

Salgsopstilling

Hillerupvej 53 m.fl., 6760 Ribe
"Bækgård"



Pris
Hektar
Produktionsgren

kr. 32.700.000
166,45 hektar
Kvæggård



Indholdsfortegnelse

1. Beskrivelse og billeder	4
2. Fakta	12
2.1 Ejendommene	12
2.2 Arealfordeling	12
3. Drift	13
3.1 Maskiner	13
3.2 Staldinventar	13
3.3 Besætning	14
3.4 Leasede effekter	15
3.5 Beholdninger	15
3.6 Medarbejdere	15
4. Fakta - Hillerupvej 53	16
4.1 Ejendommen	16
4.2 Arealfordeling	18
4.3 Stuehus	18
4.4 Driftsbygninger m.v.	19
4.5 Siloer, planlager mm.	19
4.6 Gylletanke	19
4.7 Olietanke	20
4.8 Offentlige forhold / planer	20
4.9 Forsikring	21
4.10 Rettigheder og forpligtelser	22
5. Fakta - Tanderup Digevej	23
5.1 Ejendommen	23
5.2 Arealfordeling	23
5.3 Rettigheder og forpligtelser	24
6. Fakta - Hillerupvej 40	25
6.1 Ejendommen	25
6.2 Arealfordeling	25
6.3 Stuehus	25
6.4 Driftsbygninger m.v.	26
6.5 Olietanke	27
6.6 Forsikring	27
6.7 Rettigheder og forpligtelser	27
7. Økonomi	28
7.1 Ejerudgifter	28

Portefølje nr. **1799P000083**

Dato: 24.10.2024



Allan Elsted Hansen
Ejendomsmægler, MDE

M: aeh@landbogruppen.dk
T: 7660 2134

Frederik Gissemann
Ejendomsmægler, MDE

M: fgh@landbogruppen.dk
T: 9629 6707

7.2 Købesummens fordeling	29
7.3 Finansiering	29
7.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve	29



1. Beskrivelse og billeder

"**Bækgård**" er en veldrevet mælkeproduktionssejendom med ca. 200 køer inkl. opdræt. Gården er beliggende i den sydlige del af Esbjerg Kommune, i et udpræget landbrugsområde, lige udenfor Farup Kirkeby og med få kilometer til Ribe by.

På bedriften foreligger en fleksibel § 16a miljøgodkendelse med tilladelse til 3.776 m² produktionsareal samt tilladelse til opførelse af en gyllebeholder.

Til ejendommen hører i alt 166,34 ha, hvor der er søgt EU støtte til ca. 158,50 ha fordelt på ca. 153,72 ha agerjord samt ca. 4,65 ha § 3 engareal ved diget. På bedriften er der ikke tilknyttet tilforpagtninger af jord. Der foreligger en mundtligt aftale omkring udleje af 15 ha jord imod at købe majs fra andre 15 ha plus afsætning af ca. 2.500 tons gylle årligt til to aftagere.

Arronderingen af ejendommens jorder er yderst fornuftig, idet størstedelen af jorden ligger ved bygningerne, eller inden for en acceptabel afstand herfra. Den resterende del (ca. 64 ha) ligger i marsken ca. 4 km syd/vest for ejendommen.

Stuehuset, der er opført i 1930 og tilbygget i 1979, fremstår med rød facadesten og cementtagsten. Det samlede boligareal udgør i alt 209 m², hvoraf de 100 m² ligger på 1. sal, og dertil kælder på 30 m². Derudover kommer 35 m², der ligger ude i bagbygningen og reelt anvendes til beboelse, samt integreret garage på 30 m².

Indretning: Forstue med originalt terrazzogulv samt trappe til 1.sal. Badeværelse fra 2021 med badekar. Spise- og opholdsstue med udgang til terrasse. Kontor/dagligstue, spisekøkken med nedgang til kælder indrettet med tre disp. rum. Baggang med nyt istandsat gæsteværelse samt badeværelse, der er tilknyttet lejligheden i staldbygningen.

1. sal indrettet med tv-stue med udgang til svalegang. Soveværelse, børneværelse, renoveret badeværelse, mellemgang og to børneværelser.

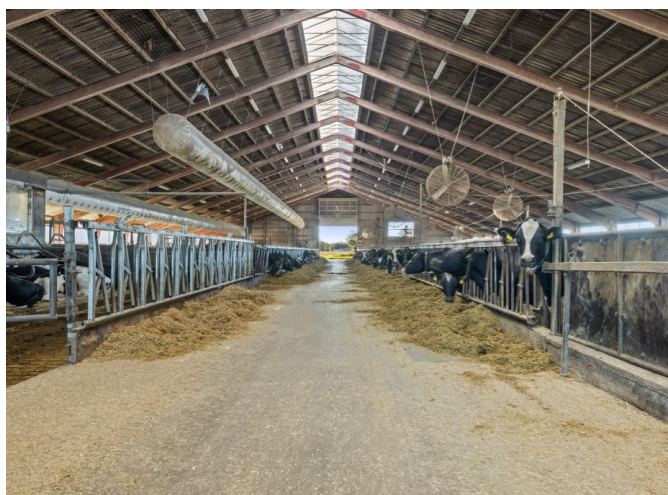
Driftsbygningerne består af en velholdt og god løsdriftsstald fra 2000 på 2.781 m² med spalteguld, linespil og robotskraber, samt foderbord i midten. Stalden er indrettet med 256 senge med latexmætter fra 2018, hvor 194 senge er til malkende køer, 16 til separation og 46 til goldkøer og kvier. Endvidere velfærdssektion med to dybstrøelse bokse. 3 stk. LELY A5 malkerobotter, tankrum med 15.000 liter køletank og buffertank, kontor samt teknikrum. Ungdyrstald fra 1976 på 438 m² med to løsdriftsbokse med 64 senge med madrasser fra 2021, spalteguld og foderbord i midten. Dybstrøelsesstald fra 1978 på 383 m² med to dybstrøelsesbokse i to tidligere køresiloer.

Foderlade/goldkostald fra 1982 på 850 m², der er indrettet med to dybstrøelsesbokse og kælvning boks mod syd.

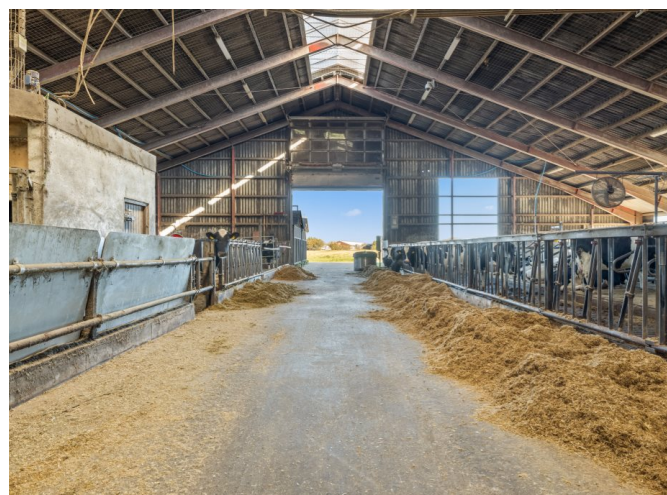
Maskinhus/halmlade/værksted fra 1972 på 456 m² med fast bud og stålspar. Gammel staldbygning fra 1930 på 753 m² - bygningen er under ombygning, og fremstår indvendigt med rå betonguld, nye stålspar og Troldekt loftbeklædning. For enden af stalden er der på loftet indrettet en 73 m² lejlighed, der indeholder tekøkken, opholdsstue og to værelser. Lejligheden bliver brugt til medarbejdere. Gyllebeholder fra 1987 på 1.000 m³. Gyllebeholder fra 1999 på 2.000 m³. Køresilo fra 2004 på 720 m², samt fire køresiloer fra 2018 på hver 12 m x 52 m og 2,5 m høj med 20 m forplads. To fodersiloer fra 2000 på 23 m³. Fritliggende garage fra 1963 på 56 m².



Løsdriftsstal



Løsdriftsstal



Løsdriftsstal



Malkrobot



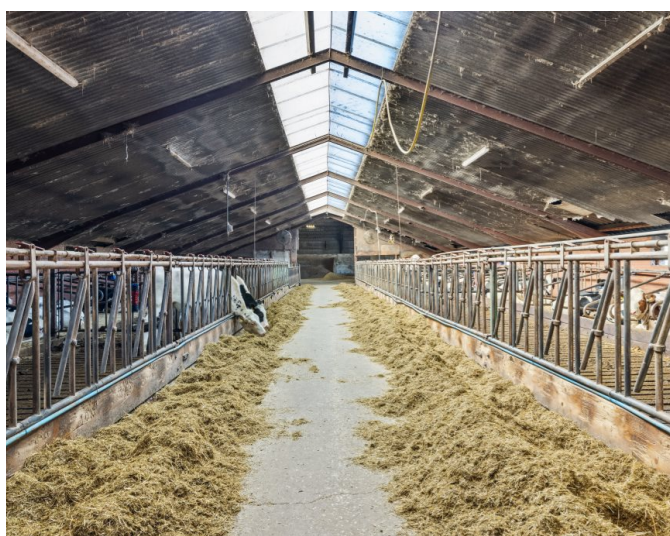
Tankrum



Tankrum



Kontor



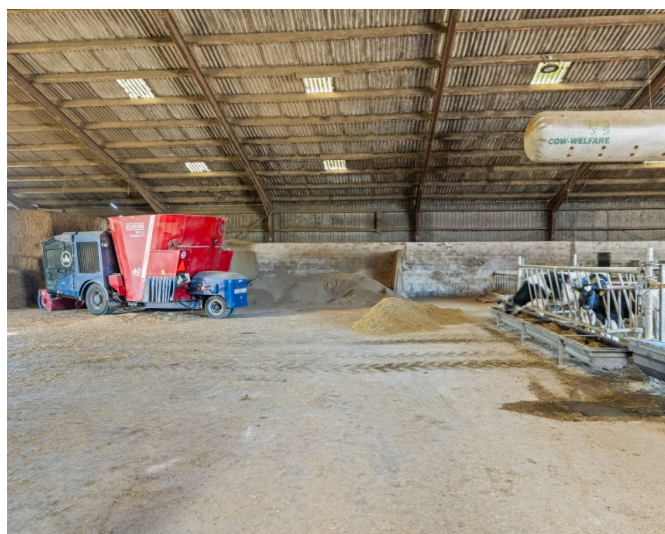
Ungdyrstald



Maskinhus



Maskinhus



Foderlade



Løsdriftsstalden/tankrum



Løsdriftsstalden



Kalvehytter



Foderlade





Køkken



Stue



Kontor



Indgang



Indgang



Badeværelse



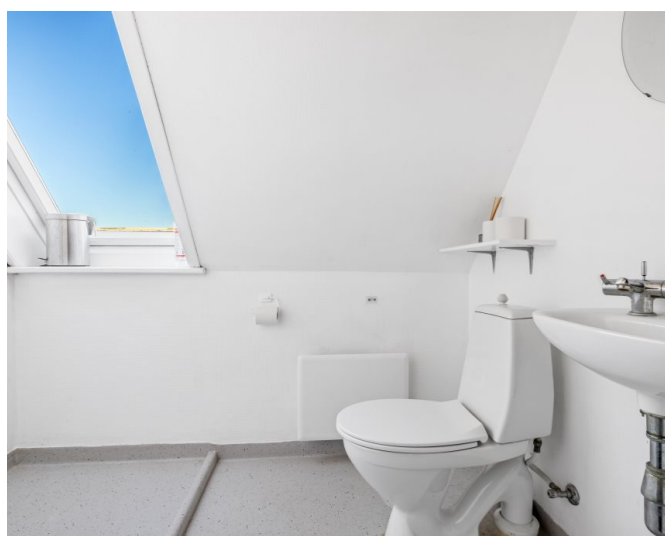
Soveværelse



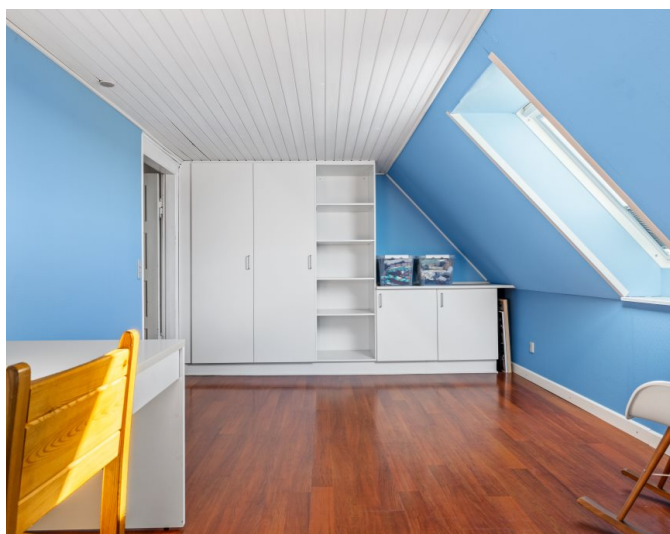
Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Værelse



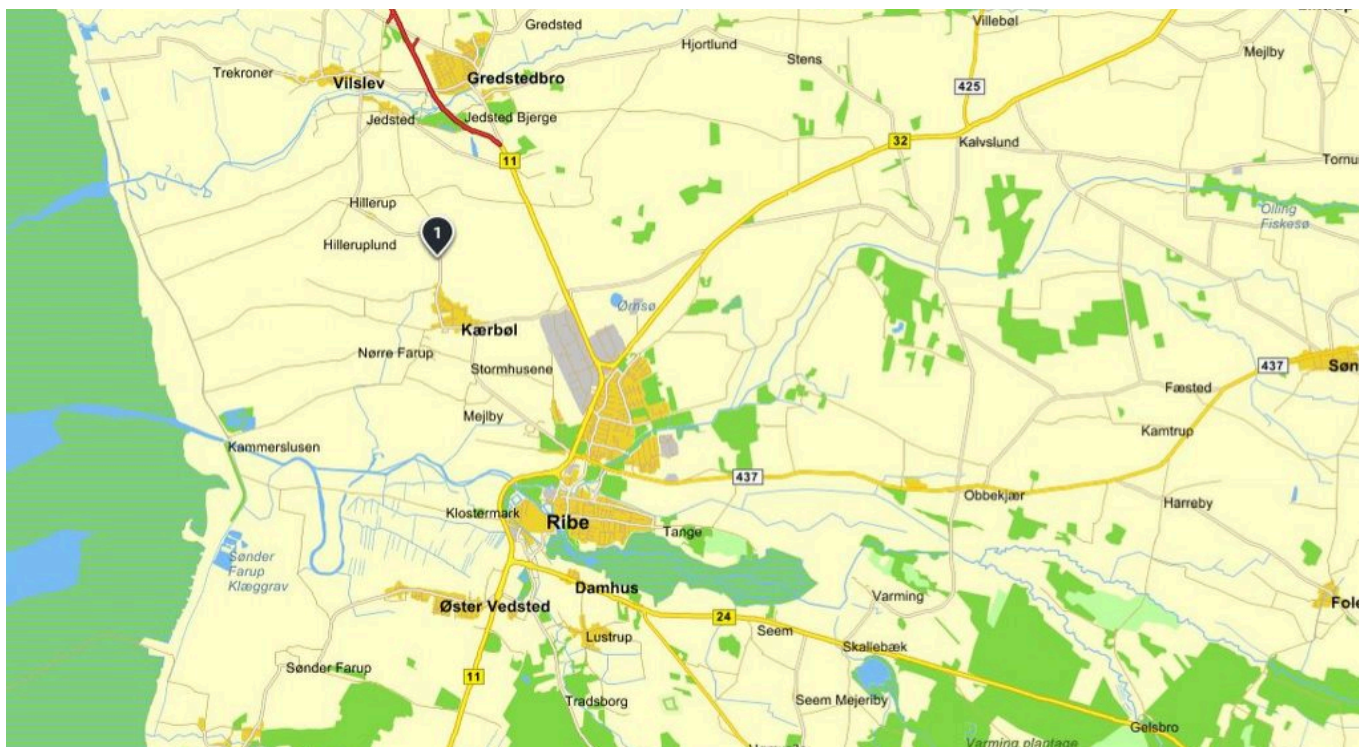
Legerum

Oversigtskort



Arealkort

Oversigtskort



Krak kort

2. Fakta

2.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 32.700.000

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Hillerupvej 53, Hillerup, 6760 Ribe	163,7781 ha	7.230 m ²
Tanderup Digevej, 6760 Ribe	2,5709 ha	0 m ²
Hillerupvej 40, Kirkeby, 6760 Ribe	0,1042 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattester	166,4532 ha	7.230 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

2.2 Arealfordeling

	<i>Agerareal</i>	<i>§3 areal</i>	<i>Bygningsparcel, læhegn m.v.</i>	<i>Øvrige arealer</i>
Hillerupvej 53	151,2600	4,6500	7,8681	
Tanderup Digevej	2,4600			0,1109
Hillerupvej 40			0,1042	
I alt afrundet	153,7200	4,6500	7,9723	0,1109

3. Drift

3.1 Maskiner

Type	Antal	Uspec. værdi
Traktor Case IH CVX 1190	1	
Vandingsmaskine Bauer, 1998	1	
Vandingsmaskine Irtec E350/110, 2007	1	
Vandingsmaskine ukendt 300/90	1	
Vandingsmaskine Ocmis VR 7 600/110	1	
Bobman frontload, 2022	1	
Kreaturvogn mrk. AP Jørgensen	1	
Grøbler	1	
Halmvogn	1	
Blokskærer Pro Big til JCB	1	
Uspec. beløb		400.000,00

3.2 Staldinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
Diverse staldinventar	1	
Robotskrabere JOZ	2	
Foderskubber JOZ, 2018	1	
Strømaskine	1	
Mælketaxa Holm og Lauge u. el-drive	1	
Køletank 15.000 l	1	
Tank til flydende gødning 15 t	1	
Fodersiloer til robotter 10 t og 15 t	2	
Kalvehytter, 4 store med plads til 8 kalve i hver	4	
Kalvehytter, 6 små med plads til 4 kalve i hver	6	
Aktivitetmåler ungdyr(Viking) (20 fra 2018 og 15 fra 24)	35	
Aktivitetmåler køer (SmaXtec)	200	
Ventilatorer, 3 stk, Cowvelfære, 11 store 140 cm og 18 små 60 cm	32	
Gyllepumpe, årgang 2024	1	
Uspec. beløb		1.000.000,00

3.3 Besætning

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
Køer og kvier o/2 år		192		
Kvier 12-24 mdr.		60		
Kviekalve 0-12 mdr.		65		
Uspec. beløb				2.100.000,00

Salmonella status: Niveau 1, siden 22.06.2012.

Overskud/bonus: Sælger forbeholder sig retten til andele, driftsfonde, andelskapital og lignende samt efterbetaling for leverancer indtil skæringsdage.

Slakteri: Himmerland

Ydelse: Jf. årsopgørelse fra 01.10.2023 - 30.09.2024: 12.891 kg. EKM. Heraf 12.297 kg mælk til mejeri.

Cellestal: Jf. årsopgørelsen: 175.000

Mælkepenge/overskud: Sælger forbeholder sig retten til andele, driftsfonde, andelskapital og lignede samt efterbetaling for leverancer indtil skæringsdagen.

Mejeriselskab: Arla

CHR: 43317

Produktionsgodkendelse

Jf. endelig miljøgodkendelse dateret 14.01.2019 er virksomheden godkendt til følgende:

Staldnavn	Dyregruppe samt staldsystem	Produktionsareal m ²
Kostald (1)	Flexgruppe: Alle kvæg, Dybstrøelse	406
	Flexgruppe: Alle kvæg, Sengestald med spalter (bagskyl eller ringkanal)	1.760
Kalveplads (2/3)	Flexgruppe: Alle kvæg, Dybstrøelse	490
Kvier og dybstrøelse (4,5,6)	Flexgruppe: Alle køer, Dybstrøelse	810
	Flexgruppe: Alle kvæg, Sengestald med spalter (bagskyl eller ringkanal)	310
I alt		3.776

3.4 Leasede effekter

Type	Antal	Ydelse	Tilbageværende ydelse	Scrapværdi	Uspec. værdi
Malkerobotter, Lely A5 fra 2019, inkl. Buffertank slutdato 30.11.2029, inkl. varmepumpe	3	26.330,00 pr. mdr.			
Gummighed JCB fra 2016, slutdato 30.04.2026		6.412,00 pr. mdr.		48.500,00	
Mixervogn Siloking fra 2023, slutdato 01.11.2031		16.339,77 pr. mdr.		244.000,00	

I alt

Der er indbetalt kr. 400.000 i ekstraydelse ved leasingaftalens indgåelse på malkerobotterne, hvorfor der ikke findes en scrapværdi herpå. Der er sim-kort i robotterne og køber skal selv anskaffe nye sim-kort. Sælger oplyser, at malkerotter har haft fuld service (Masteraftale) fra de var nye.

3.5 Beholdninger

Type	Opgjort dato	Antal	Enhed	Pris pr. enhed	Pris
Foderbeholdning	--	700.000	FE		
Uspec. beløb					980.000,00

De medvurderede beholdninger er estimeret beholdning af græs og majsensilage efter majshøst 2024.

Beholdningerne opgøres på overtagelsesdagen og afregnes til 1,40 kr. pr. FE.

Resterende beholdninger opgøres pr. overtagelsesdagen og afregnes til sælgers indkøbspriser.

3.6 Medarbejdere

Der er ansat 2 medarbejdere på bedriften, heraf 1 praktikant.

4. Fakta - Hillerupvej 53

4.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
10C - Kirkeby By, Farup	2,5385 ha	0 m ²
14K - Hillerup By, Farup	48,0900 ha	0 m ²
2E - Kirkeby By, Farup	6,9122 ha	0 m ²
34A - Kirkeby By, Farup	10,9227 ha	1.260 m ²
39A - Kirkeby By, Farup	13,2551 ha	4.315 m ²
41A - Hillerup By, Farup	20,2970 ha	0 m ²
41Y - Hillerup By, Farup	14,7380 ha	0 m ²
43C - Nr. Farup By, Farup	10,9612 ha	700 m ²
4H - Kirkeby By, Farup	8,6328 ha	0 m ²
6B - Kirkeby By, Farup	8,4119 ha	0 m ²
8AI - Kirkeby By, Farup	6,2569 ha	0 m ²
8N - Kirkeby By, Farup	7,6118 ha	955 m ²
8O - Kirkeby By, Farup	5,1500 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest	163,7781 ha	7.230 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

Beliggende: Hillerupvej 53, Hillerup, 6760 Ribe

Zonestatus	Landzone
Kommune	Esbjerg Kommune
Region	Sydjylland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2018	kr.	31.500.000
Heraf grundværdi	kr.	7.438.800
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	726.200
Stuehusets grundværdi	kr.	12.600
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.172.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Beregning af ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af den foreløbige skattepligtige ejendomsværdi med fradrag af 20% x 0,51%.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Den foreløbige skattepligtige ejendomsværdi udgør kr. 1.465.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 7.468.000, heraf udgør bolig kr. 9.000, produktionsjord kr. 7.458.000 og øvrig jord kr. 1.000.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Kort

De i salgsoptstillingen værende kort er kun af vejledende karakter.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

	<i>Status</i>
Lejlighed	Bevaringsværdi 5
Stuehus	Bevaringsværdi 5
Garage, værksted,	Bevaringsværdi 5

De øvrige bygninger er ikke fredet og har ingen bevaringsværdi.

4.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 163,7781 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	151,2600 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	7,8681 ha
§3 areal	4,6500 ha
I alt	163,7781 ha

Ovennævnte arealfordeling er cirka tal.

Ca. 56,87 ha af agerjorden er beliggende i Marsken.

4.3 Stuehus

Bebygget areal	174 m ²	Kælder	30 m ²
Boligareal	209 m ²	Opført/ombygget år:	1930 / 1979
Udnyttet tagetage	100 m ²	Antal værelser	15

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener excl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

Medfølgende hårde hvidevarer

Komfur, mrk. Electrolux, køleskab mrk. Matsui, emhætte mrk. Gram, opvaskemaskine mrk. AEG.

I lejligheden medfølger komfur, køleskab, kummefryser, vaskemaskine og emhætte.

Sælger forbeholder sig retten til at medtage haveredskaber, plæneklipper, håndværktøj samt alt privat indbo.

Opvarmning: Varmegenindvinding fra mælkekøling

Vand: Alment vandforsyningsanlæg - Din forsyning

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Stuehus, øvrige bemærkninger

Der er indlagt fibernet i såvel stuehus, lejlighed som over i kostalden via abonnement hos Stofa.

Øvrige boliger

	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ ombygget</i>
Lejlighed	70 m ²	0 m ²	1930

Varmeforsyning lejlighed: ligeledes varme fra varmegenindvinding fra mælkekøling supp. med varmepumpe luft til luft.

4.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
2	Garage, værksted,	753 m ²	1930 / 1967
3	Ungdyrstald	438 m ²	1976 / 2001
5	Maskinhus med fast bund	456 m ²	1972
7	Garage	56 m ²	1963
11	Køresiloer/dybstrøelse 2 stk	383 m ²	1978
12	Dybstrøelsesstald/goldkostald	850 m ²	1982
13	Løsdriftsstald	2781 m ²	2000
15	Fælles kalvehus	25 m ²	2005
16	Fælles kalvehus	25 m ²	2005
17	Fælles kalvehus	25 m ²	2005
18	Fælles kalvehus	25 m ²	2005

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-Meddelelse af dato 07-10-2024

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

4.5 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Fodersilo	20 m ³	
Fodersilo	23 m ³	
Plansilo	720 m ²	
Plansilo fra 2018, 4 stk. 12 x 52m	2496 m ²	

4.6 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
Gylletank	1.000	01-01-2024	5 år	Årgang 1988
Gylletank	2.000	01-01-2024	5 år	Årgang 2000

4.7 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Olietank, nedgravet, årgang 1966		Sløjfet i år 1990
Olietank, nedgravet, årgang 1970		Sløjfet i år 1990
Olietank, nedgravet, årgang 1970		Sløjfet i år 1990
Olietank, 2600 L, årgang 2006		Lejes af OK
Olietank, 400 L		Lejes af OK

4.8 Offentlige forhold / planer

Miljøforhold

Der er jf. tilsynsrapport dateret d. 25.05.2023 krav om etablering af 3 rækket læhegn som bliver udført i november eller senere, når det er tørt at plante.

Resterende krav i tilsynsrapporten er opfyldt ifølge ejer.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Køber vil fra sælger modtage kopi af seneste udarbejdet kemikalierregnskab (sprøjtejournal).

Sælger udarbejder gødningsregnskab samt gødningsregnskab fra seneste regnskab og indtil overtagelsesdagen. Regnskaberne afleveres til køber senest 1 måned efter overtagelsesdagen. Eventuel gødningsafgift fra perioden før overtagelsesdagen er køber uvedkommende.

Parterne har aftalt, at de kontakter deres respektive planteavlserådgivere i forbindelse med opgørelser og registreringer i relation til gødningsreglerne.

Servitutter

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

- 07.03.1911 Vedtægter for digelaget for marsken ved Ribe vedr. 43 C.
- 08.03.1911 Vedtægter Vedtægter for dige og/eller pumpelaug
- 15.12.1940 Dok om byggelinier mv
- 06.01.1956 Dok om færdselsret mv vedr. 34 A Kirkeby
- 06.01.1956 Dok om færdselsret mv, Vedr 34A Kirkeby
- 30.11.1965 Dok om drikkevand mv -
- 19.10.1967 Dok om oversigt mv, Vedr 2E, 39 A
- 23.04.1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 10.08.1982 Dok om vej mv, vandforsyning mv, grøft mv, nødovergang, Vedr 8A
- 24.01.1986 Dok om afløbsforhold mv, Vedr 190
- 22.11.1999 Vadehavet natur- og vildtreservat
- 01.02.2002 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 41 A, 8 AI,
- 08.08.2005 Dok om kabelanlæg mv. vedr. 4 i

Lokal- og kommuneplaner

Omfattet af kommuneplan jfr. ejendomsdatarapport

4.9 Forsikring

Forsikringselskab
Topdanmark

Policenr.
9800 820 445 - 001

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygningsnummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus	174 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
	Lejlighed	70 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
2	Garage, værksted,	753 m ²	Sumforsikret
3	Ungdyrstald	438 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
5	Maskinhus med fast bund	456 m ²	Sumforsikret
7	Garage	56 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
11	Køresiloer/dybstrøelse 2 stk	383 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
12	Dybstrøelsesstald/goldkostald	850 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
13	Løsdriftstald	2.781 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
15	Fælles kalvehus	25 m ²	Ikke forsikret
16	Fælles kalvehus	25 m ²	Ikke forsikret
17	Fælles kalvehus	25 m ²	Ikke forsikret
18	Fælles kalvehus	25 m ²	Ikke forsikret

Forbehold

Ingen

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

4.10 Rettigheder og forpligtelser

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger bortforpagter ca. 12 ha jord i 2025. Der er aftale om indkøb af majs fra forpagter i 2025.

Der er mulighed for at bytte ca. 12 ha jord med nabo i forbindelse med jordfordeling efter høst 2025. Dette vil forbedre ejendommens arrondering.

Andre kontrakter og aftaler

Sælger har fået tilsagn til overdækning af 2 gyllebeholdere.

Tilsagnsbeløb er kr. 94.000, tilsagnsprocent 40% og projektperiode er fra d. 24. januar 2024 - 30 juni 2025.

Kontrakt med Brdr. Ewers vedr. rottebekæmpelse.

Abonnement hos Falck vedr. service på brandslukkere.

Jagtret og fiskeret

53 ha er udlejet til Nørre Farup jagtforening. Årlig lejeindtægt kr. 14.575.

Retten til fiskeri på ejendommen er ikke udlejet.

Flyvehavre og bjørneklo

Der kan forekomme flyvehavre / bjørneklo på ejendommen.

Vandingstilladelse

Der medfølger markvandingsanlæg bestående af boring, faste jordledninger og hydranter med tilhørende vandindvindingstilladelse på 20.000 m³, 42.000 m³ og 34.000 m³ vand, der udløber den 17.10.2031. Alle marker hjemme kan vandes.

Plantesygdomme

Sælger bekendt har der ikke været konstateret plantesygdomme på ejendommens jorder.

Slam

Der er sælger bekendt ikke tidligere udkørt slam, andre organiske affaldsprodukter og aske på ejendommens arealer.

Dræn

Ikke drænet.

Jordforurening

Ja, ifølge oplysninger om forurening iflg. Regionen idet der er udlagt slagger under ejendommens plansiloanlæg.

Arealrestriktioner

Fuglebeskyttelsesområde

Kirkebyggelinje

Kystnærhedszone

Bekendtgørelsesfredet

Habitatsområde

Åbeskyttelseslinje

Vildtreservat

Betskyttede naturtyper

Beskyttede vandløb

Ramsområde

Strandbeskyttelseslinje

Ovenstående er jf. www.arealinfo.dk

5. Fakta - Tanderup Digevej

5.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
18 - Kirkeby By, Farup	2,5709 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest	2,5709 ha	0 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	
Beliggende: Tanderup Digevej, 6760 Ribe		

Zonestatus	Landzone
Kommune	Esbjerg Kommune
Region	Sydjylland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2018	kr.	270.000
Heraf grundværdi	kr.	95.900

5.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 2,5709 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	2,4600 ha
Øvrige arealer	0,1109 ha
I alt	2,5709 ha

Ovennævnte arealfordeling er cirka tal.

Servitutter

Der findes følgende servitutter på ejendommen:

08.03.1911 Vedtægt for digelaget for marsken.

Lokal- og kommuneplaner

Omfattet af kommuneplan jfr. ejendomsdatarapport

5.3 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Jagtretten på ejendommen er udlejet til Nr. Farup Jagtforening. Retten til fiskeri på ejendommen er ikke udlejet.

Flyvehavre og bjørneklo

Der kan forekomme flyvehavre / bjørneklo på ejendommen.

Vandingstilladelse

Der forefindes inden markvanding på dette areal.

Plantesygdomme

Sælger bekendt har der ikke været konstateret plantesygdomme på ejendommens jorder.

Slam

Der er sælger bekendt ikke tidligere udkørt slam, andre organiske affaldsprodukter og aske på ejendommens arealer.

Biogasanlæg

Der er indgået aftale med Ribe Biogas om at opbevare 3.000 tons gylle.

Dræn

Ikke drænet.

Aftale om opbevaring af husdyrgødning

Der er ikke truffet aftaler om opbevaring af biogas og opbevaring / udbringning af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.

Affaldsdepoter

Sælger bekendt forefindes der ikke affaldsdepoter på ejendommen.

Læhegn

Der er ikke modtaget tilskud til plantning af læhegn indenfor de seneste 10 år.

Jordforurening

Ingen oplysninger om forurening iflg. Regionen.

Arealrestriktioner

Fuglebeskyttelsesområde

Ramsarområde

6. Fakta - Hillerupvej 40

6.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
2AF - Kirkeby By, Farup	0,1042 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest	0,1042 ha	0 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	
Beliggende: Hillerupvej 40, Kirkeby, 6760 Ribe		

Zonestatus	Landzone
Kommune	Esbjerg Kommune
Region	Syddjylland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	644.000
Heraf grundværdi	kr.	248.000

Fredning / bevaringsværdi

Der er ikke registreret fredede eller bevaringsværdige bygninger.

6.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 0,1042 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Bygningsparcel, læhegn m.v.	0,1042 ha
I alt	0,1042 ha

Ovennævnte arealfordeling er cirka tal.

6.3 Stuehus

Bebygget areal	98 m ²	Opført/ombygget år:	1962
Boligareal	98 m ²	Etager inkl. kælder	1
Udnyttet tagetage	m ²	Fulde etager	1
Kælder	0 m ²	Antal værelser	3
Må benyttes til:			
Ifølge:			

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehuse, drivhuse, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener excl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

Medfølgende hårde hvidevarer

De hårde hvidevarer som forefindes.

Sælger/lejer forbeholder sig retten til at medtage haveredskaber, plæneklipper, håndværktøj samt alt privat indbo.

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed - Oliefyr

Vand: Alment vandforsyningsanlæg - Din forsyning

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Varmeforbrug

	<i>Udgift</i>	<i>Forbrug</i>
Årligt varmeforbrug:	kr. 25.000,00	2.500 L

Udgiften er beregnet i år:

2023

Oplysningerne stammer fra: **Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt**

Primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Supplerende varmekilde:

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Stuehus, øvrige bemærkninger

Lejer sørger selv for opvarmning, hvorfor den årlige udgift ikke kendes, og dermed alene er ansat skønsmæssigt.

6.4 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygnings-</i> <i>nummer</i>		<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
2	Garage	18 m ²	1000
3	Udhus	10 m ²	1000
4	Udhus	20 m ²	2007

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-Meddelelse af dato 07-10-2024

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

6.5 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Fyringsgasolietank, 1.335 L Plast	Godkendt	Årg. 2008

Servitutter

Der findes følgende servitutter på ejendommen:

08.03.1911 Vedtægt for digelaget for marsken.

8.3.1911 Vedtægt for digelaget for marsken

Lokal- og kommuneplaner

Omfattet af kommuneplan jfr. ejendomsdatarapport.

6.6 Forsikring

Forsikrings-selskab

Topdanmark

Policenr.

9800 820 445- 001

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygnings-
nummer

Areal

Forsikringsdækning

1	Fritliggende enfamiliehus	98 m ²	Nyværdi
2	Garage	18 m ²	Nyværdi
3	Udhus	10 m ²	Nyværdi
4	Udhus	20 m ²	Ikke forsikret

Forbehold

Ingen

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

Foreligger ikke endnu.

6.7 Rettigheder og forpligtelser

Lejemål

Boligen er udlejet til kr. 4.700 pr. mdr. + forbrug.

7. Økonomi

7.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Hillerupvej 53	
Grundskyld	53.787,29
Renovation	4.243,00
Rottebekæmpelse	1.822,46
Brandforsikring	70.772,64
Ejendomsværdiskat	5.977,20
Tanderup Digevej	
Grundskyld	690,48
Hillerupvej 40	
Ejendomsværdiskat	0,00
Husforsikring	10.818,36
Skorstensfejning	1.488,10
Renovation	3.105,00
Rottebekæmpelse	44,41
Grundskyld	2.177,47
I alt	154.926,41

7.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 32.700.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus - nr. 53	1.200.000
Driftsbygninger - nr. 53	3.500.000
Jorden - nr. 53	22.870.000
Staldinventar	1.000.000
Besætning	2.100.000
Maskiner	400.000
Beholdninger	980.000
	0
Tanderup Digevej (frijord)	250.000
	0
Hillerupvej 40 (beboelse)	400.000
I alt	32.700.000

7.3 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	32.700.000,00
Tinglysningsafgift skøde	198.050,00
I alt	32.898.050,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

7.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

- Ejerpantebrev af 24.3.2015 kr. 4.000.000,00 - og
 - Ejerpantebrev af 6.7.2009 kr. 3.400.000,00 - og
 - Ejerpantebrev af 1.5.1978 kr. 6.600.000,00 -
 - Afgiftspantebrev af 31.3.2006 € 70.777,00 - og
 - Afgiftspantebrev af 7.1.2021 kr. 4.055.000,00 - REALKREDIT DANMARK A/S
- Samt stempeloverførsel fra 2 RD lån med H.stol: 13.199.000 kr. og 7.545.000 kr.



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

Vi er specialister i køb eller salg af landbrugsejendomme i det midt- og sydvestjyske område. Vi tilbyder objektiv og fagkyndig rådgivning på alle områder, så du er godt rustet, inden du træffer den endelige beslutning om at købe eller sælge din landbrugsejendom.

En ærlig og respektfuld rådgivning i fin forening med mange års erfaring og stort lokalkendskab, er fundamentet og sikkerheden for din bedste og mest trygge handel.

Velkommen til LandboGruppen JYSK.
John Tranums Vej 25, 6705 Esbjerg
Birk Centerpark 24, 7400 Herning
Majsmarken 1, 7190 Billund
Nupark 47, 7500 Holstebro

Tlf. 7660 2333
jysk@landbogruppen.dk