

# Salgsopstilling

Ribe Landevej 83 m.fl., 7250 Heinsvig

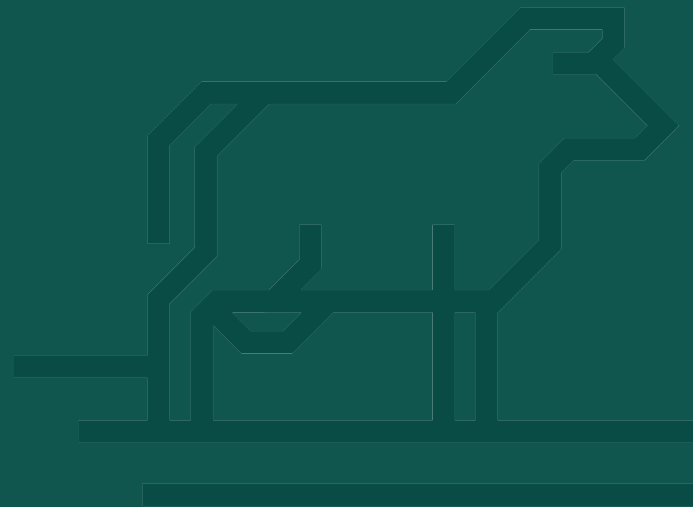


Pris  
Hektar

**kr. 26.900.000**  
80,18 hektar

Produktionsgren

Mælkeproduktion



# Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **2237P000113**

1. Beskrivelse og billeder	4
2. Fakta	5
2.1 Ejendommene	5
3. Drift	5
3.1 Maskiner	5
3.2 Staldinventar	5
3.3 Driftsinventar	5
3.4 Besætning	6
3.5 Leasede effekter	6
3.6 Købekontrakter	6
3.7 Beholdninger	6
3.8 Forpagtninger	7
3.9 Medarbejdere	7
3.10 Rettigheder og forpligtelser	7
4. Fakta - Ribe Landevej 83	8
4.1 Ejendommen	8
4.2 Stuehus	9
4.3 Driftsbygninger m.v.	9
4.4 Siloer, planlager mm.	9
4.5 Gylletanke	10
4.6 Olietanke	10
4.7 Jordbundsforhold	10
4.8 Offentlige forhold / planer	10
4.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder	11
4.10 Forsikring	11
5. Fakta - Ribe Landevej 80	12
5.1 Ejendommen	12
5.2 Driftsbygninger m.v.	12
5.3 Olietanke	13
5.4 Jordbundsforhold	13
5.5 Offentlige forhold / planer	13
6. Fakta - Ribe Landevej 87	14
6.1 Ejendommen	14
6.2 Jordbundsforhold	15
6.3 Offentlige forhold / planer	15
7. Fakta - Rugbjergvej 17	16

Dato: 26.11.2024



**Hans Henrik Christensen**  
Ejendomsmægler, MDE

M: [hhc@landbogruppen.dk](mailto:hhc@landbogruppen.dk)  
T: 20536447

7.1 Ejendommen	16
7.2 Driftsbygninger m.v.	16
7.3 Jordbundsforhold	17
7.4 Offentlige forhold / planer	18
8. Økonomi	18
8.1 Ejerudgifter	18
8.2 Købesummens fordeling	19
8.3 Finansiering	19



# 1. Beskrivelse og billeder

## Spændende mælkeproduktionsvirksomhed beliggende ved Hejnsvig.

Udbuddet omfatter følgende landbrugsejendomme:

Ribe Landevej 83, Hejnsvig  
Ribe landevej 80, Hejnsvig  
Ribe Landevej 87, Hejnsvig  
Rugbjergvej 17, Hejnsvig

Samlet matrikulært areal udgør 80,1863 ha, hvoraf omdriftsareal udgør ca. 69,3 ha – endvidere 3,17 ha vedvarende græs / §3. Resterende areal består af hegn, veje, beplantninger og natur mv.

Samlet markvandingstilladelse 72.000 m<sup>3</sup> med udløb hhv. 12.05.2035 og 15.10.2026. Del af tilladelsen omfatter et tidligere lejet areal, samt endvidere udgør 15.000 m<sup>3</sup> af tilladelsen brugsvand.

Medfølgende besætning på 220 køer - Salmonella niveau 1 siden 2014 - ydelse på 10.268 kg. EKM/årsko.

### Ribe Landevej 83

Pænt og nydeligt stuehus der er totalmoderniseret i 2022 som rummer en dejlig lys og indbydende bolig med et samlet boligareal på 201 m<sup>2</sup> i 2 plan jf. BBR

Endvidere god medarbejderbolig fra 2022 (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 / kloakttilsluttet 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 m<sup>3</sup> samt løsvarelade med 4 rum og plansiloanlæg på i alt ca. 2500 m<sup>2</sup>.

Der foreligger miljøgodkendelse af 08.03.2024 med et tilladt produktionsareal på 1760 m<sup>2</sup> i eksisterende kostald, 461 m<sup>2</sup> i tidligere ungdyrstald samt kalveplads på 750 m<sup>2</sup>.

Endvidere foreligger der staldscreening af 07.05.2024 - forhør nærmere herom hos ejendomsmægleren.

Der er fortaget miljøscreening som umiddelbart rummer væsentlige udvidelsesmuligheder / nybyggeri - konkret tilladelse er betinget af endelig godkendelse - forhør ligeledes nærmere herom hos ejendomsmægleren.

Ejendommens stuehus er aktuelt udlejet til medarbejder. 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

### Rugbjergvej 17

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

Al henvendelse vedr. ejendommen og aftale om fremvisning, bedes rettet til ejendomsmægler Hans Henrik Christensen tlf. 2053 6447 / hhc@landbogruppen.dk

## 2. Fakta

### 2.1 Ejendommene

**Kontantpris** **kr. 26.900.000**

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
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>
Rugbjergvej 17, 7250 Hejnsvig	21,3673 ha	825 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge</b>	<b>80,1863 ha</b>	<b>3.900 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

## 3. Drift

### 3.1 Maskiner

Minilæsser Schaeffer pro 33 ca. 3.500 timer  
 Vandingsmaskine FASTERHOLT 3500 – 500/110 - sæsonklargjort  
 Kreaturvogn – hæve/sænke – lang.

Mulighed for tilkøb af yderligere maskiner efter nærmere aftale.

### 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

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
Køer og kvier o/2 år		220	9.900,00	2.178.000,00
<b>I alt</b>				<b>2.178.000,00</b>

**Overskud/bonus:** tilfalder sælger

**Slakteri:** DC

**Mejeriselskab:** Arla

**Status**

Salmonella status 1 siden 2014

**Produktionsgodkendelse**

Se oplysninger i 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 fsv. 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

Halm kr. 1,00 / kg.

Roer kr. 1,35 / FE

Medicin overdrages via dyrlægen til sælgers indkøbspris.

### 3.8 Forpagtninger

Køber indtræder ikke i sælgers tilforpagtninger.  
Sælger oplyser at markvandingstilladelse fsv. angår 10 ha tilhører tidl. tilforpagtet areal.

### 3.9 Medarbejdere

Køber indtræder i ansættelsesaftalerne med ejendommens ansatte.

### 3.10 Rettigheder og forpligtelser

#### Jagtret og fiskeret

Udlejet indtil 1. maj 2025 - dog skal jagtlejekontrakt på Rugbjergvej respekteres indtil 01.01.2030

#### 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.

#### Løsøre

Driftsudstyr til mælkeproduktion medfølger - værkstedsudstyr medfølger ikke.

#### EU tilskud

Tilfalder ansøger

#### Kapitalkonti og efterbetaling slagteri, mejeri og grovare

Tilfalder sælger for samtlige ejendomme.

#### BBR

Lejlighed ej registreret i BBR, bolig i stuehuset er større end angivet i BBR.

Kælder i stuehus er opfyldt.

#### 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 - Ribe Landevej 83

### 4.1 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
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	796.558

#### 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.

#### Foreløbig vurdering 2023 til brug for opkrævning af grundskyld 2025:

Ejendomsværdi kr. 915.00  
heraf grundværdi produktionsjord kr. 867.000  
heraf grundværdi bolig kr. 6.000  
Ejendomsværdiskat er foreløbig beregnet.

Boligskat skal beregnes i henhold til gældende regler.

Køber gøres opmærksom på, at såfremt der indgår boliger i nærværende handel som ikke fremadrettet enten bebos af køber eller udlejes, vil der ske opkrævning af ejendomsværdiskat af disse boliger hos køber.

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



## 4.2 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 samt drift. Egen boring anvendes ikke.

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

### Stuehus, øvrige bemærkninger

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

### BBR

Lejlighed ej registreret i BBR, bolig i stuehuset er større end angivet i BBR.

Kælder i stuehus er opfyldt.

**Fredning/bevaringsværdi registreringer:** ingen.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 11-11-2024

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

## 4.3 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		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 11-11-2024

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

## 4.4 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Anlæg nr. .6	2680	etableret 2006

## 4.5 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Note
Anlæg 5 - Muleby tankanmærkning i rapport er udbedret.	1.883	28-08-2024	10 år	årg. 1994
Anlæg 7, Muleby tank	3.235	28-08-2024	10 år	årg. 2006

## 4.6 Olietanke

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

## 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.

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

## 4.8 Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

#### Offentlige planer, anvendelse - anlægsplaner:

Ejendommen er hidtidig benyttet som landbrug/beboelse.

#### Gødning / gødningsregnskab mv.

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:

12.11.1975 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 15F

12.11.1975 Dok om adgangsbegrænsning 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.

## 4.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder

**Vedr samtlige ejendomme i nærværende udbud oplyses det** at disse bla. er omfattet af følgende registreringer: Drikkevandsinteresser, følsomt indvindingsområde, skovbyggelinier, §3 beskyttet natur og vandløb, beskyttede diger samt sø og åbeskyttelseslinier.

**Ovenstående er IKKE en udtømmende liste, hvorfor køber opfordres til nøje at gennemgå arealinfo.dk samt ejendomsdatarapporterne.**

Køber er oplyst om, og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold, og opfordres til nøje at gennemgå ejendommens registreringer i ejendomsdatarapporterne samt arealinfo.dk.

## 4.10 Forsikring

Forsikringselskab

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

## 5. Fakta - Ribe Landevej 80

### 5.1 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
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	490.000

#### 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.

**Ejendommens stuehus samt dele af driftsbygninger er nyligt nedrevet, hvorfor den nævnte offentlige vurdering ikke er retvisende.**

#### Foreløbig vurdering 2023 til brug for opkrævning af grundskyld 2025:

Ejendomsværdi kr. 831.000  
heraf grundværdi produktionsjord kr. 495.000  
heraf grundværdi bolig kr. 5.000

Boligskat skal beregnes i henhold til gældende regler.

Køber gøres opmærksom på, at såfremt der indgår boliger i nærværende handel som ikke fremadrettet enten bebos af køber eller udlejes, vil der ske opkrævning af ejendomsværdiskat af disse boliger hos køber.

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

### 5.2 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 11-11-2024

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.

Sælger oplyser at der er adgang til vandboring på ejendommen samt at kloak er afblændet.

Ejendommens registrering skal ændres til landbrugsejendom uden beboelse hos Geodatastyrelsen, i hvilken forbindelse der tillige skal tinglyses deklaration om landbrugsejendom uden beboelse på ejendommen. Sælgers rådgiver sørger for berigtigelse af ejendommens status.

#### Forsikringsoplysninger:

Maskinhus/staldbygning BBR.nr. 9 er nyværdiforsikret.

Maskinhus BBR.nr. 6 er sumforsikret.

#### Olietanke:

Sælger oplyser, at ingen af nedennævnte olietanke er tilbage på ejendommen. Sælgers rådgiver sørger for tilretning af BBR-ejermeddelelsen.

### 5.3 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Anlæg 1: Afblændet tank	iht. BBR	
Anlæg 2: Dieseltank i maskinhus	iht. BBR	1200 L
Anlæg 3: Tank mrk. Roug fabr. nr. 5313, årg. 2001	iht. BBR	1200 L
Anlæg 4: Afblændet tank	iht. 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. Sælger oplyser at der er anvendt murbrokker som bundsikring af veje og pladser.

### 5.5 Offentlige forhold / planer

#### 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 adgangsbegrænsning 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. 1A1, 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

## 6. Fakta - Ribe Landevej 87

### 6.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
14C1 - 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.

## 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 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.

### 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

## 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 11-11-2024

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

#### Øvrige bemærkninger:

Forsikring: 1. risiko sumforsikring.

Hytte Rugbjergvej 17





Der medfølger tilhørende toilet/klosetbygning ved hytten.

## 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 Fertagro 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.

### 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. Økonomi

### 8.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
<b>Ribe Landevej 83</b>	
Årlig bygningspræmie år 2024	40.004,00
Grundskyld	3.953,00
Ejendomsværdiskat, anslået	4.062,45
<b>Ribe Landevej 80</b>	
Årlig bygningspræmie år 2024	3.461,00
Grundskyld (iht. ejd.data)	1.832,00
Ejendomsværdiskat	0,00
<b>Ribe Landevej 87</b>	
Grundskyld	1.160,00
<b>Rugbjergvej 17</b>	
Grundskyld	1.874,00
<b>I alt</b>	<b>56.346,45</b>

De opkrævede grundskyld for stuehus og produktionsjord er beregnet af den foreløbige vurdering 2023:

**Ribe Landevej 80:**

Grundværdi stuehus kr. 5.000

Grundværdi produktionsjord kr. 490.000

**8.2 Købesummens fordeling**

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelse sum kr. 26.900.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelse summen fordeles sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Jord	16.000.000
Maskiner	362.000
Besætning	2.178.000
Driftsbygninger incl. inventar Ribe Landevej 83	6.170.000
Driftsbygninger Ribe Landevej 80	320.000
Stuehus Ribe Landevej 83	1.780.000
Jagthytte Rugbjergvej 17	90.000
<b>I alt</b>	<b>26.900.000</b>

**8.3 Finansiering**

Køber betaler for stempel og tinglysningsafgift samt garantistillelse.

Sælger betaler for udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse.

Forhør nærmere hos mægler omkring overtagelse af afgiftspantebreve.

**Kontantbehov ved køb**

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	26.900.000,00
Tinglysningsafgift skøde	148.050,00
<b>I alt</b>	<b>27.048.050,00</b>





# Oversigtskort



Ribe Landevej 83 m.fl., Hejnsvig

# Oversigtskort

Rugbjergvej - lb.u. beboelse





## 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)**