

# Salgsopstilling

Grindstedvej 46, 6682 Hovborg m.fl.

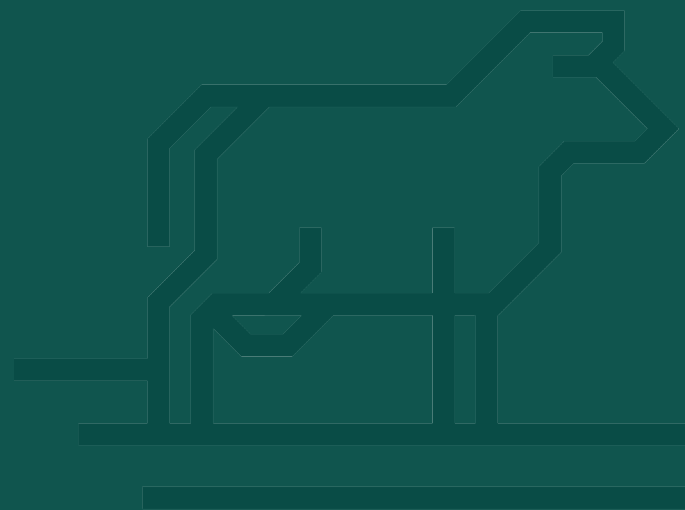


Pris  
Hektar

**kr. 74.900.000**  
229,42 hektar

Produktionsgren

Mælkeproduktion



# Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **2237P000085**

1. Beskrivelse og billeder	4
2. Fakta	6
2.1 Ejendommene	6
3. Drift	6
3.1 Maskiner	6
3.2 Staldinventar	7
3.3 Driftsinventar	7
3.4 Besætning	7
3.5 Leasede effekter	7
3.6 Købekontrakter	7
3.7 Beholdninger	8
3.8 Forpagtninger	8
3.9 Medarbejdere	8
3.10 Rettigheder og forpligtelser	8
4. Fakta - Grindstedvej 46	9
4.1 Ejendommen	9
4.2 Stuehus	10
4.3 Driftsbygninger m.v.	10
4.4 Siloer, planlager mm.	11
4.5 Gylletanke	11
4.6 Olietanke	11
4.7 Jordbundsforhold	11
4.8 Offentlige forhold / planer	11
4.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder	12
4.10 Forsikring	13
4.11 Rettigheder og forpligtelser	13
5. Fakta - Klelundvej 19	15
5.1 Ejendommen	15
5.2 Stuehus	15
5.3 Driftsbygninger m.v.	16
5.4 Jordbundsforhold	16
5.5 Offentlige forhold / planer	16
5.6 Forsikring	17
6. Fakta - Matr.nr. 10c Klelund By	17
6.1 Ejendommen	17
6.2 Jordbundsforhold	18

Dato: 4.7.2024



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

6.3 Offentlige forhold / planer	18
7. Fakta - Rugbjergvej 17	19
7.1 Ejendommen	19
7.2 Driftsbygninger m.v.	19
7.3 Jordbundsforhold	20
7.4 Offentlige forhold / planer	21
8. Fakta - Ribe Landevej 83	22
8.1 Ejendommen	22
8.2 Stuehus	22
8.3 Driftsbygninger m.v.	23
8.4 Siloer, planlager mm.	23
8.5 Cylletanke	23
8.6 Olietanke	23
8.7 Jordbundsforhold	23
8.8 Offentlige forhold / planer	24
8.9 Forsikring	24
9. Fakta - Ribe Landevej 80	26
9.1 Ejendommen	26
9.2 Driftsbygninger m.v.	26
9.3 Jordbundsforhold	27
9.4 Offentlige forhold / planer	27
10. Fakta - Ribe Landevej 87	28
10.1 Ejendommen	28
10.2 Jordbundsforhold	28
10.3 Offentlige forhold / planer	28
11. Økonomi	30
11.1 Ejerudgifter	30
11.2 Købesummens fordeling	31

# 1. Beskrivelse og billeder

**Spændende mælkeproduktionsvirksomhed med produktion på 2 sites beliggende ved hhv. Hovborg og Hejnsvig. Ejendommene rummer gode udvidelsesmuligheder jf. miljøscreening - forhør nærmere hos ejendomsmægleren.**

Udbuddet omfatter følgende landbrugsejendomme:

Grindstedvej 46, Hovborg  
 Klelundvej 19, Hovborg  
 Matr. 10c Klelund by, Lindknud  
 Rugbjergvej 17, Hejnsvig  
 Ribe Landevej 83, Hejnsvig  
 Ribe landevej 80, Hejnsvig  
 Ribe Landevej 87, Hejnsvig

Samlet matrikulært areal udgør 229,4267 ha, hvoraf omdriftsareal udgør 208,4 ha – endvidere 3,17 ha vedvarende græs / §3

Resterende areal består af hegn, veje, beplantninger og natur mv.

Samlet markvandingstilladelse på 151.000 m<sup>3</sup> med udløb i 30.06.2029 (Vejen kommune) samt 72.000 m<sup>3</sup> med udløb hhv. 12.05.2035 og 15.10.2026 (Billund Kommune).

Besætningen udgør jf. CHR 45191 & 62560 af i alt af 436 køer & 359 kvier - hvoraf 225 køer er opstaldet på Ribe Landevej 83.

Salmonella niveau 1 siden 2014 - ydelse på 10.268 kg. EKM/årsko.

## **Grindstedvej 46**

Hovedejendommen som fremstår med følgende bygningsæt:

Pænt og særdeles præsentabelt stuehus opført i 2004 i rødlige sten med pålagt glaseret tegl.

Boligen fremstår i god og løbende vedligeholdt stand med en dejlig lys bolig med et samlet boligareal på i alt 249 m<sup>2</sup> fordelt på 2 plan med en spændende indretning og udstyret med IHC anlæg.

Mod øst er boligen via overdækning sammenbygget med rødstensbygning, som er indrettet med stort bryggers og godt kontor, hvor der ligeledes er stort lager / garage med el-port.

Videre mod syd er denne bygning sammenbygget med lade som anvendes som dybstrøelsesstald med udvendig løbegård.

Endvidere fritliggende tidligere staldbygning indrettet som gildesal med køkken, bad og værelse samt 2 gode og store aktivitetsrum

Umiddelbart vest for ovennævnte ligger staldanlægget som består af 3 "side by side" staldbygninger, hvor den østlige er indrettet med 137 sengebåse i 2 rækker til opdræt, og den vestlige side med dybstrøelsesbokse.

Den midterste bygning rummer i alt 171 sengebåse i 2 rækker på hver side af godt bredt foderbord, og hvor der mod nord er opsamlingsplads samt 2 x 10 Dairy-master malkestald, tankrum med 5000 ltr. buffertank, samt 32.000 ltr udendørs mælkesilo.

Endvidere kontor og teknikrum mv.

Den vestlige stald er med høje ben og rummer i alt 154 sengebåse fordelt på 2 rækker mod øst, og 1 række mod vest i del af bygningen, samt dybstrøelsesbokse mod nord.

Endvidere råvarehus med 4 siloer til løsvarer samt 2 gyllebeholdere på hhv. 3020 & 3235 m<sup>3</sup> og plansiloanlæg med 7 siloer på hhv. 1 stk. 32 x 22 m, 2 stk. 32 x 10 m, 2 stk. 40 x 12 m, 1 stk. 40 x 10 samt 1 stk. 40 x 15 m.

Desuden gode befæstede køreveje og velafsluttede beplantninger rundt ved bygningerne samt plads til ca. 60 kalvehytter samt møddingsplads.

Alt i alt et godt og veldisponeret anlæg, hvor der foreligger miljøgodkendelse af 10.08.2017, med tilladelse til 420 køer og 350 stk. opdræt og 210 tyrekalve hvor krav om revurdering er frafaldet. Tilladelsen er delvist udnyttet da nuværende bygninger ikke rummer dette dyrehold, hvorfor der tages forbehold for delvist kontinuitetsbrud. Der foreligger indledende miljøscreening, som viser umiddelbar mulighed for væsentlige udvidelsesmuligheder / nybyggeri - konkret tilladelse er betinget af endelig godkendelse - forhør nærmere hos ejendomsmægleren.

### **Klelundvej 19**

2 plans rødstensbolig på 112 m2 som er beliggende ca. 200 mtr. øst for hovedejendommen og anvendes som medarbejderbolig - forhør nærmere hos ejendomsmægleren.

Endvidere uregistreret udhus med pillefyr og plads til cykler mv. samt god og anvendelig halmlade.

### **Rugbjergvej 17**

Bygningsløs landbrugsejendom med tilhørende charmerende jagthytte og udhus beliggende i skøn natur.

### **Ribe Landevej 83**

Pænt og nyligt totalmoderniseret stuehus som rummer en dejlig lys og indbydende bolig med et samlet boligareal på 201 m2 i 2 plan jf. BBR

Endvidere god medarbejderbolig (ej. reg. i BBR ) indrettet i enden af stuehuset med bad, stue med køkken samt 2 værelser.

Stuehuset er sammenbygget med godt maskinhus, hvor der i del heraf er indrettet isoleret værksted og frokoststue, samt godt maskinhus og dobbelt garage.

Fritliggende kostald med godt bredt foderbord, hvor der i den vestlige side er indrettet 139 sengebåse i 3 rækker samt 3 store dybstrøelsesbokse.

I den østlige side er der 98 sengebåse i 3 rækker samt god opsamlingsplads og renoveret indvendig 26 pladers De-Laval malkekarrusel samt kontor, teknikrum, ej registret og ej kloaktilsluttet toilet samt tankrum med 12.000 ltr. buffertank samt 20.000 ltr. udendørs mælkesilo. Der er gulvvarme i malkestald, tankrum og kontor.

Endvidere 2 gylletanke på hhv. 1833 & 3235 m3 samt løsvarelade med 4 rum og plansiloanlæg på i alt ca. 2500 m2.

Ejendommens miljøgodkendelse fra 2009 rummer 220 køer, 180 årsopdræt og 50 småkalve. Der er netop givet tilsvarende godkendelse efter produktionsareal.

Som på Grindstedvej 46 er der fortaget miljøscreening som umiddelbart rummer væsentlige udvidelsesmuligheder / nybyggeri - konkret tilladelse er betinget af endelig godkendelse - forhør nærmere hos ejendomsmægleren.

Ejendommens stuehus er udlejet til medarbejder - forhør nærmere hos ejendomsmægleren.

Alt i alt en særdeles overskuelig og veldisponeret ejendom.

### **Ribe Landevej 80**

Ejendommen består af 2 maskinhuse, beliggende overfor Ribe Landevej 83.

### **Ribe Landevej 87**

Bygningsløs landbrugsejendom beliggende umiddelbart øst for Ribe Landevej 83

**Al henvendelse vedr. ejendommen og aftale om fremvisning, bedes rettet til ejendomsmægler Bent Nielsen tlf. 2015 6332 / bni@landbogruppen.dk**

## 2. Fakta

### 2.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 74.900.000

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Grindstedvej 46, Klelund, 6682 Hovborg	126,7731 ha	20.568 m <sup>2</sup>
Klelundvej 19, Klelund, 6682 Hovborg	1,9503 ha	1.380 m <sup>2</sup>
Matr.nr. 10c Klelund By	20,5170 ha	2.550 m <sup>2</sup>
Rugbjergvej 17, 7250 Hejnsvig	21,3673 ha	825 m <sup>2</sup>
Ribe Landevej 83, Hejnsvig Mk, 7250 Hejnsvig	29,6429 ha	1.850 m <sup>2</sup>
Ribe Landevej 80, Hejnsvig Mk, 7250 Hejnsvig	18,0361 ha	1.225 m <sup>2</sup>
Ribe Landevej 87, 7250 Hejnsvig	11,1400 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge tingbogen</b>	<b>229,4267 ha</b>	<b>28.398 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

## 3. Drift

### 3.1 Maskiner

Læsser Redrock 380 – ca. 11.500 timer - motor skiftet ved 9.000 timer

Minilæsser Schaeffer pro 33 ca. 3.500 timer

Vandingsmaskine FASTERHOLT 3500 – 500/110 - sæsonklargjort

Vandingsmaskine FASTERHOLT 3000 – 500/110 - sæsonklargjort

Vandingsmaskine FASTERHOLT 100 – 330/100 - sæsonklargjort

Fuldfodervogn ( reserve ) USA Equipment

Kreaturvogn – hæve/sænke – lang.

### 3.2 Staldinventar

Staldinventar indgår som beset og uden garanti for funktionsdygtighed.

### 3.3 Driftsinventar

Driftsinventar indgår som beset og uden garanti for funktionsdygtighed.

### 3.4 Besætning

Krydsningsbesætning - antal jf. CHR

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
	Tyrekalve 0-6 mdr.	6	600,00	3.600,00
	Kviekalve 0-12 mdr.	187	4.100,00	766.700,00
	kvier 12-24 mdr.	171	8.850,00	1.513.350,00
	Køer og kvier o/2år	436	9.900,00	4.316.400,00
	<b>I alt</b>			<b>6.600.050,00</b>

**Salmonella status:** Niveau 1 siden 2014

#### Produktionsgodkendelse

Se oplysninger under beskrivelsen.

### 3.5 Leasede effekter

Selvkørende Kühn fuldfodervogn 27.2 CL

Forhør nærmere hos ejendomsmægleren for mulighed for indtrædelse i aftalen.

### 3.6 Købekontrakter

Ingen

### 3.7 Beholdninger

Beholdninger der forefindes på ejendommen på overtagelsesdagen afregnes ud over købesummen til sælgers indkøbspris fsva. ubrudte dunke & sække.

Halm og grovfoder opgøres på overtagelsesdagen og afregnes særskilt over refusionsopgørelsen til:

Majsensilage kr. 1,35 / FE  
Græsensilage kr. 1,45 / FE  
Helsædsensilage kr. 1,20 / FE  
Roer kr. 1,35 / FE

Medicin overdrages via dyrlægen til sælgers indkøbspris.

### 3.8 Forpagtninger

Køber indtræder ikke i sælgers tilforpagtninger.

### 3.9 Medarbejdere

Køber indtræder i ansættelsesaftalerne med ejendommens ansatte.

### 3.10 Rettigheder og forpligtelser

#### Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

#### Slam

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

#### Grusgravningskontrakter

Der findes ingen sådanne aftaler.

#### Biogasanlæg

Ingen andele heri

#### Landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på ejendommen

#### Landbrugsreformen 2023-2027

Tilskudssystemet på basis af betalingsrettigheder er bortfaldet ved udgangen af 2022. Køber opfordres til at orientere sig på [www.lbst.dk](http://www.lbst.dk) eller kontakte egen rådgiver, i forhold til køberes fremtidige tilskudsmuligheder.



## 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.

## 4. Fakta - Grindstedvej 46

### 4.1 Ejendommen

#### Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
10A - Klelund By, Lindknud	67,1107 ha	7.065 m <sup>2</sup>
1U - Hyldehund By, Lindknud	38,3995 ha	4.810 m <sup>2</sup>
1V - Klelund By, Lindknud	0,3400 ha	0 m <sup>2</sup>
8E - Klelund By, Lindknud	20,9229 ha	8.693 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>126,7731 ha</b>	<b>20.568 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

Beliggende: Grindstedvej 46, Klelund, 6682 Hovborg

Zonestatus	Landzone
Kommune	Vejen Kommune
Region	Region Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	17.000.000
Heraf grundværdi	kr.	3.822.400
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.629.900
Stuehusets grundværdi	kr.	13.500
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.592.000

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående beregning "Grundlag for ejendomsværdibeskatning" er foretaget ud fra foreløbig vurderingen 2023.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Foreløbig vurdering stuehuset kr. 1.592.000 og grundværdi kr. 6.000.

Boligskat skal beregnes i henhold til gældende regler.  
Ejendomsværdibeskatning skal betales, såfremt køber selv bebor ejendommen.

## 4.2 Stuehus

Bebygget areal	159 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	2004
Boligareal	249 m <sup>2</sup>	Antal værelser	6
Udnyttet tagetage	90 m <sup>2</sup>		

### Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Hårde hvidevarer i køkken medfølger.

Opvarmning: Varmepumpe - se energimærke

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

### Stuehus, øvrige bemærkninger

Der foreligger byggeteknisk rapport - spørg mægler for nærmere oplysninger herom.

**Fredning/bevaringsværdi registreringer:** ingen.

**Forsikring:** Ejendommens bygninger er nyværdi forsikret.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2024

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

## 4.3 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
2	Gildesal	209 m <sup>2</sup>	1972 / 1997
3	Carport	33 m <sup>2</sup>	1977
4	Maskinhus, garage mv. tilb. ca. 100 m <sup>2</sup>	332 m <sup>2</sup>	1977
5	Maskinhus, garage mv.	360 m <sup>2</sup>	1980
7	Stald til kvæg, får mv.	1735 m <sup>2</sup>	1994 / 1997
8	Stald til kvæg, får mv.	1207 m <sup>2</sup>	1998
10	Lade til foder, afgrøder mv.	423 m <sup>2</sup>	2001
11	Stald til kvæg, får mv.	1516 m <sup>2</sup>	2009

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2024

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

### Øvrige bemærkninger:

Der forekommer fejlregistrering i BBR med hht. bygninger BBR nr. 6 (gyllebeholder) og 9 (plansilo).  
Se nedenfor.

## 4.4 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
BBR bygn. 9 plansilo	1280	opgørelse 1999

## 4.5 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Note
BBR bygn. 6 Muleby Gyllebeholder	3.000	14-07-2016	10 år	opført i 1995
BBR anlæg nr. 5	3.500	14-07-2016	10 år	opført i 2000

## 4.6 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Dieseltank 1800 L	tankattest foreligger ikke	årg. 1994
Dieseltank 3500 L	fjernet	årg. 2000/ plast

## 4.7 Jordbundsforhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende vedr. **samtlige ejendomme** i nærværende udbud:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer. Der henvises til vedlagte dokumenter fra regionen, Ligeledes tages der forbehold for tidligere ejers evt. deponeringer, samt at der da ejendommen drives med mælkeproduktion vil kunne forekomme plastikrester mv. fra udkørsel af møg mv.

## 4.8 Offentlige forhold / planer

### 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.

#### Markvandingstilladelser:

Markvandingstilladelse på 53.000 m<sup>3</sup> med udløb 30.06.2029 (matr.nr. 1u hyldelund By, Lindknud) til vanding af ca. 40 ha afgrøder.

Markvandingstilladelse på 98.000 m<sup>3</sup> med udløb 30.06.2029 (matr.nr. 10a Klelund By, Lindknud) til vanding af ca. 98 ha afgrøder.

**Gødning / gødningsregnskab mv.****Køber indtræder i sælgers gødningsregnskab for hele bedriften /samtlige ejendomme:**

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:

31.7.1840 Dok om stensætning mv, Vedr 10A  
 28.2.1862 Dok om færdselsret mv, Vedr 8E  
 25.8.1951 Dok om transformerstation/anlæg mv, Om resp se akt, Vedr 8E  
 8.6.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10A  
 23.5.1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1U  
 29.8.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10A  
 14.12.1962 Dok om oversigt mv  
 24.10.1967 Dok om forbud mod bebyggelse mv  
 16.5.1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 12.11.1975 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 8E Forprioritet  
 6.12.1978 Dok om byggelinier mv, Vedr 8E  
 1.12.1980 Dok om master mv, Om resp se akt  
 23.1.1986 Dok om nedsivningsanlæg mv, Vedr 8E  
 9.5.1989 Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas  
 26.5.1993 Dok om adgang til nationalt fortidsminde mv, Vedr 10A  
 6.7.1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 10A  
 8.10.1996 Samhørighedsdeklaration  
 12.5.1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1U  
 20.4.2006 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1AK,  
 24.9.2008 Dok om kabelanlæg mv, Vedr 1AF,  
 25.7.2017 Ekspropriationsbeslutning om etablering af cykelsti og udvidelse af Grindstedvej

**Lokal- og kommuneplaner**

Kommuneplan 2021-2033

Der henvises til link i ejendomsdatarapport, der vedlægges købsaftalen som bilag.

**4.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder****Nedenstående er gældende for alle landbrugsejendomme/arealer i nærværende udbud.**

Køber er gjort bekendt med, at et areal af ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser fredede fortidsminder, diger m.v. lov om okker, drikkevandsinteresser mm. Områdefredning på areal nord for Rugbjergvej - ejendommen matr.nr. 3ar og 4ae Risbøl, Hejnsvig. Køber er bekendt med beliggenheden af de omfattede arealer.

Køber er bekendt med, at et areal af ejendommens jorder er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om okker. Køber er bekendt med arealets beliggenhed. Køber er oplyst om, og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold.

Ovenstående er IKKE en udtømmende liste hvorfor køber opfordres til sammen med egen rådgiver at gennemgå arealinfo.dk samt ejendomsdatarapporter for samtlige ejendomme nøje.

## 4.10 Forsikring

Forsikringselskab  
Alm. Brand

Policentr.  
038 043 528

### Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp:  Ja  Nej

Insekt:  Ja  Nej

Rørskade:  Ja  Nej

### Forbehold

Ejendommens bygninger er fuld-og nyværdiforsikret.

### Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

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

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

### Stuehusets energimærke

C

## 4.11 Rettigheder og forpligtelser

### Jagtret og fiskeret

Jagt er udlejet frem til 01.05.2026 på Grindstedvej 46.

Øvrige arealer er udlejet til førstkommende 1. maj - dog skal jagtlejekontrakt vedr. Rugbjergvej respekteres indtil 01.01.2030 - forhør nærmere hos ejendomsmægleren.

### Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

### Vandingstilladelse

Boring DGU nr. 123.270. Der foreligger tilladelse til husholdning og dyrehold mv. 24.000 m<sup>3</sup> med udløb 31.12.2029.

Tilladelsen kan ikke forventes forlænget pga. oplandsforhold, men der er indlagt byvand på ejendommen.

### Vandprøve malкерum:

Vandanalyse af den 17.05.2024 overholder kravværdierne i miljøministeriets bek.nr. 2361 af 26. november 2021 (drikkevandsbekendtgørelsen)

Se bestemmelser i vandingstilladelsen, der er vedlagt købsaftalen som bilag.

### Slam

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

### Grusgravningskontrakter

Der findes ingen sådanne aftaler.

### Biogasanlæg

Ingen leverance hertil.

### BBR afvigelser.

Toilet i gildesal ledes i kloak fra stuehus, toilet i stald ej tilsluttet kloak - disse fremgår ej af BBR.

Del af plansiloanlæg, kalveplads og møddingsplads fremgår ej af BBR

Bygning 4 er tilbygget 100 m<sup>2</sup> som ej er registreret i BBR.

### Landbrugspligt

Der er noteret landbrugspligt på ejendommen

### Landbrugsreformen 2023-2027

Tilskudssystemet på basis af betalingsrettigheder er bortfaldet ved udgangen af 2022. Køber opfordres til at orientere sig på [www.lbst.dk](http://www.lbst.dk) eller kontakte egen rådgiver, i forhold til køberes fremtidige tilskudsmuligheder. EU-tilskud tilfalder ansøger.

**Jordforureningsattest:**

Attest på matr. nr. 8e Klelund By, Lindknud er registreret som udgået før kortlægning

Attest på matr.nr. 1u Hyldelund By, Lindknud er registret som udgået før kortlægning

Der henvises til info på Danmarks Miljøportal: [www.miljoportal.dk](http://www.miljoportal.dk)

**Løsøre**

Driftsudstyr til mælkeproduktion medfølger. Værkstedsudstyr medfølger ikke - dette er gældende for samtlige ejendomme - forhør nærmere hos ejendomsmægleren.

**EU tilskud**

Tilfalder ansøger for samtlige ejendomme

**Kapitalkonti og efterbetaling slagteri, mejeri og grovare**

Tilfalder sælger for samtlige ejendomme.

**Adgang til gravhøj mv.**

Der henvises til servitut herom

**Arealrestriktioner**

Der henvises til at søge ejendommens offentlige registreringer, herunder gældende rettigheder og forpligtelser og planlægning vedrørende miljøforhold mv. på [arealinfo.dk](http://arealinfo.dk), da disse registreringer løbende ændres.

## 5. Fakta - Klelundvej 19

### 5.1 Ejendommen

#### Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
10E - Klelund By, Lindknud	1,9503 ha	1.380 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>1,9503 ha</b>	<b>1.380 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	
Beliggende: Klelundvej 19, Klelund, 6682 Hovborg		

Zonestatus	Landzone
Kommune	Vejen Kommune
Region	Region Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	710.000
Heraf grundværdi	kr.	214.300
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	568.000

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående beregning "Grundlag for ejendomsværdibeskatning" er foretaget ud fra 2023 vurderingen.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Boligskat skal beregnes i henhold til gældende regler.  
Ejendomsværdibeskatning skal betales, såfremt køber selv bebor ejendommen.

### 5.2 Stuehus

Bebygget areal	80 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1936 / 2005
Boligareal	112 m <sup>2</sup>	Antal værelser	5
Udnyttet tagetage	32 m <sup>2</sup>		

#### Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Hårde hvidevarer i køkken medfølger.

Opvarmning: Pillefyr - der henvises til energimærket

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

#### Stuehus, øvrige bemærkninger

Der ses mindre afvigelser i boligarealet.

Der foreligger byggeteknisk rapport - spørg mægler for nærmere oplysninger herom.

**Fredning/bevaringsværdi registreringer:** ingen.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2024

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

### 5.3 Driftsbygninger m.v.

Bygnings- nummer		Areal	Opført/ombygget
4	Maskinhus	450 m <sup>2</sup>	2015

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2024

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

**Øvrige bemærkninger:**

Udhus med pillefyr ej registreret i BBR

### 5.4 Jordbundsforhold

**Affaldsdepot**

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

### 5.5 Offentlige forhold / planer

**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.

Sælger oplyser at murbrokker fra nedbrydning af bygningssæt på matr. 10c er anvendt til etablering af vej og plads på ejendommen.

**Servitutter**

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende: 20.4.2006 Dok om forsynings-/afledninger mv Vedr TAK,



**Lokal- og kommuneplaner**

Plan - Kommuneplan 2021 - 2033  
 Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark  
 Plan - Planstrategi 2015 Vejen Kommune og trekantområdet  
 Plan - Planstrategi 2011 - Trekantområdet og Vejen kommune  
 Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2019  
 Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2023

**5.6 Forsikring**

Forsikringselskab  
 Alm. Brand

Policenr.  
 038043528

**Forsikringsdækninger stuehuset**

Svamp:  Ja  Nej

Insekt:  Ja  Nej

Rørskade:  Ja  Nej

**Forbehold**

Ejendommens bygninger er nyværdiforsikret.

**Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger**

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

**Stuehusets energimærke**

E

**6. Fakta - Matr.nr. 10c Klelund By****6.1 Ejendommen****Matrikler**

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
10C - Klelund By, Lindknud	20,5170 ha	2.550 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>20,5170 ha</b>	<b>2.550 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	
Beliggende: Matr.nr. 10c Klelund By		

Zonestatus	Landzone
Kommune	Vejen Kommune
Region	Syddanmark

**Offentlig vurdering**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	1.550.000
Heraf grundværdi	kr.	543.700

## Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

### Bygninger:

Ejendommens bygninger er fjernet.

Ejendommens registrering skal ændres til landbrugsejendom uden beboelse hos Geodatastyrelsen, i hvilken forbindelse der tillige skal tinglyses deklaration om landbrugsejendom uden beboelse på ejendommen.

## 6.2 Jordbundsforhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

## 6.3 Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

#### Vandmiljøplan mm.

Ejendommen er omfattet af landbrugets vandmiljøplan 2. Denne plans vedtægter indebærer bla. en mere restriktiv gødsning 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.

### Servitutter

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

31.7.1840 Dok om stensætning mv

29.8.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

20.4.2006 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1AK,

### Lokal- og kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2021 - 2033

Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark

Plan - Planstrategi 2015 Vejen Kommune og trekantområdet

Plan - Planstrategi 2011 - Trekantområdet og Vejen kommune

Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2019

Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2023

## 7. Fakta - Rugbjergvej 17

### 7.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
3AR - Risbøl, Hejnsvig	4,3195 ha	825 m <sup>2</sup>
4AE - Risbøl, Hejnsvig	17,0478 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>21,3673 ha</b>	<b>825 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	
Beliggende: Rugbjergvej 17, 7250 Hejnsvig		

Zonestatus	Landzone
Kommune	Billund Kommune
Region	Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	1.850.000
Heraf grundværdi	kr.	507.600

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående beregning "Grundlag for ejendomsværdibeskatning" er foretaget ud fra 2023 vurderingen.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

### 7.2 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygningsnummer</i>		<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
1	Sommerhus	21 m <sup>2</sup>	1959
2	Udhus	8 m <sup>2</sup>	1998

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2024

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

#### Øvrige bemærkninger:

Forsikring: 1. risiko sumforsikring.

Hytte Rugbjergvej 17



### 7.3 Jordbundsforhold

#### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

Der er udkørt Fertigro i 2014 på ejendommen.

## 7.4 Offentlige forhold / planer

### 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.

#### Servitutter

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

6.11.1877 Dok om færdselsret mv

21.3.1882 Dok om stemmeværk og en kanal

18.11.1969 Dok om fredning, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 3A

16.8.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld

7.1.2000 Anm byrder og hæftelser Jagtlejekontrakt til Robert Dahl Nielsen indtil 1.1.2030 -

15.7.2010 N/A

#### Lokal- og kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Plan - Planstrategi 2015 - Trekantområdet og Billund Kommune

Plan - Planstrategi 2019 for Billund kommune og Trekantområdet

Plan - Planstrategi 2023

## 8. Fakta - Ribe Landevej 83

### 8.1 Ejendommen

#### Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
15F - Hejnsvig By, Hejnsvig	29,6429 ha	1.850 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>29,6429 ha</b>	<b>1.850 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	
Beliggende: Ribe Landevej 83, Hejnsvig Mk, 7250 Hejnsvig		

Zonestatus	Landzone
Kommune	Billund Kommune
Region	Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	8.900.000
Heraf grundværdi	kr.	1.030.700
Stuehusets grundværdi	kr.	10.800

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående beregning "Grundlag for ejendomsværdibeskatning" er foretaget ud fra 2023 vurderingen.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Boligskat skal beregnes i henhold til gældende regler.  
Ejendomsværdibeskatning skal betales, såfremt køber selv bebor ejendommen.

### 8.2 Stuehus

Bebygget areal	141 m <sup>2</sup>	Kælder	6 m <sup>2</sup>
Boligareal	201 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1925 / 1970
Udnyttet tagetage	60 m <sup>2</sup>	Antal værelser	6

#### Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Hårde hvidevarer i køkken medfølger.

Opvarmning: Varmepumpe - der henvises til energimærket.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg til bolig - egen boring til drift.

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

#### Stuehus, øvrige bemærkninger

Der foreligger byggeteknisk rapport - spørg mægler for nærmere oplysninger herom.

**Fredning/bevaringsværdi registreringer:** ingen.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2024

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

### 8.3 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
2	Maskinhus, garage mv.	726 m <sup>2</sup>	1925 / 1975
4	Maskinhus, garage mv.	324 m <sup>2</sup>	1991
6	Garage	56 m <sup>2</sup>	1995
7	Stald til kvæg, får mv.	2712 m <sup>2</sup>	2002
8	Lade til foder, afgrøder mv.	198 m <sup>2</sup>	2007

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2024

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

### 8.4 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Anlæg nr. 6 - Silo	2680	etableret 2006

### 8.5 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Note
Anlæg 5 - Muleby tank	1.883	27-11-2014	10 år	årg. 1994
Anlæg 7 - jvf. BBR	3.235	--		årg. 2006

### 8.6 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Anlæg 1	oplysninger iht. BBR	Afblændet tank
Anlæg 8 - dieseltank 2500 - fjernet og erstattet med 3500 ltr. tank fra Grindstedvej 46	oplysninger iht. BBR	årg. 2013

### 8.7 Jordbundsforhold

#### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende vedr. **samtlig e ejendomme** i nærværende udbud:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer. Der henvises til vedlagte dokumenter fra regionen, Ligeledes tages der forbehold for tidligere ejers evt. deponeringer, samt at der da ejendommen drives med mælkeproduktion vil kunne forekomme plastikrester mv. fra udkørsel af møg mv.

Sælger oplyser at der er anvendt murbrokker som bundsikring af veje og pladser.

## 8.8 Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

#### Offentlige planer, anvendelse - anlægsplaner:

Ejendommen er hidtidig benyttet som landbrug/beboelse.

### Servitutter

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

12.11.1975 Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 15F

12.11.1975 Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 1A1

6.12.1978 Dok om byggelinier mv, Vedr 15F

6.12.1978 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A1

18.12.1987 Dok om evt fjernelse af landbrugshal, Vedr 15F

30.6.1988 Dok om evt fjernelse af læskur, Vedr 15F

4.6.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 17C

14.10.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 2 D

11.4.2000 Dok om telefonkabler/anlæg mv vedr. 4B,

### Lokal- og kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Plan - Planstrategi 2015 - Trekantområdet og Billund Kommune

Plan - Planstrategi 2019 for Billund kommune og Trekantområdet

Plan - Planstrategi 2023

### Markvandingstilladelse:

Der foreligger tilladelse på 54.000 m<sup>3</sup> der udløber den 15. oktober 2026.

Tilladelsen omfatter markvanding af ca. 40 ha afgrøder, hele matr.nr. 15f Hejnsvig By, Hejnsvig samt forpagtet areal på ca. 10,7 ha samt dyrehold på ejendommen.

## 8.9 Forsikring

Forsikringsselskab

Alm. Brand

Policenr.

180 360 794

### Forsikringdækninger stuehuset

Svamp:  Ja  Nej

Insekt:  Ja  Nej

Rørskade:  Ja  Nej

### Forbehold

Ejendommens bygninger er: ejendommens bygninger er nyværdiforsikret, på nær plansilo der er 1. risiko sumforsikret.



**Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger**

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

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

**Stuehusets energimærke**

C

## 9. Fakta - Ribe Landevej 80

### 9.1 Ejendommen

#### Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
15B - Hejnsvig By, Hejnsvig	1,2000 ha	0 m <sup>2</sup>
16B - Hejnsvig By, Hejnsvig	16,8361 ha	1.225 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>18,0361 ha</b>	<b>1.225 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

Beliggende: Ribe Landevej 80, Hejnsvig Mk, 7250 Hejnsvig

Zonestatus	Landzone
Kommune	Billund Kommune
Region	Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	2.500.000
Heraf grundværdi	kr.	492.000

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående beregning "Grundlag for ejendomsværdibeskatning" er foretaget ud fra 2023 vurderingen.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Boligskat skal beregnes i henhold til gældende regler.

### 9.2 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
6	Stald til kvæg, får mv.	294 m <sup>2</sup>	1980
9	Stald til kvæg, får mv.	723 m <sup>2</sup>	1998

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-07-2024

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

#### Øvrige bemærkninger:

Dele af ejendommens bygninger er nedrevet. BBR er under ajourføring.

Ejendommens registrering skal ændres til landbrugsejendom uden beboelse hos Geodatastyrelsen, i hvilken forbindelse der tillige skal tinglyses deklaration om landbrugsejendom uden beboelse på ejendommen.

#### Forsikringsoplysninger:

Maskinhus/staldbygning BBR.nr. 9 er nyværdiforsikret.

Maskinhus BBR.nr. 6 er uforsikret.

## 9.3 Jordbundsforhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer. Sælger oplyser at der er anvendt murbrokker som bundsikring af veje og pladser.

## 9.4 Offentlige forhold / planer

### 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.

#### Markvandingstilladelse:

Der foreligger tilladelse på 18.000 m<sup>3</sup>, til vanding af ca. 18 ha afgrøder, der udløber den 12. maj 2035.

#### Servitutter

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

- 5.11.1947 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- 12.11.1975 Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 1A1
- 6.12.1978 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A1
- 30.12.1982 Dok om antennemast
- 4.6.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 17C
- 15.5.2000 Dok om telefonkabler/anlæg mv resp. se akt.
- 21.11.2008 Dok. om kabelanlæg m.v. Vedr. 1AC, 1A

#### Lokal- og kommuneplaner

- Plan - Kommuneplan 2021-2033
- Plan - Planstrategi 2015 - Trekantområdet og Billund Kommune
- Plan - Planstrategi 2019 for Billund kommune og Trekantområdet
- Plan - Planstrategi 2023

## 10. Fakta - Ribe Landevej 87

### 10.1 Ejendommen

#### Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
14CI - Hejnsvig By, Hejnsvig	11,1400 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>11,1400 ha</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

Beliggende: Ribe Landevej 87, 7250 Hejnsvig

Zonestatus	Landzone
Kommune	Billund Kommune
Region	Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	1.050.000
Heraf grundværdi	kr.	314.700

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående beregning "Grundlag for ejendomsværdibeskatning" er foretaget ud fra 2023 vurderingen.

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

### 10.2 Jordbundsforhold

#### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

### 10.3 Offentlige forhold / planer

#### 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.

#### Servitutter

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

15.12.1998 Dok om telefonkabler/anlæg mv. Resp. pr.

16.5.2017 Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning

**Lokal- og kommuneplaner**

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Plan - Planstrategi 2015 - Trekantområdet og Billund Kommune

Plan - Planstrategi 2019 for Billund kommune og Trekantområdet



# 11. Økonomi

## 11.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
<b>Grindstedvej 46</b>	
Årlig bygningspræmie år 2024	37.345,00
Ejendomsskat	21.452,00
Ejendomsværdiskat	8.119,20
<b>Klelundvej 19</b>	
Årlig bygningspræmie år 2024	6.327,00
Grundskyld	4.363,00
<b>Matr.nr. 10c Klelund By</b>	
Grundskyld	3.022,97
<b>Rugbjergvej 17</b>	
Grundskyld	1.868,00
<b>Ribe Landevej 83</b>	
Årlig bygningspræmie år 2024	40.004,00
Grundskyld	3.953,00
<b>Ribe Landevej 80</b>	
Årlig bygningspræmie år 2024	3.461,00
Grundskyld	1.929,00
<b>Ribe Landevej 87</b>	
Grundskyld	1.158,00
<b>I alt</b>	<b>133.002,17</b>

Ovenfor angivne udgifter ejendomsskat 2023 samt forsikringspræmie 2024 er anslået, og køber skal forvente ændring i omkostninger i forbindelse med ejerskifte.

Køber er bekendt med at boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Køber opfordres til at gennemgå fremtidige boligbeskatning og ejerudgifter med egen rådgiver, herunder udgifter til renovation og rottebekæmpelse, grundskyld samt ejendomsværdibeskatning iht. gældende regler.

Evt. ejendomsværdibeskatning skal betales, såfremt køber selv bebor ejendommen.

### Finansiering:

Køber betaler for stempel og tinglysningsafgift skøde med 0,6% af kontant købesum for fast ejendom samt fast tinglysningsafgift kr. 1.850 pr. skøde.

Sælger betaler for udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse.

## 11.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 74.900.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus Grindstedvej 46	2.850.000
Driftsbygninger Grindstedvej 46 incl. inventar.	9.270.000
Gildesal Grindstedvej 46	290.000
Bolig Klelundvej 19	625.000
Driftsbygninger Klelundvej 19	190.000
Jagt / fiskehytte Rugbjergvej 17	90.000
Stuehus Ribe Landevej 83	1.780.000
Driftsbygninger Ribe Landevej 83	6.170.000
Driftsbygninger Ribe Landevej 80	320.000
Besætning	6.600.000
Maskiner	715.000
Jord	46.000.000
<b>I alt</b>	<b>74.900.000</b>

### Finansiering:

Køber betaler for garantistillelse samt stempel og tinglysningsafgift skøde med 0,6% af kontant købesum for fast ejendom samt fast tinglysningsafgift kr. 1.850 pr. skøde.

Sælger betaler for udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse.









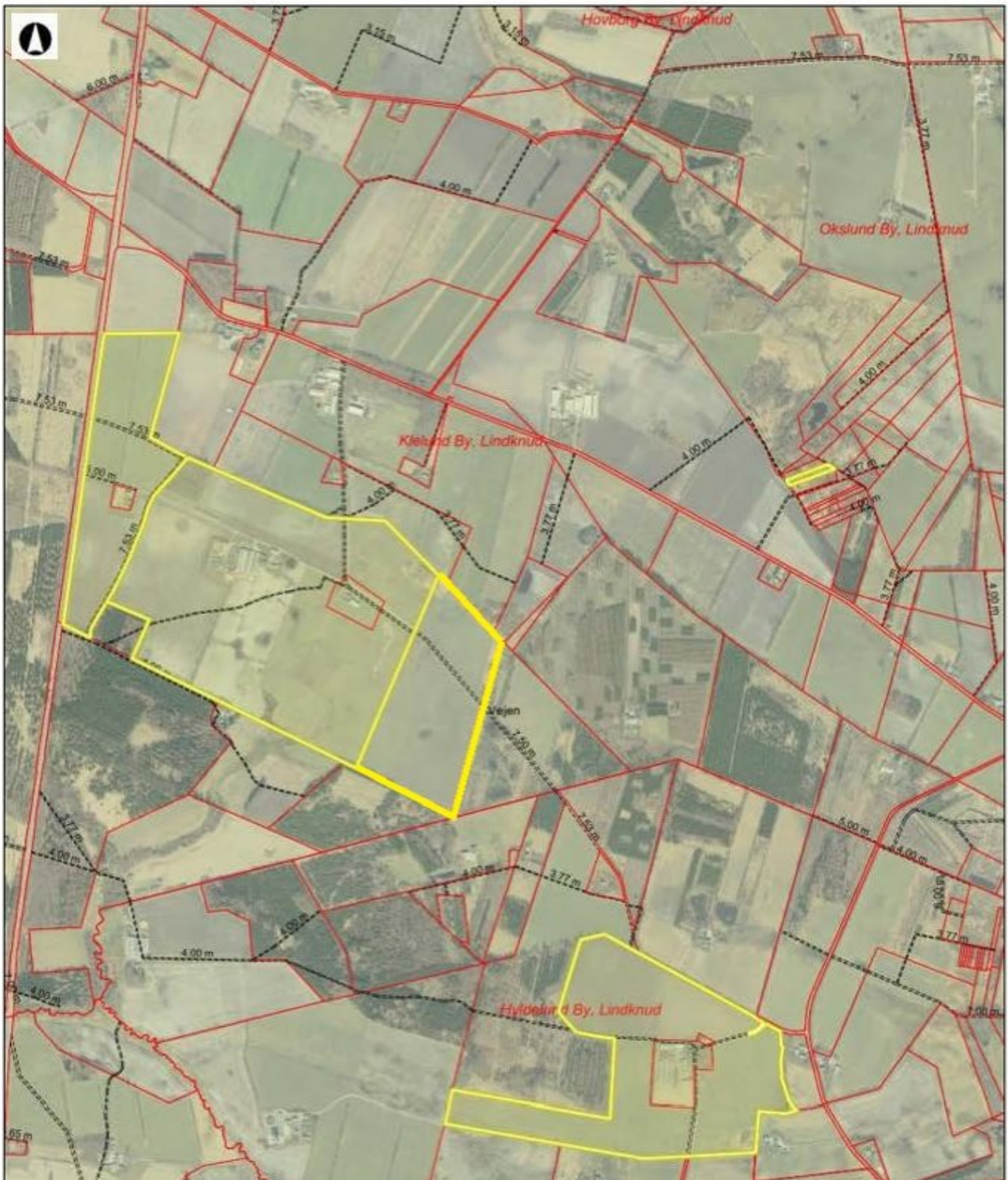






# Oversigtskort

Grindstedvej 46, Hovbørd





# Oversigtskort

Oversigtskort Ribe Landevej 80, 83 og 87 Hejnsvig.



# Oversigtskort

Rugbjergvej - lb.u. beboelse





# Oversigtskort

Klelundvej 19, 6682 Hovborg





## 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](mailto:soenderjysk@landbogruppen.dk)**