

SALGSOPSTILLING

”Gammeleje”

Sagsnr.: 69210505

Udskrevet 29-11-2024



Grise-/
Planteavls-
ejendom

Hesselballevej 45, 6040 Egtved
Hesselballevej 47, 6040 Egtved
Hesselballevej 49, 6040 Egtved

Hovedejendom
Udlejningsbolig
Udlejningsbolig



Jan
Vistisen
21 76 46 62
jvi@edc.dk



Poul Erik
Nielsen
20 14 82 99
poen@edc.dk



Morten
Hindkjær
61 15 35 79
morten@edc.dk



Ivan
Kubstrup
20 62 49 31
itk@edc.dk



Brian
Hedegaard
40 75 01 54
hedegaard@edc.dk



Arne
Sigtenbjerggaard
27 13 15 01
arsi@edc.dk



Videbæk Landbrug og Lystejendomme

Poul Erik Nielsen, Jan Vistisen, Søren Kaastrup og Jan Bækdal. Ejendomsmægler, Valuar MDE. CVR-nr. 26210666
Bredgade 39. 6920 Videbæk. Telefon 97 17 12 99. E-mail: 692@edc.dk

Ejendomstype: Grise- /Planteavlsejendom

Grundareal: 108 ha 1.405 m²

Tilhørende: Claus Bluemensaadt

Kontantpris Dkr: 39.500.000

Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk

Introduktion:

Ejendommen "**Gammeleje**" er en flot og præsentabelt landbrugsbedrift beliggende øst for Egtved mellem Kolding og Vejle. Flot hovedbygning omgivet af stor gårdsplads, haveanlæg og på afstand staldanlægget, alt sammen i harmoniske rammer.

Driften er baseret på grise produktion med 775 årssøer med salg af 30 kg. grise.

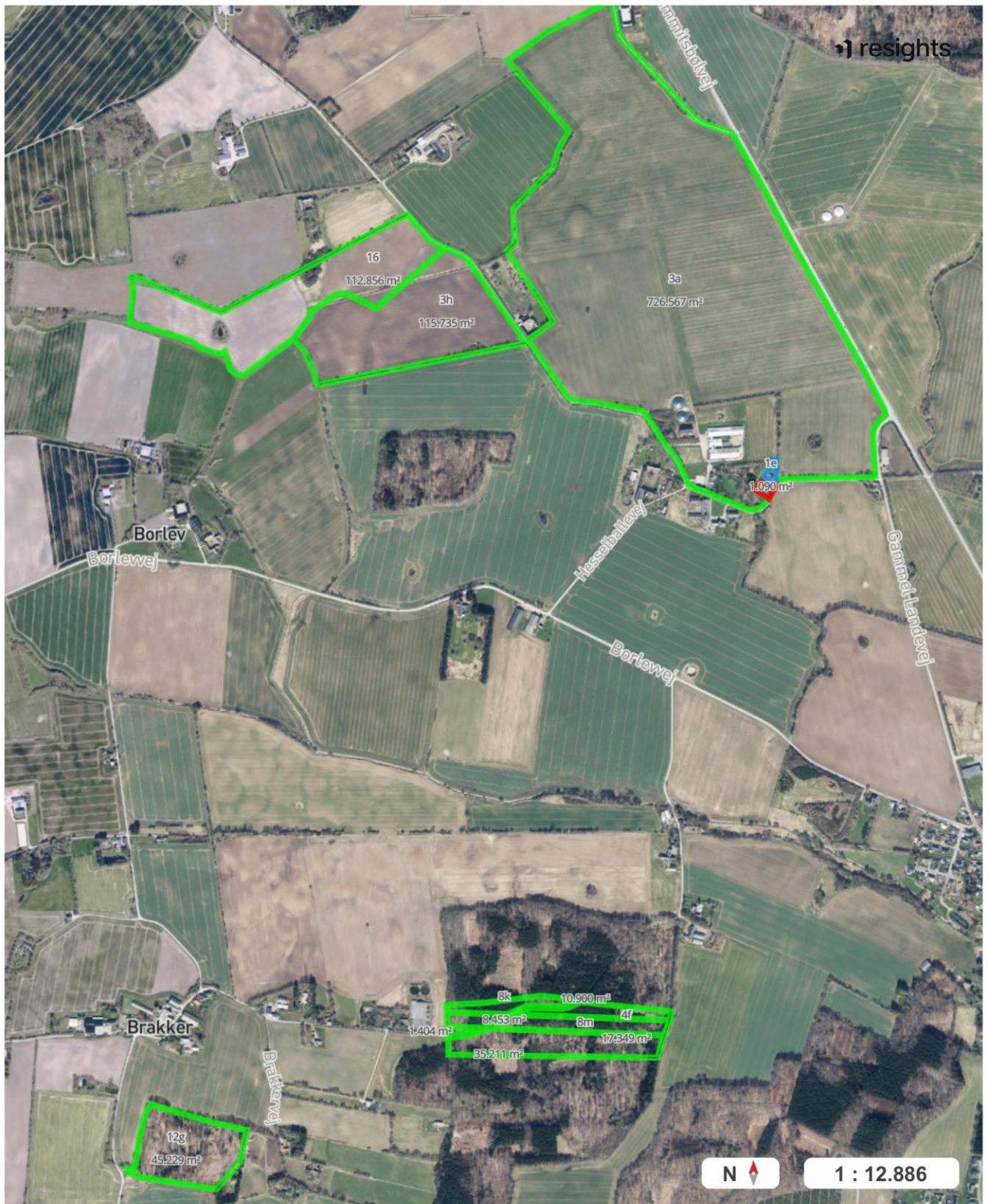
Jordtilliggende på 108 ha med god agerjord og skov, samt to udlejningsboliger ud over hovedbygningen.

- Stuehuset "hovedbygningen" fra 1777 på 226 m² grundplan, som med dens udstråling ikke levner tvivl om at den oprindelige stil er velbevaret. Uvendig er den hvidpudset og med natur skifer som tag. Stueplan er indrettet med hall, 4 stuer med forskellig stil og indretning, her kan nævnes sildebens parket og stuk lofter. Baggang, køkkenalrum og badeværelse er totalt renoverede i 2019. 1. sal er udnyttet med opholdsrum, 3 værelser, bad og soveværelse med walk in closet. I forlængelse af stuehuset er tilbygget anneks med 3 værelser til medhjælpere med fælles køkken og bad.
- Griseproduktion bestående af 775 årssøer er baseret på et barmarksprojekt opført fra 2000 til 2006, med højstatus besætning og god effektivitet. Smågrisene eksporteres ved 30 kg. Stald anlægget er løbende vedligeholdt og forberedt til evt. udvidelse med dobbelt op på soholdet.. Tørfodrings anlæg med færdigfoder og Skov ventilation. Opvarmning med halmfyr og halmhus fra år 2020. Ordrede miljøforhold og med overdækning på gyllebeholdere.
- Hesselballevej 47 består af beboelsesejendom på 166 m², opført i 1967, renoveret i 2000. Udlejet.
- Hesselballevej 49 består af beboelsesejendom på 98 m² samlet bolig areal, opført i 1955, renoveret i 2023. Fungerer som udlejningsbolig.
- Ejendommen sælges i fuld drift.

Jordarealerne ejendommene er i alt 108 ha, beliggende samlet i store marker og udgør ca. 87 ha i agerjord med JB 5 - 6. Resten består af to stykker skov/natur på henholdsvis 4,5 ha og 7,8 ha beliggende ca. 2 km fra ejendommen. Det resterende areal består af bygningsmasse, hegn og veje m.v.

God og alsidig jagt med Kron- og dåvildt.

Adresse	Matr. Areal	Heraf agerjord	Skov
Hesselballevej 45	107,8515 ha	87 ha	12 ha
Hesseleballevvej 47 (udlejnings bolig)	0,1800 ha		
Hesselballevej 49 (udlejnings bolig)	0,1090 ha		
	108,1405 ha	87 ha	12 ha



Hesselballevej 45 mfl., 6040 Egtved

4. nov. 2024



Kontaktperson
EDC Videbæk

NOTE: Grøn: Hesselballevej 45,
Rød: Hesselballevej 47,
Blå: Hesselballevej 49.

Hesselballevej 45

Stuehuset



Opført:	1777	Ydermure:	Hvid pudset
Moderniseret:	2019	Tag:	Natur skifer
Beboet areal jf. BBR	253 m ²	Vinduer	Termo
Bebygget areal jf. BBR	226 m ²	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	67 m ²	Lofter:	Træ / gips

Opvarmning: Halmfyr

Pejse i stuehuset. Fra huset opførelse.

Vandforsyning: Enkeltvindingsanlæg (privat boring)

Indretning: Forgang, køkken-alrum fra 2019, Badeværelse, spisesstue med sildebensparketgulv, jagtstue, 2 opholdsstuer, hall med opgang til 1. sal. Baggang fra 2019, værelse.

1. salen indeholder 3 værelser, badeværelse og soveværelse med walk in closet.

Bebos af: Ejer

Tilbygning indrettet med tre værelser som én lejlighed. Registreret som 40 m² erhvervsareal. Udlejet til ansatte á 1.500 kr. / værelse.

Sælger oplyser, at 1. salen er udnyttet i større omfang end angivet i BBR.

Udbygninger:

Staldanlægget er bygget af tre gange, fra 2000 og frem til 2006. Opført i søstens elementer og ståtag. Drægtighedsstalden (BBR nr. 9) som er i stålbuer med træbeton loft, indrettet med bokse i løbeafdelingen, stor stier med gulvfodring og linespil under spalter. I forlængelse af drægtigheds stalden er der 2 sektioner a. 10 stier der fungerer som karantæne stald, der modtages 80 polte af gangen.

200 stk. farestier i sektionerede stalde, med delvist fast gulv og gulvvarme i huler.

Fravænnings stalde med 4 klima pavilloner, hvor alle grise fravænnedes med ca. 2 ugers opstaldning, hvorefter de flyttes til stald nr. 12 (BBR) indtil 30 kg. 4 sektioner til smågrise. Disse er lavet på mål så de kan laves om til farestier. I forlængelse af smågrisestalden er der indrettet udlevering som kan bruges til dyrlægekontrol ved læsning til eksport.

Der skal oplyses at der til klima pavilloner ikke er ansøgt byggetilladelse og at de ej heller fremgår af BBR.

Der fodres med indkøbt færdigfoder som opbevares af de 4 siloer i laden på hver 15,5 tons og 2 udendørs på hver 16 tons.

Ved siden af halmfyret ligger et maskine/halmhus på 594 m² opført i 2020.

I forbindelse med stuehuset ligger to ældre garage bygninger henholdsvis 235 m² og 98 m².

Iflg BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
2	Mursten/metal	1929	235 m ²	Maskinhus, garage.
7	Træ/fibercement	1941	98 m ²	Vognport
8	Mursten/metal	1850	134 m ²	Udhus
9	Betonelementer/metal	2000	1.500 m ²	Løbe og drægtighedsstald
10	Betonelementer/metal	2000	1.155 m ²	Farestald, foderrum, kontor
12	Betonelementer/metal	2006	2.110 m ²	Staldbygning til svinehold
13	Metal/metal	2012	20 m ²	Udhus til halmfyre
14	Metal/metal	2020	594 m ²	Maskinhus, garage mv.

Siloer: Anlæg nr. 10-13

Øvrige bemærkninger: Der er konstateret uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold, idet at klima pavilloner ikke er registreret i BBR og ej ansøgt byggetilladelse. at lejlighed med 3 værelser (BBR nr. 8) ved stuehus er registret som udhus. at maskinhus ej er nummereret på kort.

Bygningsrids:



Miljøforhold:

Gylletank opført i 2000 på 2.400 m³. Kontrolleret i 2022. Overdækning.

Gylletank opført i 2006 på 3.500 m³. Kontrolleret i 2022. Overdækning.

Miljøgodkendelse af 28-03-2023, hvoraf fremgår tilladelse til 4.010 m² produktionsareal.

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 21-03-2024

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene:

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet SOP: Andet.

Jf. BBR er der fælles beplantet filteranlæg med fosforfældning. I praksis er det fælles kloak for de tre boliger.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	1963	-	Tanken er afblændet	-	-	-	Ikke i drift
Olietank	1972	-	Nedgravet	-	-	-	Ikke i drift
Olietank	-	-	Indendørs	-	-	-	Ikke i drift
Olietank	1980	-	Indendørs	-	-	-	Ikke i drift
Olietank	2000	-	Udendørs, over terræn	-	-	-	Ikke i drift
Olietank	2005	1.200	Udendørs, over terræn	-	-	-	I drift

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
8k	Brakker, Ø. Starup		8.453	0
3a	Hesselballe By, Ø. Starup	72	6.567	1.464
16	Tudved By, Ødsted	11	2.856	1.305
8b	Brakker, Ø. Starup	3	5.211	248
12g	Do	4	5.229	0
4f	Do	1	7.349	0
3h	Hesselballe By, Ø. Starup	11	5.735	0
8m	Brakker, Ø. Starup	1	900	0
8n	Do		1.404	0
4m	Do		4.811	0
		107	8.515	3.017

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen noteret fredskov på ejendommen:

- Matr.nr. 12g 45.229 m², Matr. nr. 8k 8.453 m², Matr.nr. 8b 35.211 m², Matr.nr. 4f 17.349 m², Matr.nr. 8m 10.900 m², Matr.nr. 8n 1.404 m², Matr.nr. 4m 4.811 m².

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	25.500.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	7.020.000
- Heraf boligdelen	.....Kr.	10.400
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	7.007.000
- Heraf øvrig jord	.....Kr.	0

Vurderet og noteret som: Landbrug
Kommune: Vejle kommune
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2024: Kr. 50.560,-

Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1894-08-21	1	Dok om færdsselsret mv., 52_AF_395
1920-05-25	2	Dok om fredskov mv,
1955-02-07	3	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., er ikke i akt 52_AF_435, evt. 2_AF_277
1967-11-23	4	Dok om adgangsbegrænsning mv,
1969-08-05	5	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
1969-08-05	6	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
1969-11-21	7	Dok om byggelinier mv,
1974-10-18	8	Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Prioritet forud for pantegæld,, 52_AF_395
1977-10-17	9	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
1979-01-04	10	Dok om oversigt mv,
1979-01-04	11	Dok om byggelinier mv,
1979-01-04	12	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
1979-04-03	13	Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2N
1979-09-11	14	Dok om adgangsbegrænsning mv,
1989-12-28	15	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
2007-09-13	16	Dekl. om ret for TRE-FOR EI-net A/S til elkabler m.v. Resp. omprioritering
2007-09-13	17	Dekl. om ret for TRE-FOR EI-net A/S til elkabler m.v. Resp. omprioritering.(serv.att.mangler).
2017-09-22	18	Deklaration om benyttelse af beplantet filteranlæg til rensning af husspildevand
2021-12-14	22	Servitut om kloakanlæg

Hesselballevej 47

Bygninger:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende bygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/fibercement	1967	166 m ²	Fritliggende enfamiliehus
2	Mursten/fibercement		39 m ²	Garage
3	Træ/andet materiale	1985	15 m ²	Carport

Øvrige bemærkninger: Jf. BBR er der følgende bemærkninger:

- Bygning nr. 2 er maskinelt oprettet.

Fungerer som udlejningsbolig og er udlejet for kr. 9.800 pr/mdr. incl. varme (fra halmfyret).

Vandforsyning: Enkeltvindingsanlæg (privat boring).

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet SOP: andet:

Jf. BBR er der fælles beplantet filteranlæg med fosforfældning. I praksis er det fælles kloak for de tre boliger.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	1967	-	Tanken er afblændet	-	-	-	Ikke i drift
Olietank	-	-	Udendørs, over terræn	-	-	-	I drift

(Ifølge Sælger er udendørs tanken fjernet)

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
1g	Hesselballe By, Ø. Starup		1.800	0

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Ejendomsvurdering 2022 Foreløbig	.....Kr.	1.148.000
Grundværdi 2022 Foreløbig	.....Kr.	425.000

Vurderet og noteret som:	Beboelse
Kommune:	Vejle kommune
Zonestatus:	Landzone
Grundskyld 2023:	Kr. 2.400,-

Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tekst
2017-09-22	1	Deklaration om benyttelse af beplantet filteranlæg til rensning af husspildevand
2017-09-22	2	Deklaration om opretholdelse af septiktank

Hesselballevej 49

Bygninger:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende bygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/fibercement	1955	61 m ²	Enfamiliehus. 98 m ² boligareal
2	Mursten/fibercement		16 m ²	Udhus
3	Træ/fibercement	1987	17 m ²	Garage

Udlejet a kr. 6.500 pr/mdr. incl. varme (fra halmfyret)

Øvrige bemærkninger: Jf. BBR er der følgende bemærkninger:

- Bygning nr. 2 er maskinelt oprettet.

Vandforsyning: Enkeltvindingsanlæg (privat boring).

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet SOP: Andet.

Jf. BBR er der fælles beplantet filteranlæg med fosforfældning. I praksis er det fælles kloak for de tre boliger.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	1962	-	Tanken er afblændet	-	-	-	Ikke i drift
Olietank	1986	-	Udendørs, Over terræn	-	-	-	I drift

(Ifølge Sælger er udendørstanken fjernet)

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
1e	Hesselballe By, Ø. Starup		1.090	0

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	688.000
Grundværdi 2020	.....Kr.	254.000

Vurderet og noteret som:	Beboelse
Kommune:	Vejle kommune
Zonestatus:	Landzone
Grundskyld 2023:	Kr. 2.500,-

Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tekst
1971-12-22	1	-
2017-09-22	2	Deklaration om benyttelse af beplantet filteranlæg til rensning af husspildevand
2017-09-22	3	Deklaration om opretholdelse af septiktank

Øvrige oplysninger

Jorden:

Ejendommenes samlede tilhørende matrikulære areal udgør 108,1 ha, heraf er der iflg. ejer:

87 ha som er dyrkbar og med Grundbetalinger

Det øvrige jordareal henligger i skovområdet Brakker Skov med ca. 7 ha samt 4,5 ha syd for Brakker.

Det resterende areal er natur, skel, hegn, bygningsparcel mv.

Den dyrkbare jord er fortrinsvis JB 5 – 6.

Jordforpagtninger: De 87 ha er udlejet indtil den 31-08-2025. Aftalen omfatter endvidere halm og gylle. Nærmere oplysninger hos EDC.

Gylleaftaler: Gylleaftale på ca. 800 m³ lokalt leveres på mark. Aftalen indebærer ca. 20 ha. Halm retur ab mark til Gammeleje.

Områdeudpegninger: Kort udleveres ved forespørgsel, og i øvrigt henvises til <http://kort.arealinfor.dk>

Jagtret: Jagtretten er ledig. Men Sælger har interesse i jagten fremadrettet, hvilket drøftes individuelt.

Flyvehavre og bjørneklo: Der ydes ingen garanti mod forekomster.

Der er bl.a. følgende

Opmærksomhedspunkter:

Hesselballevej 45: Skovbyggelinje, grundvandsbeskyttelse, beskyttede naturtyper: Eng, sø, mose. Beskyttede vandløb. Beskyttede sten- og jorddiger. Fredskov.

Hesselballevej 47: Grundvandsbeskyttelse. Beskyttede sten- og jorddiger.

Hesselballevej 49: Grundvandsbeskyttelse.

Beholdninger

Halm medfølger.

Aktuelle beholdninger af indkøbt foder og dieselolie afregnes udenfor købesummen til dagspris på overtagelsesdagen.

Besætning

760 stk. søer, gylte og orner

2100 stk. Pattegrise

4100 stk. grise 7-30 kg

80 stk. polte

Alle grise afsættes til eksport gennem Westergaard, på en god fast aftale, nærmere vilkår kan oplyses af ejendoms-mægler. Afregnes til puljenot. i tillæg.

Årlig salg af ca. 26.000 stk. smågrise.

Sundhedsstatus: Blå SPF + Myc.

Aftaler:

Der er indgået foderkontrakt med HK frem til høst 2025.

Der er indgået kontrakt med køb af polte fra Eskegaard. Tre måneders opsigelse.

Der er indgået aftale med søer og grise ved Westergaard. Tre måneders opsigelse.

Maskiner

1 stk. Traktor case 5140 med læsser.

1 stk. Minilæsser Uniload

1 stk. Grisevogn til udlevering af søer.

I øvrigt medfølger det på ejendommen værende staldinventar, inventar og driftsmateriel.

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning. Staldkapacitet bygger på ejerens angivelser. Køber opfordres til at gennemgå ejendommen evt. med deltagelse af fagkyndig bistand forinden handelens indgåelse.

Øvrige forhold

Ejerbeviser til Andelsvirksomheder medfølger ikke i handlen.

Forskud/efterbetaling for tidligere leverancer til slagterier tilkommer sælgeren.

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser:

Vandværk: Privat

El net distributør: Trefor El-net A/S

El leverandør: EWII

Leverandørforening Biogas: Biomasse Ejere 3KNT AMBA.

Forpligtelser overfor andre selskaber: Ingen

Forpligtelser overfor medarbejdere: Overdragelsen af nærværende ejendom er omfattet af reglerne i lov om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse, da der er ansat lønmodtagere til varetagelse af den på ejendommen eksisterende drift. På tidspunktet for virksomhedsoverdragelsen er ansat 4 medarbejdere. Sælger har ikke i forbindelse med virksomhedsoverdragelsen afskediget eller ansat medarbejdere på ejendommen. Køber indtræder i henhold til virksomhedsoverdragelsesloven i sælgers rettigheder og pligter overfor ejendommens ansatte.

Ejer er medlem af K.A.

Der er med nabo indgået aftale om forbud omkring hold af grise i naboens bygninger.

Økonomiske nøgletal

Forslag til salgssummens fordeling

Jordværdi alle ejendomme		kr.	22.400.000
Jordværdi.....	kr.	22.400.000	
Hesselballevej 45		kr.	9.600.000
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	7.000.000	
Stuehus.....	kr.	2.600.000	
Hesselballevej 47		kr.	1.700.000
Bolig.....	kr.	1.700.000	
Hesselballevej 49		kr.	800.000
Bolig.....	kr.	800.000	
I ALT FAST EJENDOM		kr.	<u>34.500.000</u>
Løsøre			
Maskiner og driftsmateriel.....	kr.	200.000	
Beholdninger (Halm).....	kr.	100.000	
Besætning.....	kr.	4.700.000	
I ALT LØSØRE		kr.	<u>5.000.000</u>
I ALT SAMLET KONTANTPRIS		kr.	<u><u>39.500.000</u></u>

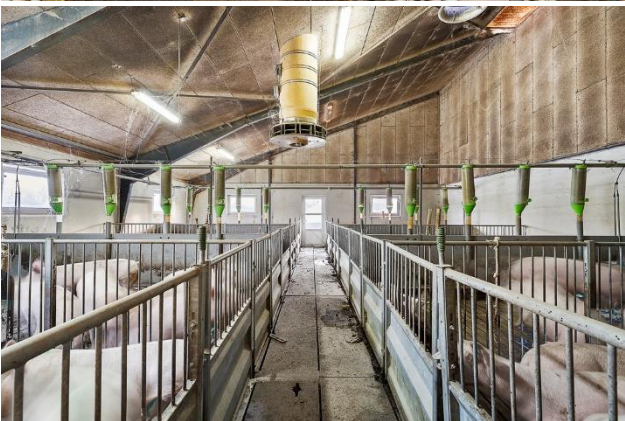
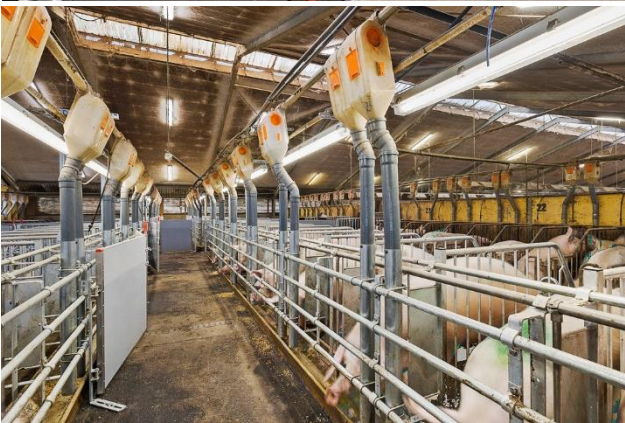
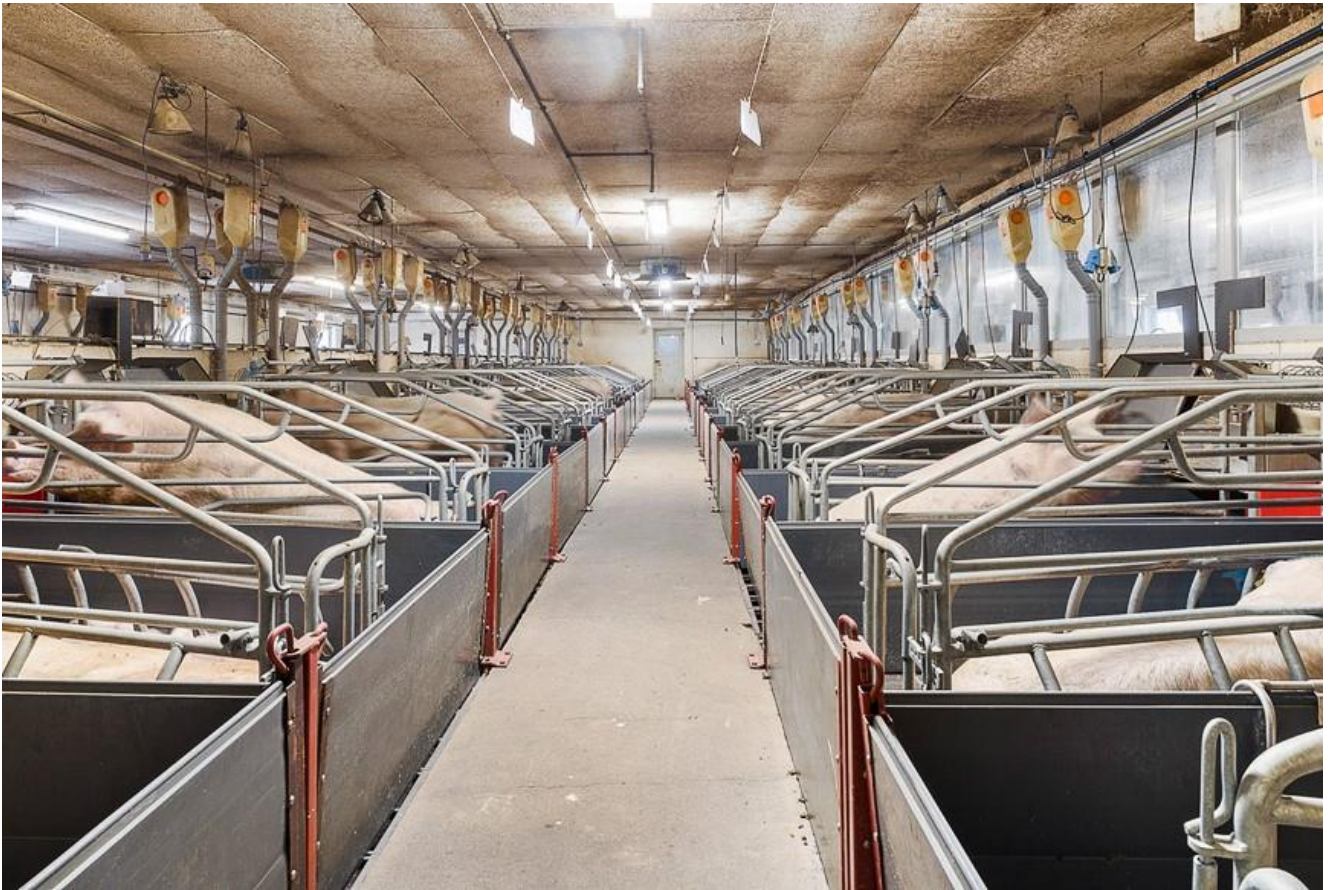
Evt. overtagelse af indestående lån

Eventuelle oplysninger om kreditforeningslån, der er tinglyst i ejendommen, som køber kan have interesse i at overtage, kan oplyses af ejendomsmægleren. Overtagelse kræver altid godkendelse af kreditforeningen.

Købers omkostninger:

Købers omkostninger til handlens gennemførelse udgør betaling på halvdelen af registreringsafgiften vedr. fast ejendom. Registreringsafgiften udgør kr. 1.850 + 0,6% af købesummen pr. ejendom. Bemærk at der gælder andre Værns regler for beregning af tinglysningsafgift i forbindelse med familiehandler. Derudover kommer betaling til egne rådgivere.











Hesselballevej 47:



Hesselballevej 49:



Vi sælger landbrugsejendomme i hele Danmark



EDC Videbæk Landbrug og Lystejendomme

Hos EDC Videbæk er vi specialister i salg af landbrugsejendomme. Vi er en uafhængig ejendomsmægler-virksomhed, med base i det midt- og vestjyske. Vores erfarne mæglerteam har stort markedskendskab, og dækker hele landet med salg og vurdering, af alle typer landbrugsejendomme i alle størrelser og prisklasser.

Vi er uafhængige af såvel pengeinstitutter, kreditforeninger og landbrugets rådgivningsorganisationer, og garanterer altid uvildig og kompetent rådgivning. Vi går professionelt til opgaven, og hjælper dig sikkert gennem hele salgsprocessen.

Vores telefoner er altid åbne, og vi står gerne til rådighed med et af vores specialer.



Videbæk Landbrug og Lystejendomme

Poul Erik Nielsen, Jan Vistisen, Søren Kaastrup og Jan Bækdal. Ejendomsmægler, Valuar MDE. CVR-nr. 26210666
Bredgade 39. 6920 Videbæk. Telefon 97 17 12 99. E-mail: 692@edc.dk