

Agriteam Syd ApS

CVR.nr. 18646900

• Borgpladsen 7A, 1. sal • 6800Varde

Tlf. 7521 1644 • varde@agriteam.dk

• Nørregade 12 • 6650 Brørup

Tlf. 7538 2000 • hchansen@agriteam.dk

www.agriteam.dk



SALGSOPSTILLING

Sagsnr. 6161

Dalsvej 15 m.fl.

7200 Grindsted



Planteavl



Kontantpris

25.000.000 kr.

Grundareal

129 ha 8059 kvm

Ejendommen fremvises kun efter nærmere aftale med ejendomsmæglerfirmaet

PRÆSENTATION / bedriften samlet

For Dalsvej Agro I/S sælges:

Planteavlbedrift med tilhørende ca. 130 ha matrikulært, heraf ca. 117,5 ha agermark.

2 bygningsæt beliggende henholdsvis Dalsvej 15 og Birkemosevej 24.



	Adresse	Grundareal matrikulært	Agerjord, ca.	Perm.græs	Restareal / bygninger / natur mv.	Indtegningsfarve kort bagerst i salgsoptilling
1	Dalsvej 15, 7200 Grindsted	23,9979	22,27	0	1,73	blå
2	Dalsvej 13B, 7200 Grindsted	0,1144	0	0	0,11	gul
3	Dalsvej 13C, 7200 Grindsted	0,3740	0	0	0,37	orange
4	Birkemosevej 24, 7200 Grindsted	27,8582	23,46	0,95	3,45	Turkis
5	Kolstrupvej 77, 7200 Grindsted	40,1246	38,24	0	1,89	rød
6	Tårnvej 145, 7200 Grindsted	37,3368	33,50	1,34	2,50	sort
	I alt ca.	129,8059	117,47	2,29	10,05	

De enkelte ejendomme er kort beskrevet nedenfor.

Sælges med fuld ansvarsfraskrivelse for sælger.

EJENDOMMEN – Dalsvej 15, Dalsvej 13B og Dalsvej 13C

Til ejendommene Dalsvej 15, Dalsvej 13B og 13C er der et jordtilliggende på i alt ca. 24,49 ha. Marken kan vandes fra egen boring. Bonitet JB 1-3.



- 1) Stuehus årg. 1950, ombygget i 1980 iflg. BBR. Fremstår i røde sten pålagt eternittag. Indrettet med entré, køkken/alrum, værelse, bryggers/bagang, nyrenoveret badeværelse, pejsestue med adgang til kontor. 1. sal er indrettet med stue, opholdsrum, 2 værelser, soveværelse, badeværelse og depotrum. Boligareal samlet 236 kvm iflg. BBR.
Hertil kommer kontor, thekøkken, omklædning samt velfærdsrum, tidligere anvendt til maskinstationsdrift. Denne bygningsdel er ikke registreret i BBR.



Stuehus og kontorbygning



Køkken/alrum



Badeværelse



Pejsestue



Pejs



Kontor



Thekøkken



Velfærdsrum



Værelse 1. sal



Soveværelse 1. sal



Badeværelse 1. sal



Fyrrum

6) Maskinhus opført i 1973 på limtræsspær, eternittag. Sidebeklædning delvis mur/stålblader. Ledhejseport og støbt gulv. Grundareal iflg. BBR. 1056 kvm.



Bygning 6



Bygning 6.



Bygning 7

7) Maskinhus/halmlade, iflg. BRR. opført i 1985, på stålspær pålagt eternittag. Sidebeklædning af stålblader. Løs bund og isat ledhejseport. Grundareal iflg. BBR. 820 kvm.

- 8) Værkstedbygning, isoleret. Opført i 1988 iflg. BBR på stålspær, eternittag, sidebeklædning stålplader. Støbt gulv og isat ledhejseport. Grundareal iflg. BBR 223 kvm.



Bygning 8



Bygning 8

Dalsvej 13B og 13C:

Lager/kalkhal opført i 1991 og 1988 iflg. BBR. Hele bygningen er opført på stålspær, pålagt eternittag og sidebeklædning af stålplader. Grundarealer iflg. BBR. 385 kvm og 957 kvm.

Lager er med delvis kørefast mur, støbt bund og ledhejseport.
Kalkhal er med kørefast mur, bund af knust beton.

Desuden 50 t. brovægt.



Dalsvej 13B og 13C



Dalsvej 13B



Brovægt



Møddingsplads

DRIFTSmateriel

Medfølger ikke.

FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Sælger oplyser, at det solgte er forsikret i følgende selskaber således:

Bygningsbrandforsikring: Topdanmark

Sælger oplyser, at forsikringen dækker angreb af svamp/insekter i stuehuset.

Sælger oplyser, at forsikringen dækker rørskade i stuehuset.

Sælger oplyser følgende om forsikringsforhold: Køber sørger selv for nytegning.

OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

Dagligvarer	:	Grindsted.
Skole	:	Grindsted.
Veje	:	Gruset privat fællesvej.
Vandløb	:	Bæk.
Vandforsyning fra	:	Egen boring.
Vandkvalitet	:	Ej undersøgt
Vandmåler	:	Ingen.
Vandindvindingstilladelse til markvanding	:	DGU-nr. 114.845 med tilladelse til indvinding af 16.000 m ³ indtil 06.08.2030. Dykpumpe 10 HK. Udlagt jordledning med hydranter.
Spildevand og kloakforhold	:	Trixtank med nedsivning.
Miljøforhold	:	Ingen godkendte forhold til husdyrhold. Køber sørger selv for de nødvendige godkendelser ved opstart af husdyrhold, eller anden form for erhverv, hvor miljøgodkendelse er nødvendig.
Byggesager	:	Ingen.
Elværk	:	MES 50 amp. på Dalsvej 15. Særskilt elinstallation til 13B og 13C med 25 amp.
Elleverandør	:	Norlys.
Varmeinstallation	:	Centralvarme fra træpillefyr til stuehuset.
Abonnement rottebekæmpelse	:	Ej oplyst.
Brandsikringsmateriel	:	Ej oplyst.

Grundbetaling 2024	:	Udbetales til sælger.
Afvandings- og dræningsanlæg	:	Ingen.
Jagtretten	:	Ikke udlejet.
Udlejeaftaler jordarealer	:	Ingen.
Udlejeaftaler bygninger	:	Ingen.
Affaldsdepot	:	Ingen, udover jordstakke med udefineret indhold og 2 synlige dynger med gamle eternitplader.
V1/V2 registrering	:	Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.
Utinglyste rettigheder/ forpligtelser	:	Ej oplyst.
Energimærkning/-plan	:	Ejendommen er omfattet af kapitel 2 i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Energimærke kan rekvireres ved handel.
Brændstoftanke	:	Jordtank 4000 l. årg. 1978, skal opgraves / afblændes. Øvrige olietanke er undtaget fra handlen.
Tankattest	:	Undersøges.
Slam	:	Ej oplyst.
Natur og/eller miljøvenlige jord- brugsforanstaltninger (MVJ)	:	Ingen.
Fredskov	:	Nej.
Læplantning	:	Ej oplyst.
Lokalplan og lokalplanforslag	:	Ingen.
Bevaringsværdige bygninger	:	Ingen.
Flyvehavre	:	Enkelte strå, der håndluges.
Bjørneklo	:	Enkelte planter.
Naturbeskyttelse	:	Vandløb/bæk er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v. Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen.

MARKPLAN 2024

Kan udleveres.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor ved handel.

INVENTAR I STUEHUSET

Faste tæpper
Faste lampesteder
Udvendige lamper
Brændeovn/pejs
Hvad der forefindes af hårde hvidevarer i stuehuset.
Fibernet – ikke indlagt.

BYGNINGSAREALER

Areal ifølge BBR-ejermeddelelse af 09.09.2024. Ejendommen er beliggende i Billund Kommune.

Dalsvej 15:

Stuehus bebygget areal	143 kvm
Udnyttet tagetage, areal	93 kvm
Kælder, areal.....	0 kvm
Boligareal i alt	236 kvm

Driftsbygninger:

Driftsbygninger i alt.....	2099 kvm
----------------------------	----------

Dalsvej 13B:

Driftsbygninger:

Driftsbygninger i alt.....	385 kvm
----------------------------	---------

Dalsvej 13C:

Driftsbygninger:

Driftsbygninger i alt.....	957 kvm
----------------------------	---------

EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant.

Dalsvej 15:

Ejendomsværdi..... kr.	3.400.000,-
Heraf grundværdi..... kr.	742.400,-
Stuehusets andel af ejendomsværdien..... kr.	921.900,-
Heraf grundværdi..... kr.	10.800,-

Dalsvej 13B:

Ejendomsværdi..... kr.	14.400,-
Heraf grundværdi..... kr.	14.400,-

Dalsvej 13C:

Ejendomsværdi..... kr.	220.000,-
Heraf grundværdi..... kr.	56.100,-

Foreløbig vurdering 2023

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig stuehusværdi og grundværdi pr. 1. januar 2023. 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.

Den foreløbige stuehusværdi udgør kr. ej oplyst
 Den foreløbige grundværdi udgør kr. 836.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2024.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

AREALER

Dalsvej 15:

7c Dal By, Grindsted

23 ha 9979 kvm, heraf vej 3137 kvm

Dalsvej 13B:

7n Dal By, Grindsted

1144 kvm, heraf vej 0182 kvm

Dalsvej 13C:

7m Dal By, Grindsted

3740 kvm, heraf vej 0000 kvm

Areal i alt

24 ha 4863 kvm, heraf vej 3319 kvm



Blå: Dalsvej 15 – Gul: Dalsvej 13B – Orange: Dalsvej 13C

SERVITUTTER

Dalsvej 15:

01.10.1912 Dok. om færdselsret m.v.

07.08.1965 Dok. Om vandrede m.v.

09.06.1988 Dok. om vej m.v.

09.06.1988 Dok. om færdselsret m.v.

Dalsvej 13B:

25.04.1988 Dok. om lagerhal m.v.

09.06.1988 Dok. om vej

23.01.1989 Vilkår for till til udstykning m.v.

Dalsvej 13C:

24.04.1988 Dok. om lagerhal m.v.

09.06.1988 Dok. om vej

23.01.1989 Vilkår for till til udstykning m.v.

EJENDOMMEN – Birkemosevej 24

Til ejendommen hører ca. 28 ha, JB 1-3 med stort humusindhold. Der er boring til markvanding, som ikke har været benyttet af sælger.



- 1) (3 på kort). Stuehus årg. 1897 ombygget i 1997 iflg. BBR, med boligareal på 142 kvm. Ejendommen er udlejet og ikke besigtiget indvendig.
- 2) Tidligere staldbygning årg. 1916. Grundareal 134 kvm iflg. BBR.
- 3) (1 på kort) Tidligere ladebygning årg. 1916. Grundareal iflg. BBR 92 kvm.
- 4+5) Gammel kartoffelhus, lade/maskinhus uden værdi. Grundarealer iflg. BBR. 137 kvm og 522 kvm.





DRIFTSmateriel

Ingen der medfølger.

FORSIKRINGSoplysninger

Se under Dalsvej 15.

Oplysninger, Rettigheder og Forpligtelser

- | | | |
|--------------------|---|-------------------|
| Dagligvarer | : | Grindsted. |
| Skole | : | Grindsted. |
| Veje | : | Privat fællesvej. |

Vandløb	:	Bæk.
Vandforsyning fra	:	Egen boring fra 2011.
Vandmængde og kvalitet	:	Vandprøve fra 28.03.2011.
Vandmåler	:	Ingen.
Vandindvindingstilladelse til markvanding	:	DGU-nr. 114.1350 med tilladelse til indvinding af 27.000 m3 indtil 03.05.2026. Boringen har ikke været i brug i sælgers ejertid. Overtages uden garanti for funktionalitet.
Spildevand og kloakforhold	:	Trixtank med nedsivning. Køber må påregne krav fra offentlig myndighed til ændring af kloak- og afløbsforhold.
Miljøforhold	:	Ingen godkendte forhold til husdyrhold. Køber sørger selv for de nødvendige godkendelser ved opstart af husdyrhold, eller anden form for erhverv, hvor miljøgodkendelse er nødvendig.
Byggesager	:	Ingen.
Elværk	:	MES
Elleverandør	:	Norlys.
Varmeinstallation	:	Centralvarme fra oliefyr. Brændeovn i stuen, ældre model. Skal udskiftes ved ejerskifte.
Brandsikringsmateriel	:	Ej oplyst.
Grundbetaling 2024	:	Udbetales til sælger.
Afvandings- og dræningsanlæg	:	Ingen dræn, udover grøfter/kanaler.
Jagtretten	:	Ikke udlejet.
Udlejeaftaler jordarealer	:	Ingen.
Udlejeaftaler bygninger	:	Stuehus er udlejet for kr. 3.900,-/mdr. excl. forbrug. Der er ikke betalt depositum. Der foreligger skriftlig kontrakt.
Affaldsdepot	:	Ingen.
V1/V2 registrering	:	Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.
Utinglyste rettigheder/forpligtelser	:	Ej oplyst.

Energimærkning/-plan	:	Ejendommen er omfattet af kapitel 2 i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Energimærke kan rekvireres ved handel.
Olietanke	:	Der er jordtank som <u>ikke</u> er registreret i BBR. Der forefindes ingen tankattest og tanken skal derfor fornyes iflg. nugældende lovgivning.
Slam	:	Ej oplyst.
Natur og/eller miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (MVJ)	:	Ingen.
Fredskov	:	Nej.
Læplantning	:	Ej oplyst.
Lokalplan og lokalplanforslag	:	Ingen.
Bevaringsværdige bygninger	:	Ingen.
Flyvehavre	:	Enkelte strå, der håndluges.
Bjørneklo	:	Enkelte planter.
Naturbeskyttelse	:	Et areal på ca. 4000 kvm eng og sø er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v. Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen.

MARKPLAN 2024

Kan udleveres.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor ved handel.

INVENTAR I STUEHUSET

Komfur
Køleskab
Emhætte

Fibernet – ingen.

Undtaget:

Øvrige hårde hvidevarer
Plæneklipper
Haveredskaber
Legeredskaber
Lejers bohøve

BYGNINGSAREALER

Areal ifølge BBR-ejermeddelelse af 09.09.2024. Ejendommen er beliggende i Billund Kommune.

Stuehus bebygget areal	142 kvm
Udnyttet tagetage, areal	0 kvm
Kælder, areal.....	0 kvm
Boligareal i alt	142 kvm

Driftsbygninger:

Driftsbygninger i alt.....	885 kvm
----------------------------	---------

EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant.

Ejendomsværdi..... kr.	3.100.000,-
Heraf grundværdi..... kr.	917.100,-
Stuehusets andel af ejendomsværdien..... kr.	653.100,-
Heraf grundværdi..... kr.	8.000,-

Foreløbig vurdering 2023

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig stuehusværdi og grundværdi pr. 1. januar 2023. 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.

Den foreløbige stuehusværdi udgør	kr.	ej oplyst
Den foreløbige grundværdi udgør	kr.	ej oplyst

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2024.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

AREALER

3s Omvrå Søndermark, Filskov	25 ha 4142 kvm, heraf vej 6458 kvm
3au Omvrå Søndermark, Filskov	<u>2 ha 4440 kvm, heraf vej 0000 kvm</u>
Areal i alt	27 ha 8582 kvm, heraf vej 6458 kvm



SERVITUTTER

17.10.2002 Vejret m.v.

EJENDOMMEN – Kolstrupvej 77

Ejendommen er under udstykning til bygningsløs landbrugsejendom med et areal på ca. 40 ha. Ejendommen ligger i skel til Dalsvej 15.



FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Se under Dalsvej 15.

OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

- Veje** : Kommunevej.
- Vandløb** : Simmelbæk og Stenbæk.
- Vandindvindingstilladelse til markvanding** : DGU-nr. 114.1018, indvindingstilladelse på 20.000 kbm er udløbet 22.05.2018 (* på ovenstående kort) Boringen er p.t. ude af drift. Ny boring med el skal etableres af køber, hvis det ønskes.
- DGU-nr. 114.1145 med tilladelse til indvinding af 28.000 kbm indtil 03.05.2026. (** på ovenstående kort) Boringen ligger ved de fra-stykkede bygninger. Der tinglyses deklaration om at køber af jorden har råderet over boringen, og selv betale for etablering af ny elforsyning til boringen hvis man vil benytte denne.
- Gyllebeholder** : Der tinglyses deklaration om at køber har brugsret til gyllebeholder på 2794 kbm årg. 1995, beliggende på bygningsparcellen Kolstrupvej 77, indtil 15.09.2034.
- Beholderkontrol** : Senest udført i 2016.

Grundbetaling 2024	:	Udbetales til sælger.
Afvandings- og dræningsanlæg	:	Ingen.
Jagtretten	:	Ikke udlejet.
Udlejeaftaler jordarealer	:	Ingen.
Affaldsdepot	:	Ingen.
V1/V2 registrering	:	Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.
Utinglyste rettigheder/ forpligtelser	:	Ej oplyst.
Natur og/eller miljøvenlige jord- brugsforanstaltninger (MVJ)	:	Ingen.
Fredskov	:	Nej.
Læplantning	:	Ej oplyst.
Lokalplan og lokalplanforslag	:	Ingen.
Flyvehavre	:	Enkelte strå, der håndluges.
Bjørneklo	:	Enkelte planter.
Naturbeskyttelse	:	Bæk/vandløb er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v. Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen.

MARKPLAN 2024

Kan udleveres.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor ved handel.

EJENDOMSVÆRDI

Hele ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant. Vurderet areal 49 ha 3156 kvm.

Ejendomsværdi..... kr.	4.750.000,-
Heraf grundværdi..... kr.	1.603.400,-
Stuehusets andel af ejendomsværdien..... kr.	608.700,-

Foreløbig vurdering 2023

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig stuehusværdi og grundværdi pr. 1. januar 2023. 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.

Den foreløbige stuehusværdi udgør kr. ej oplyst
Den foreløbige grundværdi udgør kr. 1.607.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2024.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ejendommen er udstykket.

Ejendommen er endnu ikke omvurderet efter udstykning og samtidig med skal man være opmærksom på at der i 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og grundskyld.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag/ovenstående foreløbige vurdering 2023. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Ejendommen omvurderes efter udstykning.

Ejendomsskat under afsnittet ØKONOMI, er anslået og køber må forvente at den faktiske boligskat/grundskat vil kunne afvige fra det anslåede. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

AREALER

3bs	Områ Søndermark, Filskov	9 ha 2542 kvm, heraf vej 0000 kvm
3by	Områ Søndermark, Filskov	7 ha 7975 kvm, heraf vej 0000 kvm
3bx	Områ Søndermark, Filskov	3 ha 6826 kvm, heraf vej 0000 kvm
1lx	Dal By, Grindsted	9 ha 4380 kvm, heraf vej 1320 kvm
1nk	Dal By, Grindsted	<u>9 ha 9523 kvm, heraf vej 0000 kvm</u>
Areal i alt		40 ha 1246 kvm, heraf vej 1320 kvm

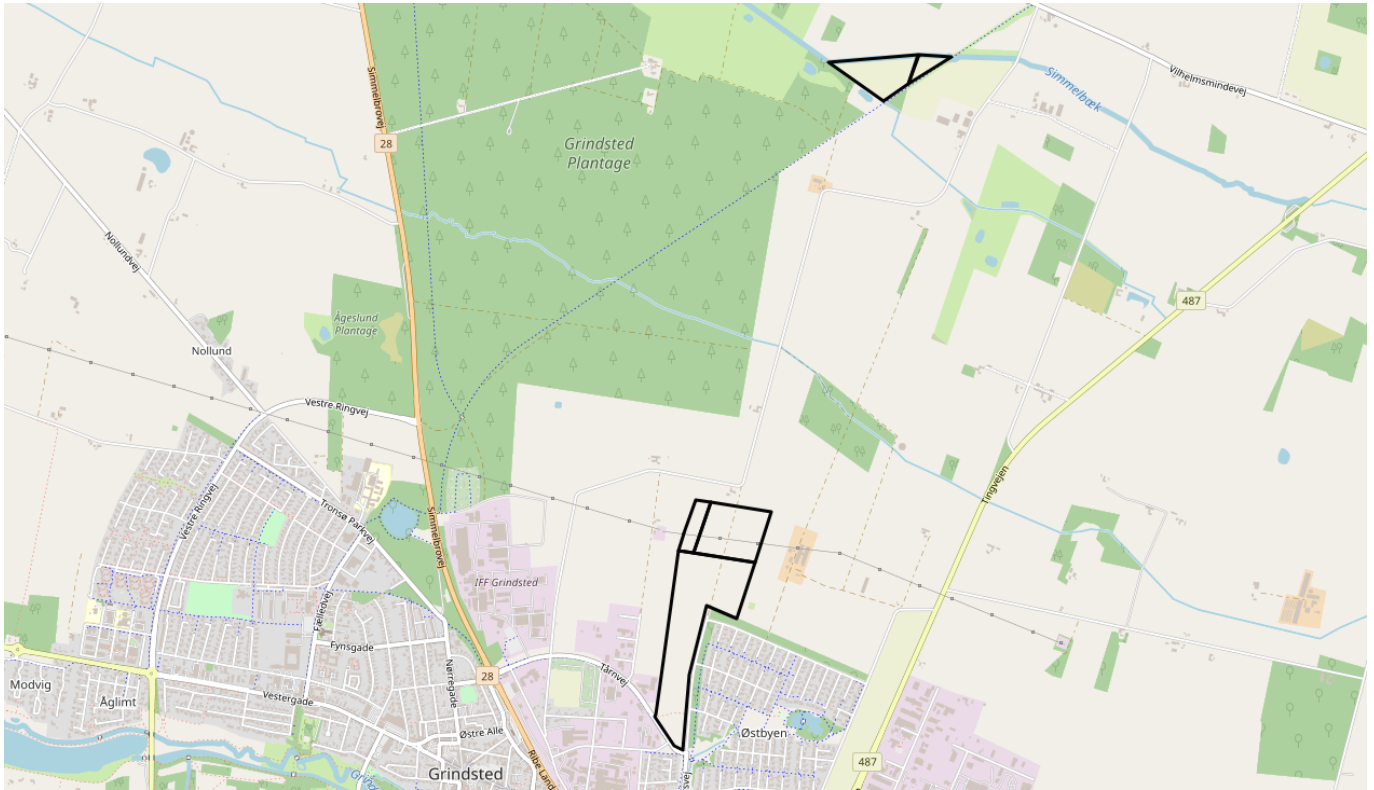


SERVITUTTER

- 22.10.2024 Dekl. om landbrugsejendom uden beboelse
- 15.08.1871 Dok. om vandløb m.v.
- 03.02.1942 Dok. om hegn, hegnsmur m.v.
- 09.01.1992 Dok. om samdrift m.v. herunder evt. afhændelse til sammenlægning med landbrugsejendom.
- 14.05.2002 Dekl. om vandledning m.v.

EJENDOMMEN – Tårnvej 145

Ejendommen er en bygningsløs landbrugsejendom. Størstedelen af arealet ligger i skel til boligområde i Grindsted – hele matr. 1d (ca. 20 ha) ligger inden for vedtaget lokalplan "byggeplanvedtægt 2" fra 1953. Et mindre areal ligger i skel til jorden fra Kolstrupvej 77. Grovsandet jord, bonitet JB 1-3.



FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Se under Dalsvej 15.

OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSER

Veje	:	Kommunevej.
Vandløb	:	Simmelbæk.
Vandindvindingsstilladelse til markvanding	:	DGU-nr. 114.1576 med tilladelse til indvinding af 27.000 kbm indtil 05.05.2026.
Grundbetaling 2024	:	Udbetales til sælger.
Afvandings- og dræningsanlæg	:	Ej oplyst.
Jagtretten	:	Er ikke udlejet.
Udlejeaftaler jordarealer	:	Ingen.
Affaldsdepot	:	Ingen.
V1/V2 registrering	:	Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.

Utinglyste rettigheder/ forpligtelser	:	Ej oplyst.
Natur og/eller miljøvenlige jord- brugsforanstaltninger (MVJ)	:	Ingen.
Fredskov	:	Nej.
Læplantning	:	Ej oplyst.
Lokalplan og lokalplanforslag	:	Hele matr. 1d (ca. 20 ha) ligger inden for vedtaget lokalplan "byg- geplanvedtægt 2". Forholdet undersøges.
Flyvehavre	:	Enkelte strå, der håndluges.
Bjørneklo	:	Enkelte planter.
Naturbeskyttelse	:	Bæk/vandløb er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v. 1287 kvm af matr.nr. 7ae ligger inden for BNBO-beskyttelses- område. Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyt- telse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen.

MARKPLAN 2024

Kan udleveres.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor ved handel.

EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant.

Ejendomsværdi..... kr.	2.900.000,-
Heraf grundværdi..... kr.	1.112.300,-

Foreløbig vurdering 2023

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig stuehusværdi og grundværdi pr. 1. januar 2023. 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.

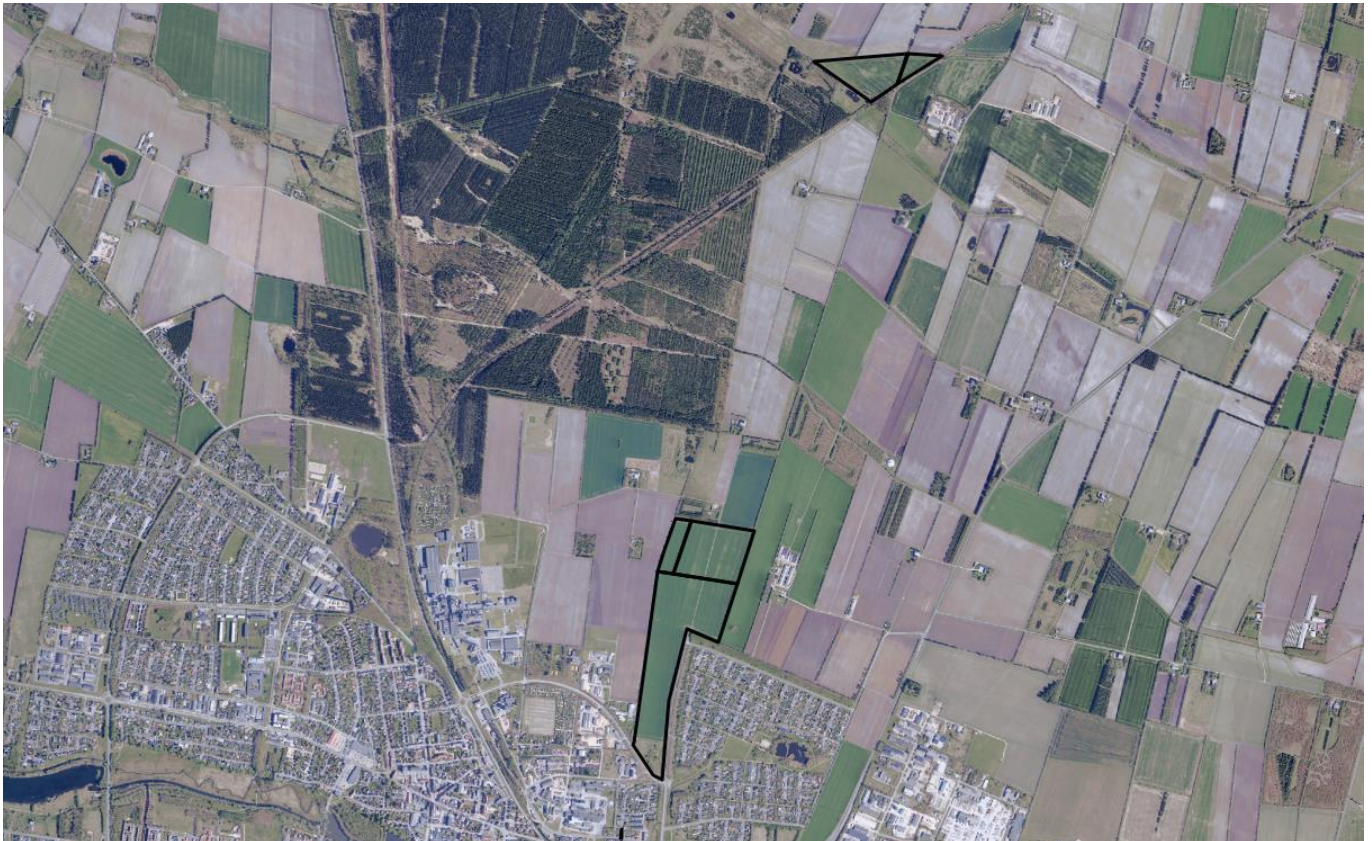
Den foreløbige grundværdi udgør kr.	3.971.000,-
---	-------------

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2024.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

AREALER

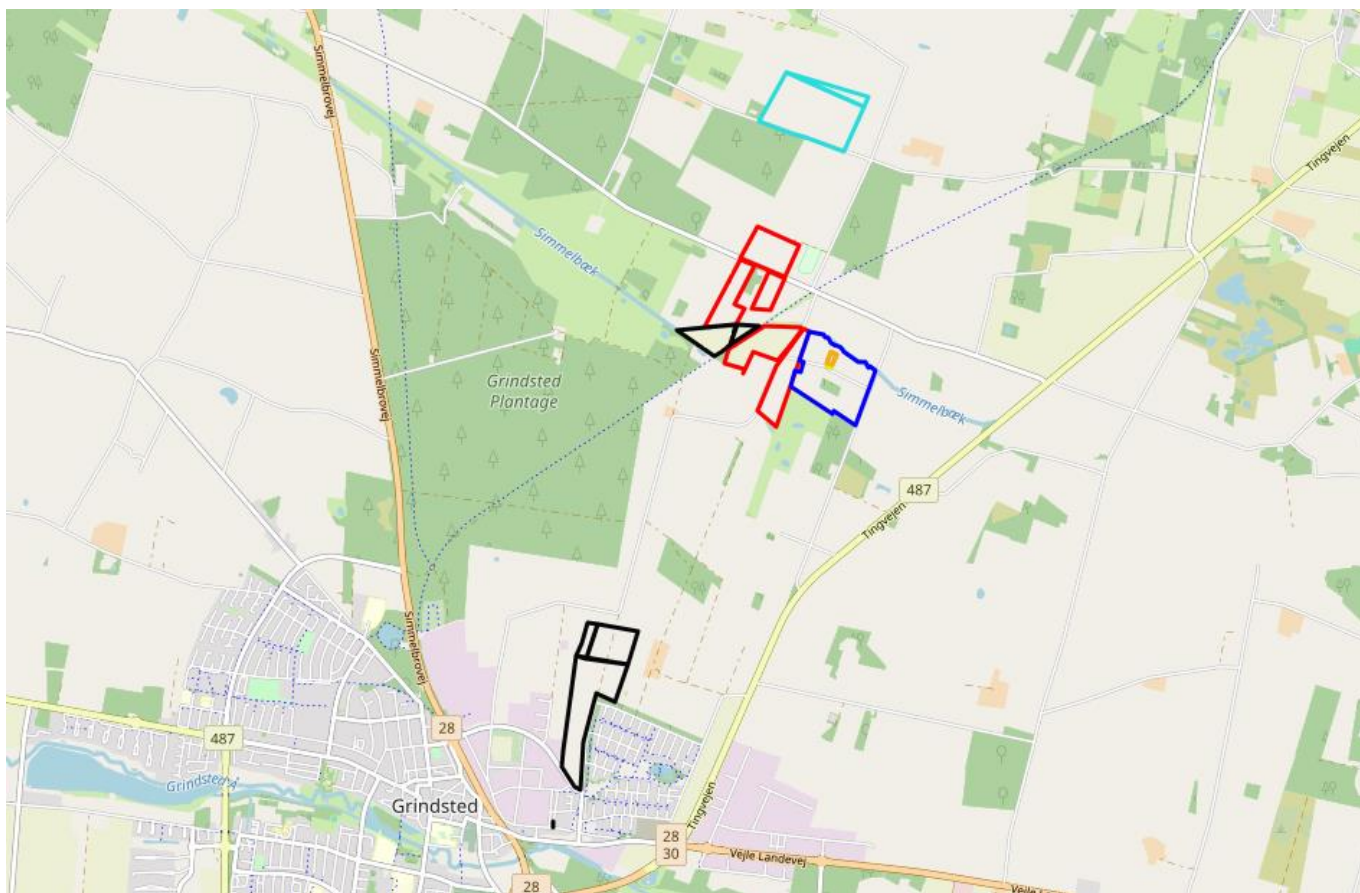
7t	Grindsted By, Grindsted	2 ha 0452 kvm, heraf vej 0000 kvm
1mu	Grindsted By, Grindsted	230 kvm, heraf vej 0000 kvm
1d	Grindsted By, Grindsted	20 ha 1741 kvm, heraf vej 1270 kvm
7af	Grindsted By, Grindsted	8 ha 4660 kvm, heraf vej 1300 kvm
7ae	Grindsted By, Grindsted	5 ha 4715 kvm, heraf vej 0000 kvm
1l	Dal By, Grindsted	<u>1 ha 1570 kvm, heraf vej 0000 kvm</u>
Areal i alt		37 ha 3368 kvm, heraf vej 2570 kvm



SERVITUTTER

- 26.11.1876 Dok. om Plagborg-Grindsted Kanal
- 01.09.1885 Dok. om afgivelse af jord til en mergelbane
- 11.08.1914 Dok. om færdselsret m.v.
- 29.08.1916 Dok. om færdselsret m.v. ret til losseplads m.v.
- 26.03.1936 Dok. om byggelinier
- 24.05.1947 Dok. om at tåle jernbanetrafikken m.v.
- 01.04.1953 Byplanvedtægt nr. 2
- 07.06.1971 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- 11.01.1977 Dok. om tilladelse til at nedlægge kabel m.v.
- 11.01.1977 Dok. om tilladelse til at nedlægge vandledning m.v.
- 23.04.1985 Dok. om etablering af 2 borer til vandindvinding og ledningsanlæg m.v.
- 03.10.1986 Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas.
- 09.01.1992 Dok. om samdrift m.v. herunder evt. afhændelse til sammenlægning med landbrugsejendom.
- 26.05.1998 Dekl. om kabelanlæg m.v.
- 07.07.2021 Dekl. om kabelanlæg.

KORT



Blå: Dalsvej 15 – Gul: Dalsvej 13B – Orange: Dalsvej 13C – Turkis: Birkemosevej 24 - Rød: Kolstrupvej 77 (jord) – Sort: Tårnvej 145



ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	3.761
Grundskyld 2024, anslået	26.000
Ejendomsbidrag 2024, anslået	10.000
Forsikringer bygninger, anslået	50.000
I alt	89.761

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregne anskaffelsessum kr. 25.000.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeles sig således:

<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Dalsvej 15 inkl. Dalsvej 13B og 13C	
Stuehus	1.000.000
Driftsbygninger	2.000.000
Birkemosevej 24:	
Stuehus og driftsbygninger med tilh. Ca. 3 ha	1.000.000
Agerjord fra ejendommene: Dalsvej15, Birkemosevej 24, Kolstrupvej 77 og Tårnvej 145:	
117,5 ha ager og skelhegn, naturareal, bygningsareal ca. 10 ha, i alt ca. 130 ha matrikulært	21.000.000
Kontantomregnet købesum i alt	25.000.000

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	25.000.000
Tinglysningsafgift, skøde	151.850
I alt	25.151.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

KONTAKTINFORMATION



Agriteam Syd ApS



Agriteam Syd ApS – din landbrugsmægler

Agriteam Syd er en fusion mellem Agriteam Varde og Agriteam Brørup, begge har mere end 30 års erfaring inden for salg af landbrugsejendomme i vest-, midt-, syd- og sønderjylland, i dag Region Midtjylland og Region Syddanmark.

Vi har kontorer i Varde og Brørup, og dækker herfra hele området.

Vi er uafhængige og varetager kun dine interesser i forbindelse med salg eller køb, og sikrer dig en professionel sparring på grundlag af vores store erfaring, netværk og specialviden. Vi samarbejder gerne med dine rådgivere og yder fuld diskretion indtil andet er aftalt.

Bag Agriteam Syd står ejendomsmæglerne Bo Tølle, Lise Lotte Lund og H.C. Hansen sammen med en stab af dygtige og kvalificerede medarbejdere med hver deres speciale.

Overvejer du at sælge din ejendom, eller er du på udkig efter en ny, er vi altid klar til en uformel snak om dine muligheder.

EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Syd ApS - Brørup
Nørregade 12
6650 Brørup

Telefon: 75382000
E-mail: broerup@agriteam.dk
Hjemmeside: www.agriteam.dk

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale