

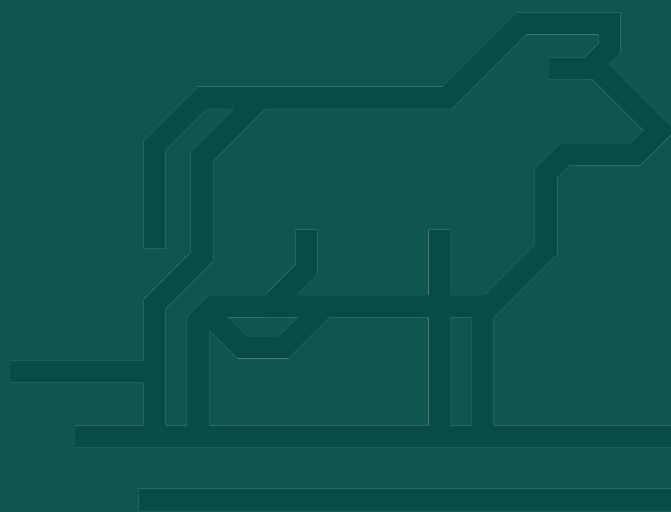
Salgsopstilling

Favstrupvej 65, 6070 Christiansfeld
Gammelgaard



Pris
Hektar
Produktionsgren

kr. 58.500.000
166,18 hektar
Kvæg



Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **1483P000048**

1. Beskrivelse og billeder	4
2. Fakta	15
2.1 Ejendommene	15
2.2 Arealfordeling	15
3. Drift	16
3.1 Maskiner	16
3.2 Staldinventar	17
3.3 Besætning	17
3.4 Leasede effekter	18
3.5 Beholdninger	18
3.6 Medarbejdere	19
3.7 Rettigheder og forpligtelser	19
4. Fakta - Favstrupvej 65	20
4.1 Ejendommen	20
4.2 Arealfordeling	21
4.3 Stuehus	22
4.4 Driftsbygninger m.v.	22
4.5 Siloer, planlager mm.	22
4.6 Gylletanke	23
4.7 Olietanke	23
4.8 Offentlige forhold / planer	23
4.9 Forsikring	24
5. Fakta - Favstrupvej 69	25
5.1 Ejendommen	25
5.2 Arealfordeling	25
5.3 Stuehus	26
5.4 Driftsbygninger m.v.	26
5.5 Offentlige forhold / planer	26
5.6 Forsikring	27
6. Fakta - Favstrupvej 61A	27
6.1 Ejendommen	27
6.2 Arealfordeling	28
6.3 Stuehus	28
6.4 Driftsbygninger m.v.	29
6.5 Olietanke	29
6.6 Offentlige forhold / planer	29

Dato: 14.6.2024



Hans W. Henriksen

Direktør, agrarøkonom og
ejendomsmægler, MDE

M: hwh@landbogruppen.dk
T: 9624 2443

6.7 Forsikring	29
7. Fakta - Hjerndrupvej 198A	30
7.1 Ejendommen	30
7.2 Arealfordeling	31
7.3 Offentlige forhold / planer	31
8. Fakta - Domænevej	31
8.1 Ejendommen	31
8.2 Arealfordeling	32
8.3 Offentlige forhold / planer	32
9. Økonomi	32
9.1 Ejerudgifter	32
9.2 Købesummens fordeling	34
9.3 Finansiering	34
9.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve	35



1. Beskrivelse og billeder

Mælkeproduktion med ca. 550 årskøer af racen Jersey

Mælkeproduktionsvirksomheden "Gammelgaard" er beliggende nær Christiansfeld på den sønderjyske østkyst. Produktionen i virksomheden er baseret på ca. 550 årskøer af racen Jersey, samt et matrikulært areal på 166,1855 hektar, hvoraf der er ca. 146,02 hektar i omdrift. Markdriften løses i samarbejde med anden landmand fra området og der købes grovfoder ind til at dække det totale behov. Marken drives ud fra princippet om reduceret jordbehandling, med baggrund i en jordtype JB 5-7. På trods af jordtypen er der mulighed for vanding på en del af arealerne, hvilket ejer udnytter til at optimere på produktionen af græs, hvor strategisk vanding i forhold til gødningstildeling, optimerer udbyttet – selv i tørre år.

Der skabes gode nøgletal i besætningen – specielt skal fremhæves køernes levealder og i denne sammenhæng livsydelsen, der er i en klasse for sig selv. Ejer lægger stor vægt på sundhed og gode vilkår hos sine dyr, da de betaler igen med en flot ydelse. Gode resultater motiverer medarbejdere omkring virksomheden og derved skabes en god spiral omkring velfærd for dyr og mennesker. Der er 8 ansatte ud over ejer, samt en yngre medarbejder, der kommer efter endt undervisning. Virksomheden har 4 boliger i umiddelbar nærhed af produktionen, hvilket giver de ansatte gode muligheder for en optimal arbejdsdag.

Logistikken omkring mælkeproduktionen vurderes god. De malkende dyr er fokuseret omkring malkestalden med opsamlingsplads i bygning 4. Malkning sker i et Westphalia system – 60 graders dobbelt 18, med den "store pakke" i forhold til styring/overvågning. Der malkes som udgangspunkt 3 gange i døgn. Alle relevante dyr er udstyret med aktivitetsmålere og der er en høj grad af overvågning på ejendommen, for at sikre rettidighed og god dyrevelfærd.

1. kalvs køer og opstartshold finder man i bygning 3, hvor der er 144 senge samt dybstrøelsesareal. Denne stald er jf. ejer, eneste afdeling der ikke er klar til 2034, hvilket dog oplyses kan ske med få ændringer. Hovedparten af de malkende køer, har adgang fra bygning 9, beliggende i umiddelbar nærhed af malkecenteret og adgangen er kombineret med et selektionssystem.

Bygning 9 er opført i 2010 og opdelt i 2 hold a' 144 senge med foderbord i midten. Indretning af senge er med sand og der er fast gulv der skræbes med minilæsser. Stalden falder med ca. 1,2 promille/meter mod nord, hvilket letter afløb og rengøring af det faste gulvareal.

Ungdyr opstaldes i bygningssæt mod vest på ejendommen og består af kalvehytter, rundbuehytter og halvtagsløsninger ud mod fast bund. Ligeledes er der aftalt opstaldning af 200 stk. ungdyr hos lokal landmand i nærheden.

Logistikken omkring fodring vurderes nær ved optimal. Plansiloløsninger på ca. 2.600 m² med en væghøjde på 2,40 m, er placeret nær bygning 7 der indeholder råvarelager, hvor der kan hentes fodermidler fra de forskellige planløsninger. Alt grovfoder bliver vejet ind på lager ved høst, hvorfor der er løbende kontrol med beholdninger ind/ud.

Igangværende byggeri af bygning 11 – halmlager og øvrig opbevaring er placeret nord for bygning 10. Sagen er under færdigmelding.

Virksomheden har indgået aftale med lokal biogasproducent omkring dybstrøelse og gylle. Der ca. 9.000 m³ gyllekapacitet tilknyttet produktionssættet, samt en beholder på 3.000 m³, placeret i sammenhæng med mark 55. Samlet kapacitet dermed ca. 12.000 m³.

Virksomhedens stuehus har løbende undergået renovering og fremstår funktionelt og velholdt med gode planløsninger. Der er netop indsat nyt fyringsystem baseret på flis og som forsyner alle beboelser der er tilknyttet ejendommen. Der er en høj grad af styringsmuligheder og kontrol af varmesystemet for at sikre et bæredygtigt og minimalt forbrug.



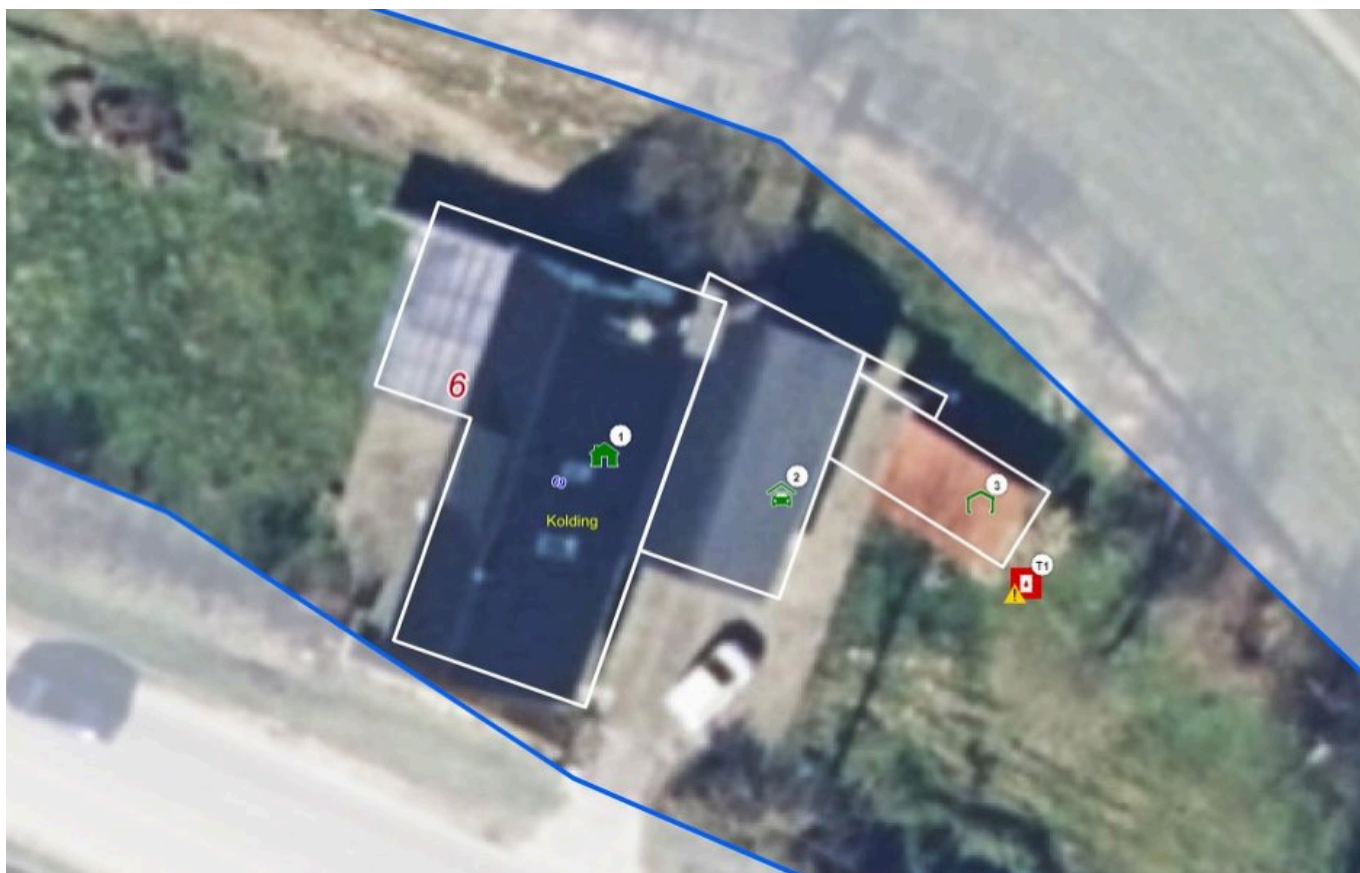
Favstrupvej 65 - Ejendommen



Favstrupvej 65 - bygningsoversigt



Favstrupvej 69 - Ejendommen



Favstrupvej 69 - bygningsoversigt

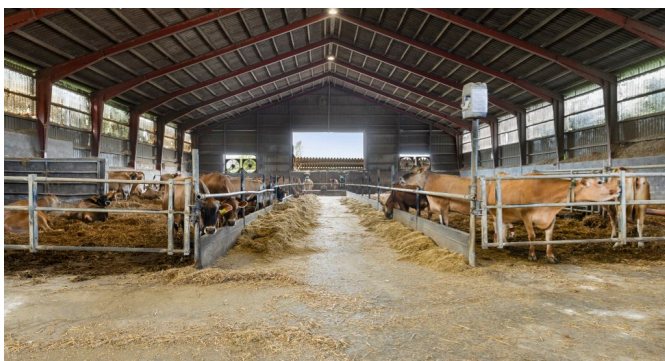
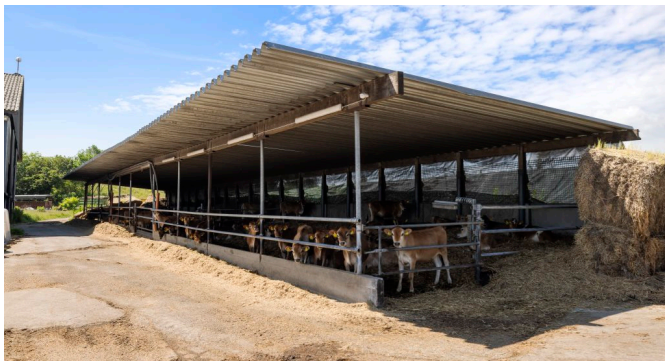


Favstrupvej 61A - Ejendommen



Favstrupvej 61A - Bygningsoversigt





Oversigtskort



Favstrupvej 65

Oversigtskort



Favstrupvej 69

Oversigtskort



Favstrupvej 61A

Oversigtskort



Hjerndrupvej 198

Oversigtskort



Domænevej

2. Fakta

2.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 58.500.000

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Favstrupvej 65, Favstrup, 6070 Christiansfeld	130,9098 ha	3,143 m ²
Favstrupvej 69, Favstrup, 6070 Christiansfeld	0,2116 ha	0 m ²
Favstrupvej 61A, Favstrup, 6070 Christiansfeld	2,0168 ha	0 m ²
Hjerndrupvej 198A, Hjerndrup, 6070 Christiansfeld	20,9372 ha	0 m ²
Domænevej, 6070 Christiansfeld	12,1101 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogen	166,1855 ha	3,143 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	6,63 ha	

2.2 Arealfordeling

	<i>Agerareal</i>	<i>§3 areal</i>	<i>Permanent græs</i>	<i>Fredskov</i>	<i>Bygningsparcel, læhegn m.v.</i>	<i>Øvrige arealer</i>
Favstrupvej 65	113,4600	0,1500	0,7000	6,6300	3,0900	6,8798
Favstrupvej 69					0,2116	
Favstrupvej 61A					2,0168	
Hjerndrupvej 198A	20,5000					0,4372
Domænevej	12,0600					0,0501
I alt afrundet	146,0200	0,1500	0,7000	6,6300	5,3184	7,3671

Grundbetaling

Tilskuddet tilfalder ansøger.

3. Drift

3.1 Maskiner

Type	Antal	Uspec. værdi
Traktor New Holland TM 190 SS gps	1	
Traktor New Holland TM 190 DI gps	1	
Traktor New Holland 175 DI	1	
Traktor New Holland 165 SS	1	
Traktor IH 844 XI	1	
Traktor IH 844 XI	1	
Snitter Claas 850 med diverse udstyr	1	
Gravemaskine Takeuchi 80 inc. med skovle	1	
Gummiged Case 82 med diverse udstyr	1	
Gummiged New Holland W 130 med diverse udstyr	1	
Miniged Gehl 540 med diverse udstyr	1	
ATV Honda Trx 520	1	
Græsrive Kuhn GA 9531	1	
Trailersprøjte Amazone UG 3000 med GPS	1	
Tipvogn 35 kbm.	1	
Tipvogn 25 kbm.	1	
Halmvogn 12 m.	1	
Halmvogn 7,5 m.	1	
Halmvogn 6 m.	1	
Dangødningsvogn 6000L.	1	
Hydralisk kreaturvogn	1	
Kuhn 6 furet Vario vendeplov	1	
Amazone såsæt med rotorharve 4 m.	1	
Horsch harve 3,5 m.	1	
Tromle Dalbo 6,3 m.	1	
Frontpakker Dalbo 4 m.	1	
Radrenser 8 Rk.	1	
Gyllerører Samson R 200	1	
Strømaskine Teagle 9500	1	
Strømaskine Teagle 8080	1	
Brakpudser til ATV 1,8 m.	1	
Stensamler til ATV	1	

Drænsrør	1
Vandingsmaskine Donslund 500 m.	1
Vejhøvl	1
Uspec. beløb	2.750.000,00

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde.
Komplet liste med diverse udstyr til materiel kan rekvireres hos mægler.

3.2 Staldinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
Kludevasker		
Sengebøjler		
Køletank		
Malkestald		
Diverse udstyr på hjul til staldene		
Uspec. beløb		2.500.000,00

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde.

3.3 Besætning

Hele besætningen er af racen Jersey.

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
Kvier under 1 år	Jersey	278	1.800,00	500.400,00
Kvier mellem 1-2 år	Jersey	246	5.100,00	1.254.600,00
Kvier over 2 år	Jersey	19	7.500,00	142.500,00
Køer	Jersey	552	7.500,00	4.140.000,00
I alt				6.037.500,00

Salmonella status: Niveau 1

Ydelse: Seneste 12 mdr. (maj 2023 - april 2024) gennemsnit pr. årsko = 11.377 kg EKM

Celleletal: Seneste kontrol af den 3. maj 2024: 163.000

Produktionsgodkendelse

Ejendommen er jævnfør §16a miljøgodkendelse af den 10. august 2022 godkendt til et produktionsareal på 6.290 m².

Miljøgodkendelsen kan rekvireres hos mægler, men vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handelen.

3.4 Leasede effekter

Type	Antal	Ydelse	Tilbageværende ydelse	Scrapværdi	Uspec. værdi
Wacker Neuson 2503 - Slutdato: 31.05.2026	1	2.465,00 pr. mdr.			
BS 20 tons 2 aksler Græsvogn - Slutdato: 31.08.2025	1	2.194,00 pr. mdr.			
BS 22,5 tons 2 aksler Græsvogn - Slutdato: 31.08.2025	1	2.829,72 pr. mdr.			
Cowscout 2, aktivitetsmåler - Slutdato: 30.05.2027	1	1.277,50 pr. mdr.			
Gehl AL550, 2022, Minilæsser med Shelbounne CB 150 - Slutdato: 31.08.2028	1	5.544,51 pr. mdr.			
Gea Cowscout aktivitetsanlæg - Slutdato 01.05.2026	1	3.798,00 pr. mdr.			

I alt

3.5 Beholdninger

Type	Opgjort dato	Antal	Enhed	Pris pr. enhed	Pris
Græs	17-05-2024	200.000	FE	1,40	280.000,00
Majs	17-05-2024	500.000	FE	1,40	700.000,00
Kolbe majs	17-05-2024	200.000	FE	1,50	300.000,00
Uspec. beløb					1.280.000,00

Grovfoderbeholdningen optælles på overtagelsesdagen. Differencen reguleres over refusionsopgørelse.

Øvrige beholdninger optælles på overtagelsesdagen og reguleres over refusionsopgørelsen.

3.6 Medarbejdere

- Sælger har i dag ansat 8 medarbejdere + 1 vikar.
- Køber indtræder i ansættelsesforholdet.
- Ansættelseskontrakter udleveres i forbindelse med handlen af ejendommen.

3.7 Rettigheder og forpligtelser

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger forpagter i dag 5,80 ha. for kr. 4000 pr. hektar.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger har kviepasningsaftale med nabo, som passer ca. 200 kvier.

Jagtret og fiskeret

Jagten er udlejet frem til den 01.02.2025. Lejen er betalt og tilgår sælger.

Flyvehavre og bjørneklo

Flyvehavre og bjørneklo kan forefindes på ejendommens arealer.

Veje og stier

Offentlig og privat.

Vandingstilladelse

Der foreligger vandindvindingstilladelse på 35.000 m³/år. Tilladelsen er gældende til den 16.06.2032.

Vandløb

Ingen.

Dræn

Delvist drænet. Digitaliseret drænkort haves.

Læplantning:

Nej, ikke indenfor de seneste 10 år.

Teknologistøtte:

Der er ikke søgt støtte.

Arealrestriktioner

Skovbyggelinjer

Beskyttede sten- og jorddiger

Beskyttede vandløb

Beskyttede naturtyper §3, herunder sø og eng

Fredsskov

Drikkevandinteresser (MST)

Indvindingsoplande, alle (MST)

Der henvises til "Danmarks Miljøportal" på hjemmesiden www.danmarksarealinformation.miljoportal.dk. Konflikthanalyse kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

4. Fakta - Favstrupvej 65

4.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
20 - Favstrup, Tyrstrup	0,1457 ha	0 m ²
6 - Hvinderup, Tyrstrup	6,6175 ha	0 m ²
3b - Favstrup, Tyrstrup	0,4683 ha	0 m ²
116 - Bojskov, Tyrstrup	55,2965 ha	968 m ²
58 - Bojskov, Tyrstrup	0,1788 ha	0 m ²
124 - Hvinderup, Tyrstrup	67,5399 ha	2.175 m ²
86 - Bojskov, Tyrstrup	0,1342 ha	0 m ²
23 - Bojskov, Tyrstrup	0,5289 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge ESR **130,9098 ha** **3.143 m²**

Fredskovpligtigt areal udgør 6,63 ha

Beliggende: Favstrupvej 65, Favstrup, 6070 Christiansfeld

Zonestatus	Landzone
Kommune	Kolding
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	30.000.000
Heraf grundværdi	kr.	8.753.400
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.322.500
Stuehusets grundværdi	kr.	19.600
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.359.200

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.699.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 14.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 9.025.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 9.011.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Stald til kvæg, får mv.	Bevaringsværdi 5
Stald til kvæg, får mv.	Bevaringsværdi 5
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Kalvestald	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stuehus	Bevaringsværdi 4

4.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 130,9098 ha

Fordeling:*Areal*

Øvrige arealer	6,8798 ha
Agerareal	113,4600 ha
§3 areal	0,1500 ha
Permanent græs	0,7000 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	3,0900 ha
Fredskov	6,6300 ha

I alt 130,9098 ha

4.3 Stuehus

Bebygget areal	275 m ²	Kælder	28 m ²
Boligareal	395 m ²	Opført/ombygget år:	1907
Udnyttet tagetage	120 m ²	Antal værelser	14

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Følgende hvidevarer medfølger: keramisk bordkomfur, indbygget ovn, emhætte, køleskab, opvaskemaskine og tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

Opvarmning: Flisfyr

Vand: Blue Kolding

Kloak: Offentlig

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 24-05-2024

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

4.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
8	Stald til kvæg, får mv.	445 m ²	2010
5	Stald til kvæg, får mv.	100 m ²	1970 / 1995
3	Stald til kvæg, får mv.	489 m ²	1978
7	Lade til foder, afgrøder mv.	1533 m ²	2004
2	Stald til kvæg, får mv.	859 m ²	1908 / 1976
4	Stald til kvæg, får mv.	1181 m ²	1995
9	Stald til kvæg, får mv.	2915 m ²	2010
6	Maskinhus, garage mv.	382 m ²	2002
10	Kalvestald	200 m ²	2010

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 24-05-2024

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

4.5 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Gødningstank	50.000 L	I drift
Fodersilo	21 m ³	I drift
Planlager	2592 m ²	I drift

4.6 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
Gylletank	3.000	21-06-2023	10 års kontrol	I drift
Gylletank	3.000	--	Etableret 2022	I drift
Gylletank	3.050	21-06-2023	10 års kontrol	I drift
Gylletank	2.500	21-06-2023	10 års kontrol	I drift
Agebeholder / Gylletank	597	21-06-2023	10 års kontrol	I drift

4.7 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Roug olietank	Etableringsår: 2003	I drift
Olietank - 5900L	Etableringsår: 2008	I drift
Dieselolietank - 5900L, lejet tank	Etableringsår: 2022	I drift

4.8 Offentlige forhold / planer

ESG

Nuværende klimatiltag:

- Automatisk foderstyring - Er med til at effektiviserer fodringen så den er mest optimal i forhold til mælkeproduktion og restbeløb.
- Elektronisk lagerstyring af foder samt overkørselsvægt - Alt grovfoder vejes ind ved høst, medvirker til at minimere spild.
- Fodring med fedt - Fedt i foderrationen nedsætter metanudledningen fra dyrenes fordøjelse.
- Meget høj livsydelse - Dyrene holder i flere år end landsgennemsnit. Dvs. brug for færre kvier der skal indgå i produktion og færre tomdage pr. ko.
- Reduceret kvieopdræt (0,71 kvie/ko i 2021)
- LED belysning og sensor styring
- Mælken køles ved hjælp af koldt vand som bruges til drikkevand til køerne. Herved skal der bruges mindre strøm til køling af mælken.
- Al dybstrøelse leveres til biogasanlæg
- 6,5 ha skov - Skovlandbrug binder CO2 fra atmosfæren
- Reduceret jordbearbejdning uden pløjning - Der spares ca. 50% brændstof sammenlignet med pløjning.
- Gylle der udbringes med slanger tilsættes svovlsyre - derved reduceres risikoen for fordampning af kvælstof.

ESG-kompas på ejendommen er udarbejdet i marts 2023 - kan rekvireres hos mægler, men vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handel.

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

17.11.1950 Dok om brønd mv Vedr matr 58

25.6.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 23

12.12.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt,

22.4.1960 Dok om hegn, hegnsmur mv, se matr 152 Faver- vrå 41_FAV_152

31.3.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr matr 116

14.5.1970 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt,
 6.12.1974 Dok om færdselsret mv,
 11.5.1999 Samhørighedsdeklaration herunder forbud mod salg Om respekt, se akt
 20.3.2013 Beliggenhed:
 14.7.2020 Deklaration om færdselsret og ret til markvandingsanlæg

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

4.9 Forsikring

Forsikrings-selskab
 Topdanmark

Policenr.
 L 4877 308 010

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygnings-nummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus	275 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Stald til kvæg, får mv.	445 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
5	Stald til kvæg, får mv.	100 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
3	Stald til kvæg, får mv.	489 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Lade til foder, afgrøder mv.	1.533 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
2	Stald til kvæg, får mv.	859 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
4	Stald til kvæg, får mv.	1.181 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
9	Stald til kvæg, får mv.	2.915 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
6	Maskinhus, garage mv.	382 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
10	Kalvestald	200 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

Forbehold

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i det ønskede selskab.
 Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Ja

Stuehusets energimærke

D

5. Fakta - Favstrupvej 69

5.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
6 - Favstrup, Tyrstrup	0,2116 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge ESR	0,2116 ha	0 m²

Beliggende: Favstrupvej 69, Favstrup, 6070 Christiansfeld

Zonestatus	Landzone
Kommune	Kolding
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	1.000.000
Heraf grundværdi	kr.	151.800
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	800.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 826.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 296.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Fredning / bevaringsværdi

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdi på ejendommen / bygninger.

5.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 0,2116 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Bygningsparcel, læhegn m.v.	0,2116 ha
I alt	0,2116 ha

5.3 Stuehus

Bebygget areal	97 m ²	Opført/ombygget år:	1900
Boligareal	159 m ²	Antal værelser	4
Udnyttet tagetage	62 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Følgende hvidevarer medfølger: Alle.

Opvarmning: Flisfyr fra Favstrupvej 65, 6070 Christiansfeld

Vand: Blue Kolding

Kloak: Offentlig

Stuehus, øvrige bemærkninger

Der findes et pillefyr/brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Udlejning:

Stuehuset er i dag udlejet til medarbejdere.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 24-05-2024

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

5.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
3	Udhus	20 m ²	1950
2	Carport	54 m ²	1950

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 24-05-2024

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

5.5 Offentlige forhold / planer

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

23.10.1936 Dok om byggelinier mv, se matr 3 Favstrup, Vedr 34, 58 41_FAT_3

22.4.1960 Dok om hegn, hegnsmur mv, se matr 152 Faver- vrå 41_FAV_152

3.4.1964 Dok om oversigt mv, se art 32

17.4.2013 Beliggenhed:

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

5.6 Forsikring

Forsikrings-selskab
Topdanmark

Policenr.
L 4877 308 010

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygnings-nummer		Areal	Forsikringsdækning
3	Udhus	20 m ²	Ingen
2	Carport	54 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
1	Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	97 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

Forbehold

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i det ønskede selskab.

Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Ja

Stuehusets energimærke

F

6. Fakta - Favstrupvej 61A

6.1 Ejendommen

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
3a - Favstrup, Tyrstrup	2,0168 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge ESR	2,0168 ha	0 m²

Beliggende: Favstrupvej 61A, Favstrup, 6070 Christiansfeld

Zonestatus	Landzone
Kommune	Kolding
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	2.550.000
Heraf grundværdi	kr.	272.700
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	2.040.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi er ukendt.

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 1.048.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

	<i>Status</i>
Stald til svin	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Bevaringsværdi 5
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	Bevaringsværdi 5

6.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 2,0168 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Bygningsparcel, læhegn m.v.	2,0168 ha
I alt	2,0168 ha

6.3 Stuehus

Bebygget areal	220 m ²	Opført/ombygget år:	1843 / 2001
Boligareal	392 m ²	Antal værelser	11
Udnyttet tagetage	172 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Følgende hvidevarer medfølger: Alle.

Opvarmning: Flisfyr fra Favstrupvej 65, 6070 Christiansfeld + Oliefyr som back up.

Vand: Blue Kolding

Kloak: Septiktank til sivedræn

Stuehus, øvrige bemærkninger

Udlejning:

Ejendommen består af tre lejemål. De er alle udlejet til medarbejdere.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 24-05-2024

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

6.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
6	Stald til svin	270 m ²	1976
3	Maskinhus, garage mv.	142 m ²	1843
1	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	220 m ²	1843 / 2001

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 24-05-2024

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

6.5 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Olietank, 1800L	Fabrikationsår: 1997	I drift

6.6 Offentlige forhold / planer

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

23.10.1936 Dok om byggelinier mv, se matr 3 Favstrup, Vedr 34, 58 41_FAT_3

12.12.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt 41_FAT_3

22.4.1960 Dok om hegn, hegnsmur mv, se matr 152 Faver- vrå 41_FAV_152

4.11.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 41_FAT_3

19.5.1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, se matr 7 Fjelstrup 41_FJE_7

20.3.2013 Beliggenhed:

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

6.7 Forsikring

Forsikringselskab

Topdanmark

Policentr.

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygningsnummer		Areal	Forsikringsdækning
6	Stald til svin	270 m ²	Sumforsikret
3	Maskinhus, garage mv.	142 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
1	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	220 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

Forbehold

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i det ønskede selskab.

Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Ja

Stuehusets energimærke

D

7. Fakta - Hjerndrupvej 198A

7.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
295 - Hjerndrup Ejerlav, Hjerndrup	18,0112 ha	0 m ²
19 - Bjerndrup, Stepping	2,9260 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge ESR	20,9372 ha	0 m²

Beliggende: Hjerndrupvej 198A, Hjerndrup, 6070 Christiansfeld

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	3.042.200
Heraf grundværdi	kr.	1.455.400
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	2.433.760

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige ejendomsværdi er ukendt.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 177.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 177.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

7.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 20,9372 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	0,4372 ha
Agerareal	20,5000 ha
I alt	20,9372 ha

7.3 Offentlige forhold / planer

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

22.8.1970 Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Om resp se akt

11.5.1999 Samhørighedsdeklaration herunder forbud mod salg Om respekt, se akt

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

8. Fakta - Domænevej

8.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
65b - Seggelund, Tyrstrup	12,1101 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogen	12,1101 ha	0 m²

Beliggende: Domænevej, 6070 Christiansfeld

Zonestatus	Landzone
Kommune	Kolding
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Det har ikke været muligt at finde den foreløbige vurdering på vurderingsportalen.dk.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af den foreløbige beskatning i 2024.

8.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 12,1101 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	0,0501 ha
Agerareal	12,0600 ha
I alt	12,1101 ha

8.3 Offentlige forhold / planer

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder. Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

9. Økonomi

9.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Favstrupvej 65	
Grundskyld	51.984,00
Skorstensfejer	1.041,28
Forsikring	61.976,00
Ejendomsværdiskat	6.931,92
Madaffald 400 L, 14-dag	1.626,00
2 x Restaffald 660 L, 14-dag	4.076,00
Miljøstation/genbrugs-ø, villa/stuehus	272,00
Genbrugsplads, villa/stuehus	1.064,00
Genbrugsbil, villa/stuehus	61,00
Farligt affald, villa/stuehus	160,00
Bygning/lukket dep, villa/stuehus	185,00
Administration, villa/stuehus	434,00
Hensat klimaplan, villa/stuehus	331,00

Favstrupvej 69

Grundskyld, anslået	3.795,00
Skorstensfejer	616,75
Mad- og restaffald 370 L, 14-dag	1.402,00
Miljøstation/genbrugs-ø, villa/stuehus	272,00
Genbrugsplads, villa/stuehus	1.064,00
Genbrugsbil, villa/stuehus	61,00
Farligt affald, villa/stuehus	160,00
Bygning/lukket dep, villa/stuehus	185,00
Administration, villa/stuehus	434,00
Hensat klimaplan, villa/stuehus	331,00

Favstrupvej 61A

Grundskyld	7.007,50
Skorstensfejer	475,60
Madaffald 400 L, 14-dag	1.626,00
2 x Restaffald 660 L, 14-dag	4.076,00
3 x Miljøstation/genbrugs-ø, lejl/etageb	570,00
3 x Genbrugsplads, lejlighed/etagebolig	2.235,00
3 x Genbrugsbil, lejlighed/etagebolig	129,00
3 x Farligt affald, lejlighed/etagebolig	336,00
3 x Bygning/lukket dep, lejlighed/etageb	390,00
3 x Hensat klimaplan, lejlighed/etagebol	693,00
3 x Administration, lejlighed/etagebolig	912,00

Hjerndrupvej 198A

Grundskyld	7.529,76
Jordflytningsgebyr	2,00

Domænevej

Grundskyld, anslået	5.500,00
---------------------	----------

I alt	169.944,81
--------------	-------------------

9.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 58.500.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Hjerndrupvej 198 - Jord	4.749.809
Domænevej - Jord	2.794.278
Beholdninger	1.280.000
Maskiner	2.750.000
Besætning	6.037.500
Staldinventar	1.250.000
Favstrupvej 65 - Stuehus	2.500.000
Favstrupvej 65 - Driftsbygninger	7.400.000
Favstrupvej 61A - Driftsbygninger	100.000
Favstrupvej 61A - Stuehus	1.300.000
Favstrupvej 69 - Stuehus	800.000
Favstrupvej 65 - Jord	26.288.413
Ensilage/fodersiloer	1.250.000
I alt	58.500.000

9.3 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	58.500.000,00
Omkostninger til købers rådgiver (anslået)	150.000,00
Tinglysningsafgift skøde	142.475,00
I alt	58.792.475,00

Eksisterende lån

Långiver/art	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant- værdi	1. års ydelse	Optaget i valuta	Realkredit type
DLR KREDIT A/S	7.900.000	0	0		DKK	Anden lånetype
DLR KREDIT A/S	7.947.000	0	0		DKK	Anden lånetype
DLR KREDIT A/S	5.125.999	0	0		DKK	Anden lånetype
DLR KREDIT A/S	479.076	0	0		DKK	Obl.lån
DLR KREDIT A/S	981.734	0	0		DKK	Anden lånetype
DLR KREDIT A/S	2.235.299	0	0		DKK	Obl.lån
DLR KREDIT A/S	1.382.947	0	0		DKK	Kontantlån

Rente Kont./pålyd.	ÅOP	Rest- løbetid	Garanti- stilling	Saldo fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Kontant regulering
-0,02		∞				
-0,02		∞				
-0,07		∞				
0,50		∞				
4,16		∞				
3,50		∞				
3,77						

9.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

- Ejerpantebrev af 17.6.2005 kr. 20.700.000,00 - og
- Ejerpantebrev af 19.5.1999 kr. 981.000,00 - og
- Ejerpantebrev af 1.9.2023 kr. 1.000.000,00 - og
- Ejerpantebrev af 27.9.2021 kr. 700.000,00 -
- Afgiftspantebrev af 3.8.2020 kr. 598.000,00 - DLR KREDIT A/S og
- Afgiftspantebrev af 31.7.2020 kr. 874.000,00 - DLR KREDIT A/S og
- Afgiftspantebrev af 29.11.2017 kr. 594.000,00 - DLR KREDIT A/S og
- Afgiftspantebrev af 31.7.2007 kr. 2.798.000,00 - DLR Kredit A/S og
- Afgiftspantebrev af 31.7.2007 kr. 300.000,00 - DLR Kredit A/S og
- Afgiftspantebrev af 6.11.2009 kr. 821.000,00 - TOTALKREDIT A/S



16 år er gået siden opstarten af LandboGruppen og succesen vokser og vokser!

I 2008 blev LandboGruppen etableret. Siden er LandboGruppen blevet landsdækkende. Dette gør at vi samlet set er en af de største aktører på markedet for salg af landbrugs-ejendomme. Hos LandboGruppen Nord møder du et fagligt team med speciale i køb, salg og vurdering af alle typer landbrugsejendomme. Vi har betydelig viden om og mange års erfaring med ejendomshandler og landbrugsfaglige områder i særdeleshed.

At købe eller sælge din landbrugsejendom er en af de vigtigste beslutninger i dit liv. Det er derfor vigtigt, at du vælger en ejendomsmægler, som kan tilbyde den sparring du har behov for igennem hele handlens forløb. Velkommen til LandboGruppen NORD!

Velkommen til LandboGruppen NORD.
Erhvervsparken 1, 9700 Brønderslev
Tlf. 96 24 24 40 - nord@landbogruppen.dk