

Hedelund



Mælkeproduktion

Hedelundvej 2, 6600 Vejen

Pris: Kr. 22.800.000 (€ 3.060.400)

Sag nr. 12.406

Besigtigelse kun efter aftale med Landbrugsmæglerne

Landbrugsmæglerne

Zeuthen, Bøndergaard & Bruun

Ejendomsmæglere, valuarer, MDE

www.landbrugsmæglerne.dk

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



Landbrugsmæglerne

Præsentation



Hedelund er en mælkeproduktionsejendom med et samlet jordtilliggende på 105,5 ha. Der er et produktionsanlæg, hvor der er plads til ca. 150 køer med opdræt.

God besætning med god sundhedsstatus.

Ejendommen har en fin arrondering, idet hovedparten af jorden ligger i ét stykke ved bygningerne. 97,55 ha er agerjord.

God og tidssvarende bolig.

Beliggenhed: Ejendommen er beliggende ca. 10 km nord for Vejen.



Boligen



Boligen er gennemrenoveret og fremstår som en helt igennem moderne bolig, hvor f.eks. loftsbjælkerne er bevaret synlige.

Boligen har et grundareal på 140 m². Her er et samlet boligareal på 176 m², idet 1. sal er udnyttet.

I stueetagen er et dejligt stort køkken/alrum/stue, som er husets hjerte. Der er i stueetagen endvidere to værelser/kontor og to badeværelser ud over bryggers m.v.

På 1. sal er der tre værelser.

Der medfølger hvidevarer i køkken.



Indretningskitse – ej målfast



Vejledende plantegning uden ansvar

Driftsbygninger



2. Dybstrøelsesstald til ungdyr. 8 store stier + kalvebokse.
3. Foderlade/Halmopbevaring.
4. -
5. Carport, værksted og opbevaring af sækkevarer.
6. Stald til kvier og goldkøer.
7. Velværdsafdeling med dybstrøelse – plads til 12-14 køer.
8. -
9. Vognport.
10. Kostald opført i 1998. Stalden er opført som en dybstrøelsesstald. Sengebåse sat ind i 2004. Der er 127 sengebåse i 5 rækker (næsten nye måtter). Malkestald er en 2 x 8 De Laval med kraftfodertildeling.
11. Gyllebeholder 3.000 m³.
12. 4 Køresiloer 10x40 m – 3 m sider.

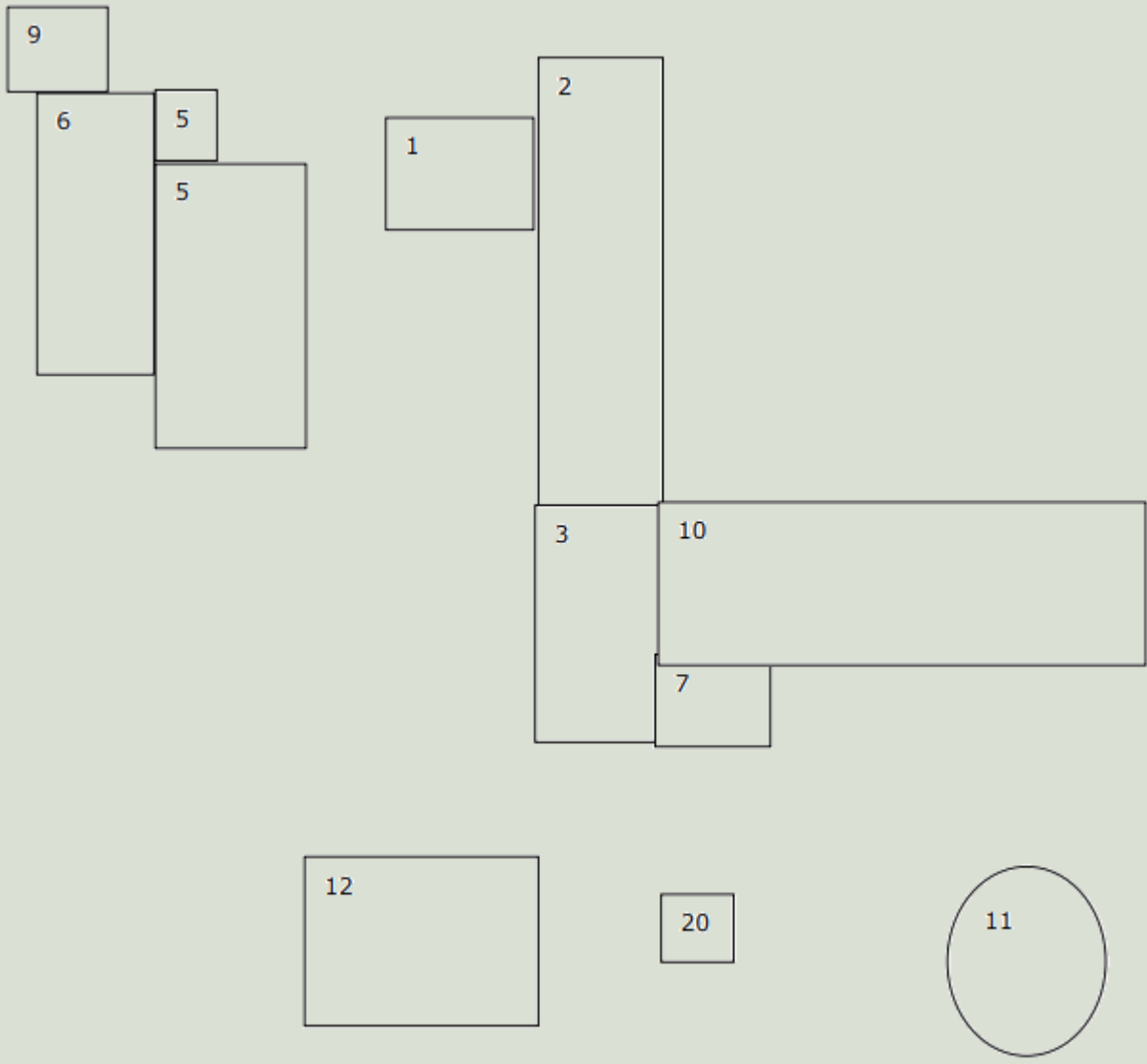
Der er et solcelleanlæg opført i 2022 (investering på Kr. 700.000). Produktion i 2023: 82.000 kW.

Kildeangivelser:

Bygningsarealer:	Forsikringspolice/ BBR
Gyllebeholdere:	Forsikringspolice/ejerens angivelser
Staldkapacitet:	Ejerens angivelser



Bygningsskitse – ej målfast



Classified: General Business

Jordtilliggende



Ejendommens jordtilliggende:

Ejendommens samlede areal er 105,52 ha.

Arealfordeling:

Omdriftsareal agerjord	97,58	ha
Permanente græsarealer	0,97	ha
Natur, bygningslod, hegn veje mv.	6,97	ha
I alt	105,52	ha

Jorden er j.b. 1 iflg. arealinfo.



Markplan



For 2024:

Vårbyg m kl./kl. græsudlæg	20,20	ha
Majshelsæd med græsudlæg	44,26	ha
Majshelsæd	6,29	ha
Sædskiftegræs	43,13	ha
Variet græs	8,25	ha
Perm. græs u kl.	0,97	ha
Triticalegrønkorn, vårbyg	0,70	ha
Brak	4,91	ha
I alt	128,71	ha

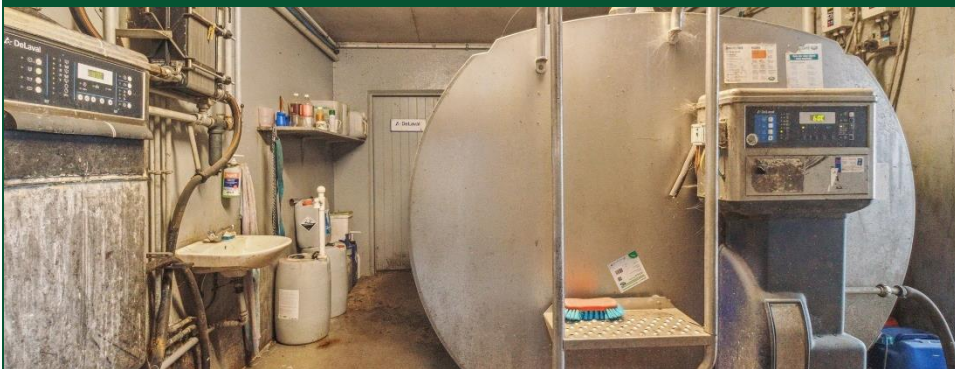


Markplanen omfatter et forpagtet areal på ca. 30 ha.

Miljøfokusområde:

Der henvises til ansøgning om enkeltbetalingstilskud.





Driftsinventar:

Der medfølger følgende:

Traktor MF m. frontlæsser, årg. 2023 – 1500 t.

Traktor Deutz 607, årg. 1984 – 10.000 t.

Fuldfodervogn 22 m³, årg. 2007 – totalrenoveret i 2022.

Boogievogn, TIM 7,5 ton.

Vandingsmaskine Omme årg. 2004 550 m slange 100mm.

IT udstyr og programmer:

Der medfølger intet IT udstyr.

Beholdninger:

Der medfølger avl på roden, beholdning af grovfoder.

Grovfoderbeholdning afregnes over refusionsopgørelsen ud over købesummen.



Løsøre



Besætning:

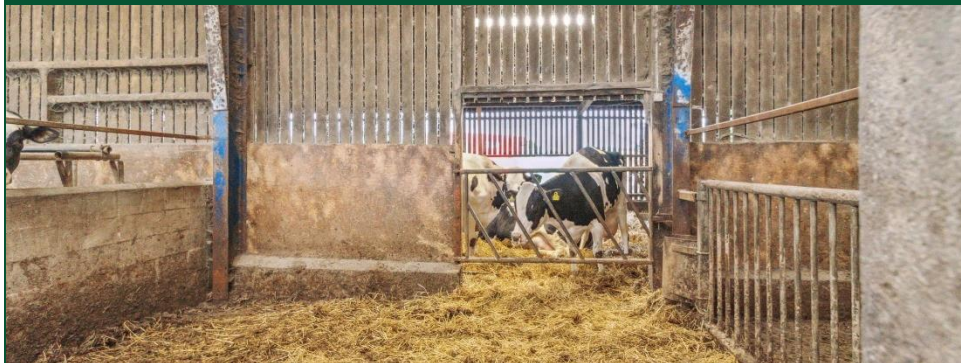
	Antal	Kr. pr. dyr	Kr. i alt
Køer	140	8.600	1.204.000
Kvier over 2 år	10	8.600	86.000
Kvier 1-2 år	80	6.600	528.000
Kvier 0-1 år	71	2.500	177.500
I alt			1.995.500

Kr. pr. dyr: SKATS NHV. Pr. 31.12 2023

Besætningen optælles pr. overtagelsesdagen og eventuelle afvigelser i forhold til ovenstående besætningsantal reguleres med de anførte priser via refusionsopgørelsen.



Status og effektivitet



Besætningens status:

Celletal:

Salmonella dublin: fri.

Besætningens sundhed er i top.

Aktuelle produktionsresultater:

Udvalgte nøgletal vedr. besætningen:

Kg EKM pr. årsko: 10.300 kg. EKM.

Celletal 230.000.



Retlige forhold



Matr.nr. og grundareal:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m ²
3ac	V. Torsted, Veerst	0,1989	0
3k	V. Torsted, Veerst	36,6682	300
5i	V. Torsted, Veerst	10,6590	0
3e	Veerst By, Veerst	26,4827	3520
3ab	V. Torsted, Veerst	0,2467	0
3e	V. Torsted, Veerst	31,2636	3400
I alt		105,5191	7220



Retlige forhold



Fredskovspligt:

Der er ikke ifølge tingbogen fredskovspligt på ejendommen.

Områdeudpegninger:

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



Ejendomsværdier



Ejendomsværdier:

Grundværdi produktionsjord	kr.	2.787.000
Grundværdi øvrig jord	kr.	0
Skattepligtig ejendomsværdi (tidligere stuehusværdi)	kr.	1.031.000
Grundværdi for bolig	kr.	5.000



Ejendomsværdier mv.



Grundskyld 2024:

- 1) Grundværdi produktionsjord * maks 0,72% (lavere i få kommuner)
+
- 2) Grundværdi bolig * grundskyldspromille i den enkelte kommune
= i alt

Kr.



Vurderet som:

Landbrug

Noteret som:

Landbrug

Kommune:

Vejen

Zonestatus:

Landzone



Servitutter, byrder



Servitutter:

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

Lyst:	Overskrift:
10.08.1880	Dok om vej mv
14.12.1920	Dok om vej mv
27.02.1923	Dok om færdselsret mv
27.02.1923	Dok om færdselsret mv
06.10.1953	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
14.10.1959	Dok om færdselsret mv
11.02.1960	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
17.07.1970	Dok om adgangsbe­grænsning mv
19.07.1976	Dok om master mv
10.09.1980	Dok om byggelinier mv
28.08.1981	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
13.08.1984	Dok om naturgas/anlæg mv
03.05.1990	Dok om master mv
27.11.1996	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
27.11.1996	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
27.10.1998	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.04.2007	Dekl ang kabler
06.11.2008	Dok om nedsivningsanlæg
01.07.2009	Dok om spildevandsledning jf. ekspropriationsfortegnelse mv
18.04.2013	Deklaration om el: ledninger og tekniske anlæg

Herudover er der følgende utinglyste rettigheder/byrder:
Ingen.



Vand, varme mv.



Vandforsyning:

Ejendommen har egen vandforsyning med rensesanlæg. Vandanalyse taget d. 16.1.2024 foreligger.

Elforsyning:

Energimærke: E.

Internetforbindelse: Fiber.

Markvanding:

Tilladelse til 62.500 m³/år. Udløb år: 2036.

Varmeforsyning:

Ejendommen opvarmes med elvarme.

Kloakforhold:

Septictank med tømning.

Ejendommen er tilsluttet offentligt rensningsanlæg.

Der kan påregnes krav fra offentlige myndigheder om forbedring af afløbsforholdene i løbet af få år.

Handelsomkostninger:

Registreringsafgift betales af køber og sælger med hver halvdel.



Miljø og forsikringer



Produktionstilladelser:

Miljøgodkendelse fra 1. august 2018.

Miljøforhold:

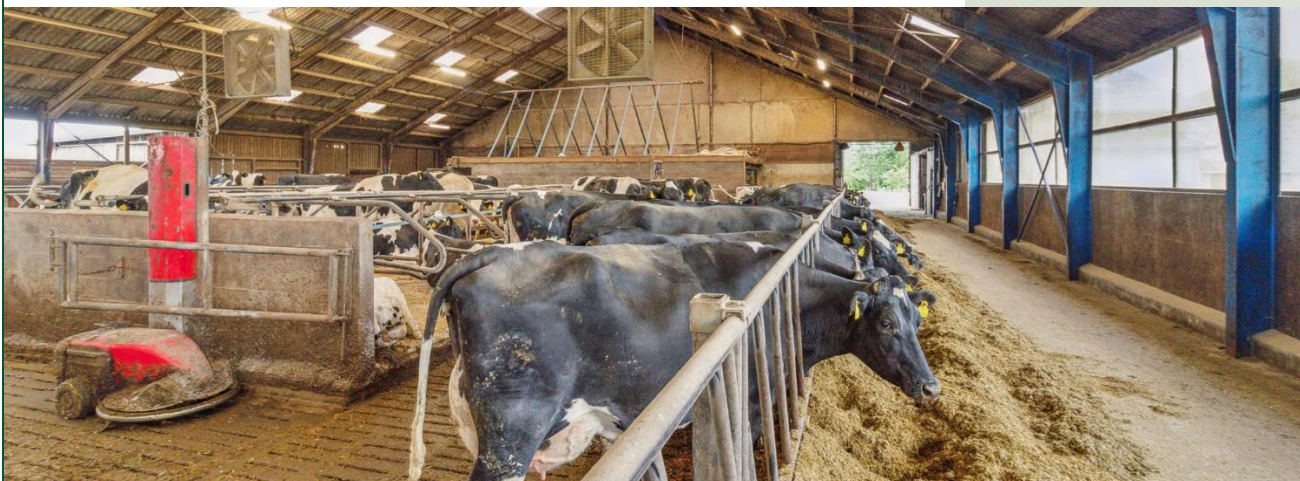
Opbevaringskapacitet til husdyrgødning: måneder:

Olietanke:

Overfladetank til dieselolie tilhører olieselskab.

Forsikringer:

Gjensidige - Policenr. 7395455.



Købesummens fordeling



Ved samlet salg fordeles købesummen som følger, idet det dog understreges, at der er tale om en skattemæssig fordeling:

Fast ejendom				
Stuehus inkl. grundværdi	Kr.	1.000.000		
Jordværdi	Kr.	16.580.000		
Driftsbygninger m.v.	Kr.	2.720.000		
I alt	Kr.	20.300.000	Kr.	20.300.000
Løsøre				
Maskiner og inventar	Kr.	500.000		
Besætning	Kr.	2.000.000		
Beholdninger*	Kr.	0		
Løsøre i alt	Kr.	2.500.000	Kr.	2.500.000
Købesum i alt			Kr.	22.800.000

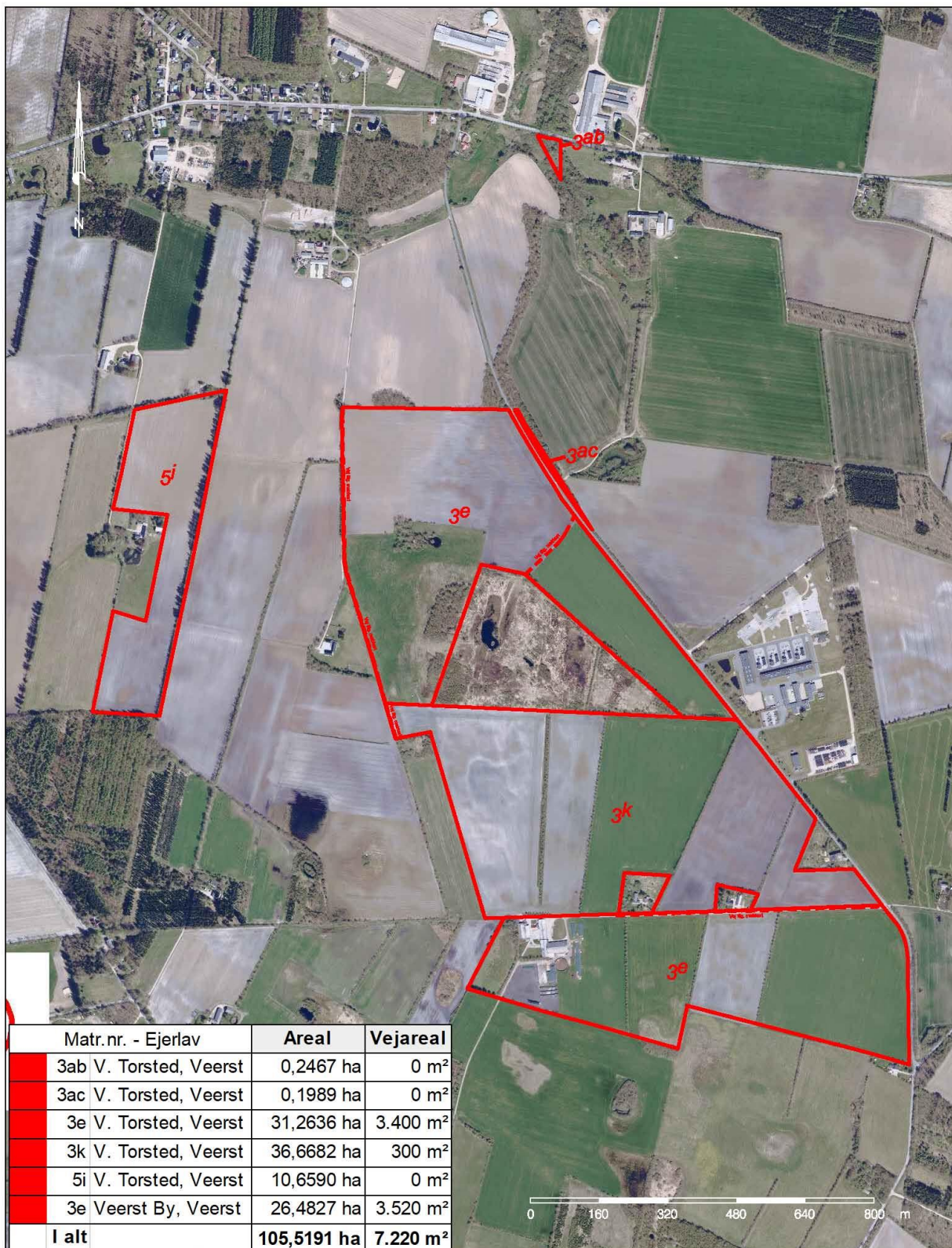
Da de skattemæssige muligheder i væsentligt omfang afhænger af købers forhold, herunder anvendelse af aktiverne, opfordres køber til at søge rådgivning hos egne rådgivere om skattemæssige forhold, herunder mulighederne for skattemæssig afskrivning, genplacering og anvendelse af virksomhedsordning.

* Beholdninger opmåles ved overtagelsen og afregnes ud over købesummen.

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



Kort over ejendommens arealer



Matr.nr. - Ejerlav	Areal	Vejareal
3ab V. Torsted, Veerst	0,2467 ha	0 m ²
3ac V. Torsted, Veerst	0,1989 ha	0 m ²
3e V. Torsted, Veerst	31,2636 ha	3.400 m ²
3k V. Torsted, Veerst	36,6682 ha	300 m ²
5i V. Torsted, Veerst	10,6590 ha	0 m ²
3e Veerst By, Veerst	26,4827 ha	3.520 m ²
I alt	105,5191 ha	7.220 m²



Hedelundvej 2, Thorsted, 6600 Vejen
 Matr.nr. 3-e Veerst By, Veerst m.fl.
 Vejen Kommune
 Region Syddanmark

Journalnr: 57205
 Tegnet: 20.08.2024 mbd
 Målforskel: 1:8000
 Udfærdiget for Landbrugsmøglene



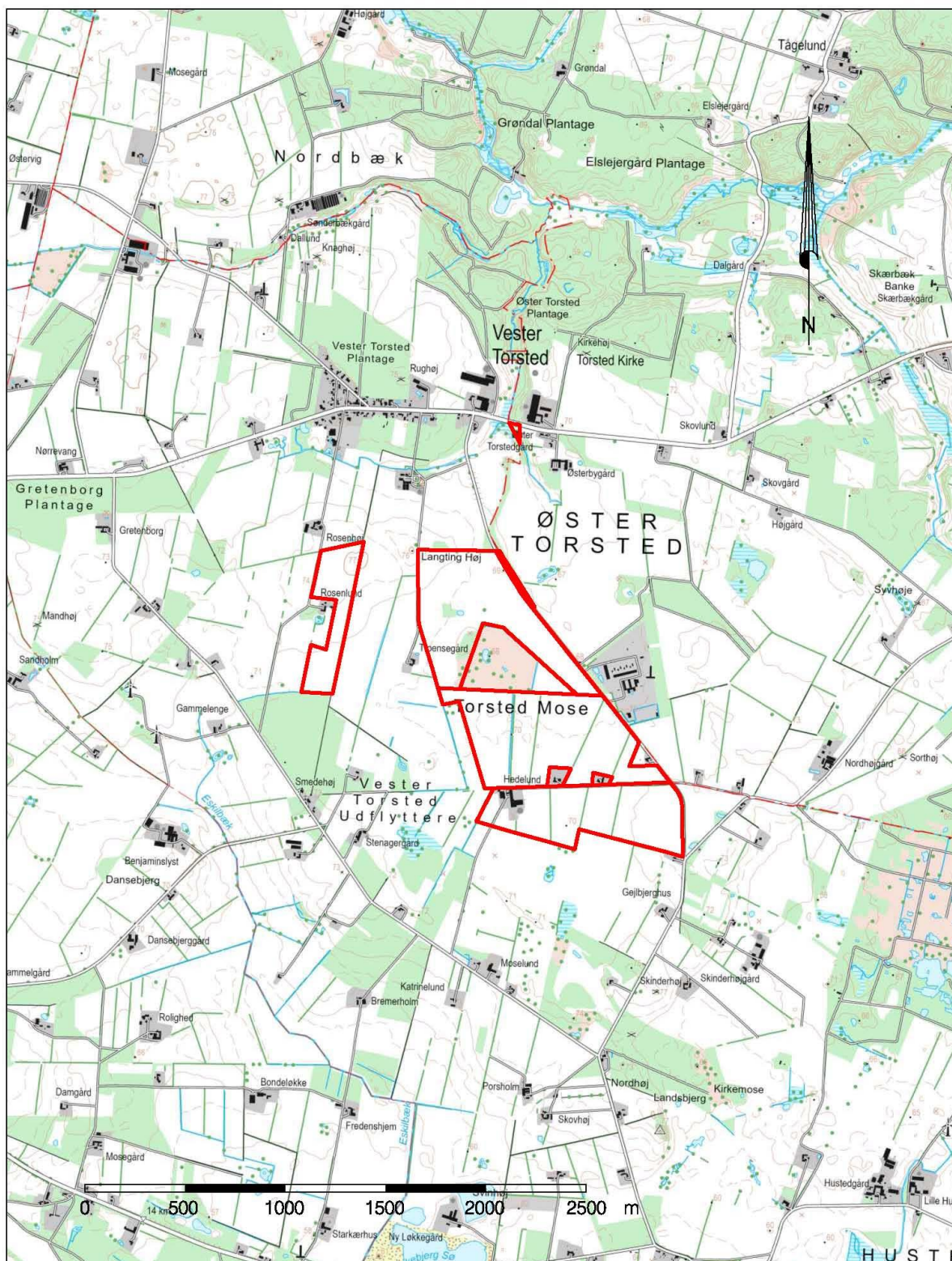
LAND & PLAN

Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere
 Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

www.landplan.dk

Tlf. 76 28 60 60 • post@landplan.dk

Oversigtskort



Hedelundvej 2, Thorsted, 6600 Vejen
Matr.nr. 3-e Veerst By, Veerst m.fl.
Vejen Kommune
Region Syddanmark

Journ.nr.: 57205
Tegnet: 20.08.2024 mbd
Måforhold: 1:25000
Udfærdiget for Landbrugsrådgivningen



LAND & PLAN

Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

www.landplan.dk

Tlf. 76 28 60 60 • post@landplan.dk



Landbrugsmæglerne

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



KONTAKT:
Svend-Åge Bruun
Cand.agro., ejendomsmægler og valuar
Mobil 40 13 62 03

Landbrugsmæglerne - Zeuthen, Bøndergaard & Bruun
www.landbrugsmæglerne.dk - Tlf. 86 24 40 00