrikulære areal måtte afvige fra 62,4017 ha reguleres købesummen med den aftalte jordpris.

7. Fakta - Del af Fælledskovvej 7

7.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
103 - Arnitlund, Vedsted	0,0578 ha	0 m ²
121 - Høgelund, Vedsted	16,6499 ha	0 m ²
190 - Arnitlund, Vedsted	4,4163 ha	0 m ²
218 - Arnitlund, Vedsted	2,9160 ha	0 m ²
225 - Arnitlund, Vedsted	0,1806 ha	0 m ²
23 - Høgelund, Vedsted	8,1338 ha	0 m ²
263 - Høgelund, Vedsted	13,6252 ha	0 m ²
39 - Arnitlund, Vedsted	16,4221 ha	459 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	62,4017 ha	459 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

Beliggende: Del af Fælledskovvej 7, 6500 Vojens

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev Kommune
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	14.400.000
Heraf grundværdi	kr.	3.514.600

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Den oplyste ejendomsvurdering og ejendomsskat mm. er for den samlede ejendom.

Da der er tale om køb af en del af en samlet ejendom (alene jord der købes), vil der ske ændring af vurderingen, ejendomsværdien og ejendomsskattebeløbet.

Herudover gøres køber opmærksom på, at servitutter, ejerudgifter samt arealreguleringer tillige er for den samlede ejendom.

7.2 Offentlige forhold / planer

Der bliver på ejendommen tinglyst deklaration om jordvarmeledninger, idet der på ejendommen er nedgravet jordvarmeledninger for ejendommen Fælledskovvej 7 (bygningssparcellen).

Miljøforhold

Vandmiljøplan mm.

Ejendommen er omfattet af landbrugets vandmiljøplan 2. Denne plans vedtægter indebærer bla. en mere restriktiv gødskning samt inddragelse af arealer til skovrejsning, vådområder, SFL- områder samt beskyttelse af drikkevandsområder m.v.

Offentlige planer, anvendelse - anlægsplaner:

Ejendommen er hidtidig benyttet som landbrug/beboelse.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Køber indtræder i sælgers gødningsregnskab - lagermængde af handels og husdyrgødning samt udbragt mængde opgøres af sælgers planteavlskonsulent som videregiver oplysning herom til købers planteavlskonsulent. Der overtages ingen fiktiv beholdning.

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende:

25.8.1954 Dok om færdselsret mv, Vedr 121

25.1.1962 Dok om oversigt mv, 41_GLA_39

7.7.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se art 109 Høgelund 41_HØG_109

7.7.1964 Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 108, se matr 109 Høgelund 41_HØG_109

15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv se matr 11 41_ARN_11

15.8.1964 Dok om luftfartshindringer mv, se matr 11 41_ARN_11

23.3.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Vedr 121 41_ARN_39

31.3.1966 Dok om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering, se matr 1 41_HØG_220

31.3.1966 Dok om højspænding mv, Om resp se akt, Vedr 121 41_HØG_220

14.8.1973 Dok om højspænding mv, Om resp se akt

14.8.1973 Dok om højspænding mv, Om resp se akt, Se matr. 73 Arnitlund

23.7.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, se matr 16 Høgelund 41_HØG_16

7.1.2008 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 39,23,218,

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporterne.

7.3 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Køber er gjort bekendt med, at et areal af ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser, vandløb mv. drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder, fredede fortidsminder, beskyttede diger og jordvolde, skovbyggelinier, sø og åbeskyttelse samt jordforurening. Køber er bekendt med beliggenheden af de omfattede arealer.

Område med drikkevandsinteresser

Ejendommen ligger i et område med drikkevandsinteresser, der har eller kan have betydning for vandindvinding til mindre vandværker og erhverv. I områder med drikkevandsinteresser beskyttes grundvandet gennem den generelle miljøbeskyttelse, bl.a. gennem gødningsnormer, pesticidgodkendelsesordningen og miljøgodkendelser af virksomheder.

Ovenstående der IKKE er en udtømmende liste, omfatter samtlige ejendomme i nærværende udbud.

Køber opfordres til nøje at gennemgå ejendomsdatarapporter og arealinfo.dk med egen rådgiver.

Køber er oplyst om, og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold.

7.4 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Tilfalder køber fra overtagelsestidspunktet.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Slam

Der er sælger bekendt ikke udkørt slam på ejendommens arealer de seneste 5 år.

Grusgravningskontrakter

Der findes ingen sådanne aftaler.

Biogasanlæg

Ingen andele heri

EU tilskud

Tilfalder ansøger.

Beskyttet natur

§3 areal i omdriftsareal på Fælledskovvej 5

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinier.

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på ejendommen

Skelafvigelse

Der ses flere skelafvigelser, herunder på matr.nr. 58b Arnitlund, Vedsted mod syd ses tilhørende areal der anvendes af nabo til hestefold. Der foreligger ingen lejeaftale herom.

Endvidere ses offentlig vejareal langs østlige del af matr.nr. 219 Arnitlund, Vedsted.

Arealrestriktioner

Der henvises til at søge ejendommens offentlige registreringer, herunder gældende rettigheder og forpligtelser og planlægning vedrørende miljøforhold mv. på arealinfo.dk, da disse registreringer løbende ændres.

8. Økonomi

8.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Fælledskovvej 5	
Rottebekæmpelse	204,56
Skorstensfejningsbidrag	1.594,55
Grundskyld 2024	2.540,16
Ejendomsværdiskat	6.732,00
Matr.nr. 107 m.fl. Arnitlund, Vedsted	
Grundskyld 2024	12.329,28
Bregnehøjvej 5	
Grundskyld 2024	8.110,08
Del af Fælledskovvej 7	
	0,00
Grundskyld 2024	20.563,20
I alt	52.073,83

Den oplyste ejendomsskat mm. er for den samlede ejendom, fsv. angår Fælledskovvej 7.

Da der er tale om køb af en del af en samlet ejendom, vil der ske ændring af ejendomsskattebeløbet. Herudover gøres køber opmærksom på, at ejerudgifter tillige er for den samlede ejendom.

8.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 27.000.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeles sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Jord alle ejendomme	26.800.000
Bygningssæt Fælledskovvej 5	200.000
I alt	27.000.000

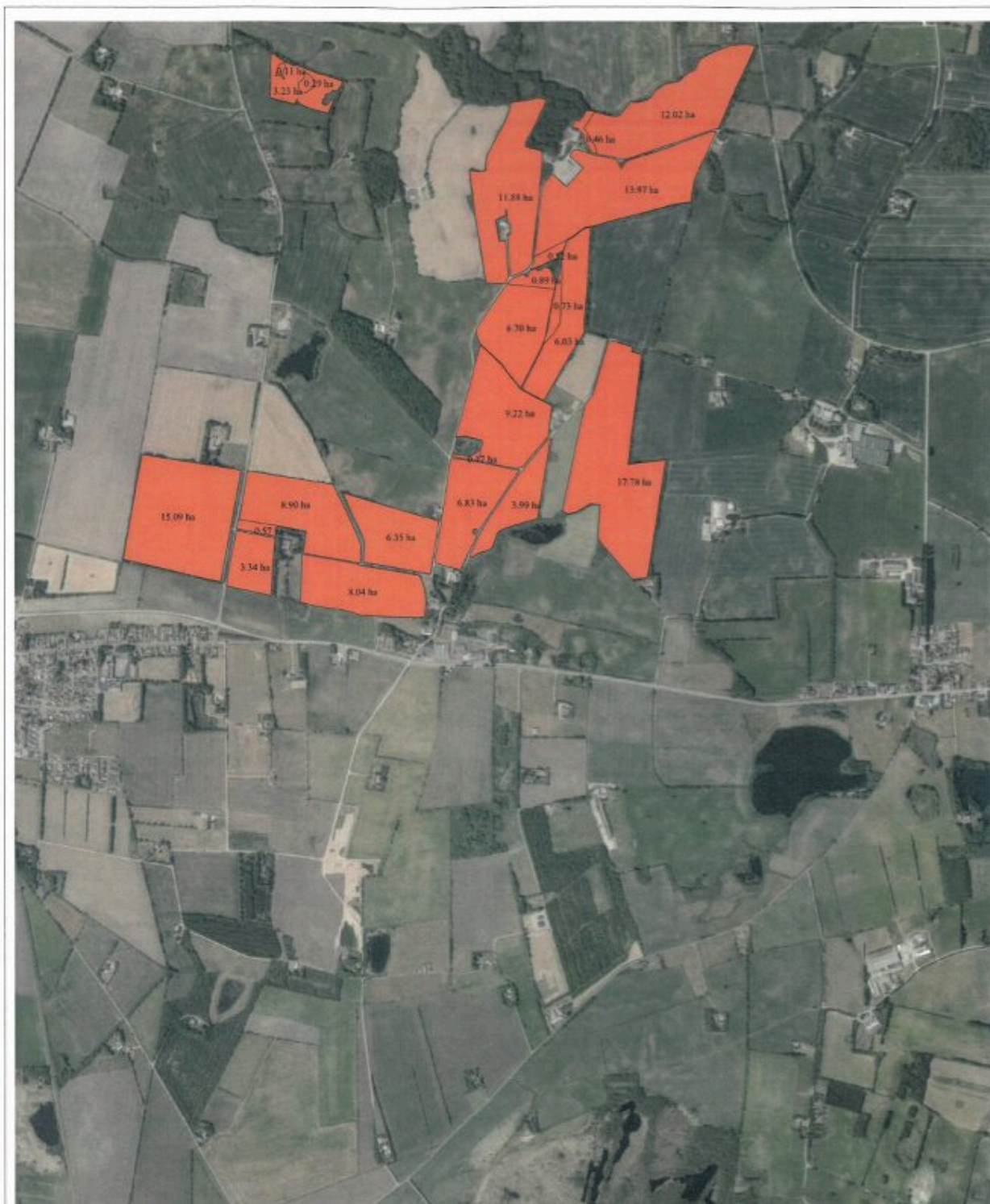
8.3 Finansiering

Køber betaler for stempel og tinglysningsafgift.
Køber betaler for udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse.

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	27.000.000,00
Tinglysningsafgift skøde	163.850,00
I alt	27.163.850,00

Oversigtskort



Markkort 2024



Velkommen til LandboGruppen SØNDERJYSK

Lige siden opstarten af LandboGruppen SØNDERJYSK i 2012 med base i Vojens er succesen vokset og vokset og vi opererer nu i hele Danmark. Vi er et erfarent team med fødderne solidt plantet i den danske muld, og har dermed et solidt kendskab til alle landbrugets forhold, ligesom vi gennem hundredvis af handler har opbygget et stort og bredt netværk. Med vores faglige viden indenfor alle typer landbrugsejendomme, brænder vi for at finde den bedste løsning for vores kunder – hvad end det drejer sig om et salg eller en vurdering. Tøv ikke med at kontakte os.

Velkommen til LandboGruppen SØNDERJYSK.
Billundvej 3, 6500 Vojens
Tlf. 73 20 23 10 - soenderjysk@landbogruppen.dk