



SALGSOPSTILLING

Planteavl – 75 ha med perfekt arondering

Hyrup Vestermarksvej 6, Hyrup m.fl.
6520 Toftlund

kr. 13.900.000
euro 1.870.000

Der tages forbehold for den endelige eurokurs på handelstidspunktet.



Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Jacewicz

Nybolig Landbrug
Tønder

Lydersholmvej 7A · 6270 Tønder
6272@nybolig.dk · tlf. 7473 4088



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Fredning / bevaringsværdig
7	Offentlig ejendomsvurdering
7	Foreløbig ejendomsvurdering
8	Bygninger
8	Gyllebeholdere
9	Tekniske installationer
9	Jordbund, geotekniske forhold
9	Offentlige forhold / planer
9	Naturbeskyttelse
10	Miljøforhold
10	Servitutter
10	Vandforsyning
10	Forsikring
10	Energimærker
11	Rettigheder og forpligtelser
<hr/>	
Side	DRIFT
12	Maskiner
12	Beholdninger
12	Grundbetaling / støtteordninger
12	Produktionsgodkendelse
<hr/>	
Side	ØKONOMI
13	Ejerudgifter
13	Købesummens fordeling
13	Kontantbehov ved køb
13	Moms
<hr/>	
Side	BILAG
14	Bygningsoversigt
15	Matrikelkort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Fremvisning: Alene efter forudgående aftale med Nybolig Landbrug Tønder, Lydersholmvej 7A, 6270 Tønder, tlf.: 7473 4088 eller e-mail 6272@nybolig.dk – Morten Jacewicz eller Bjarne Jacewicz.

Introduktion

Pæn landbrugsejendom med et samlet matrikulært areal på 75,0822 ha, fordelt på 3 ejendomme med 38,9480 ha til hovedejendommen, 34,4130 ha til bygningsløs ejd. Hyrup Vestermarksvej 6 A og et stykke frijord på 1,7212 ha. Støtteberettiget areal udgør i alt ca. 69,20 ha. De resterende ca. 5,88 ha udgør bygningsparcel, læhegn, skov, sø, og naturareal. Ejendommen er beliggende ca. 4 km sydøst for Tøftlund, og ca. 7 km nord for Agerskov. Jorden er bortforpagtet på en kontrakt der udløber ved udgang af dyrkningsåret 2024. Boniteten udgør primært grovsandet jord, der er kun et mindre areal med humusjord.

Ejendommen fremstår i pæn stand, ryddelig og velholdt.

Der er ingen dyrehold på ejendommen.

Bygningsbeskrivelse – Hyrup Vestermarksvej 6:

Stuehuset (BBR-byg. 1) er opført i 1954 med om- og tilbygning i 1977 Det bebygget areal udgør 124 m² samt 65 m² udnyttet tagetage Det samlede boligareal udgør i alt ifølge BBR-meddelelse 189 m². Huset er opført i røde sten med rødt cementtagstenstag og PVC-vinduer og døre. Stuehuset fremstår i pæn stand og er løbende renoveret. Stueplan er indrettet med stue, køkken/alrum, spisekammer og lille kælder, badeværelse og baggang/bryggers. På 1. sal er der 3 værelser og 1 soveværelse.

Huset har centralvarme med varmepumpe/jordvarmeanlæg med supplerende elvarmepumpe, som energikilde. Der er gulvvarme i hele stueplan.

Vandforsyning er fra egen boring med filtersystem.
Afløb er registreret som SOP, nedsivning til sivedræn.

Garage (BBR-byg. 8) opført i 1983 med et bebygget areal på 70 m². Bygningen indeholder, garage, fyrrum og værksted.

Driftsbygninger bestående af:

Staldbygning (BBR-byg. 2) opført i 1972 med et bebygget areal på 380 m².

Staldbygning (BBR-byg. 3) opført i 1975 med et bebygget areal på 290 m².

Ladebygning (BBR-byg. 4) opført i 1927 med et bebygget areal på 168 m².

Maskinhus (BBR-byg. 5) opført i 1976 med et bygget areal på 98 m². Bygningen er uden fast gulv.

Maskinhus (BBR-byg. 7) opført i 1979 med et bygget areal på 260 m². Bygningen er med gulv.

Gyllebeholder på 1.600 m³ opført i 1990.



Luftfoto



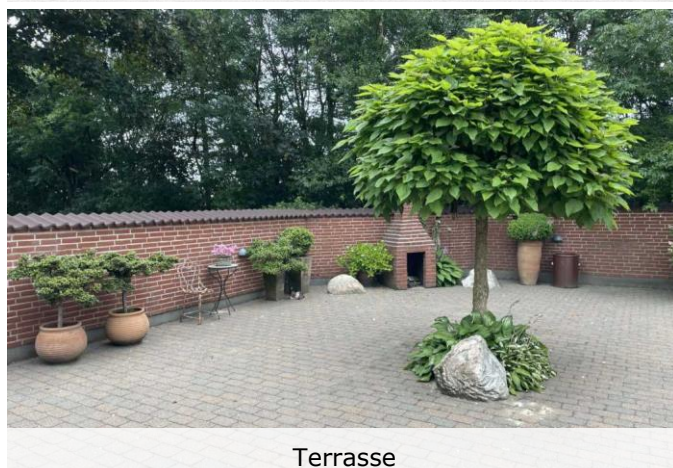
Stuehus set fra gårdspladsen



Garage



Stuehuset set fra haven



Terrasse

FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.		Areal	heraf vej
Hyrup Vestermarksvej 6			
51	Geestrup, Agerskov	9,0031 ha	0 m ²
73	Hyrup, Bevtoft	20,9518 ha	0 m ²
1.457	Toftlund Ejerlav, Toftlund	8,9931 ha	0 m ²
I alt		38,9480 ha	0 m²
Hyrup Vestermarksvej 6a			
139	Hyrup, Bevtoft	23,1177 ha	0 m ²
30	Geestrup, Agerskov	11,2953 ha	0 m ²
I alt		34,4130 ha	0 m²
Hyrup Vestermarksvej 0, bygningsløs ejd.			
137	Hyrup, Bevtoft	1,7212 ha	0 m ²
I alt		1,7212 ha	0 m²
Areal i alt ifølge KMS-udskrift		75,0822 ha	0 m²

Hyrup Vestermarksvej 6

Zonestatus	Landzone
Kommune	Tønder/Haderslev
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig

Hyrup Vestermarksvej 6a

Zonestatus	Landzone
Kommune	Tønder/Haderslev
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig

Hyrup Vestermarksvej 0, bygningsløs ejd.

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig

Arealfordeling

Type	Areal
Omdrift	68,8800 ha
Perm. græs	0,3200 ha
Fradragsareal (bygningssparcel, læhegn, grøfter, natur)	5,8822 ha
Areal i alt	75,0822 ha

Forpagtning

For dyrkningsåret 2024 er al jorden bortforpagtet.

Fredning / bevaringsværdig

Der er registreret følgende fredningsstatus:

BBR nr. / Bygning	Status
01 - Stuehus – Hyrup Vestermarksvej 6	Ingen fredning/bevaringsværdi
Driftsbygninger	Ingen fredning/bevaringsværdi

Øvrige bemærkninger:

Ejendomsmægler har rekvireret bevaringsværdier fra registreret administreret af kulturarvsstyrelsen. Ovennævnte frednings- og bevaringsoplysninger, beror således alene på de indhentede på oplysninger. Idet det er kommunen der er

myndighed omkring vurdering af bevaringsværdier og fredninger, opfordres køber til selv at undersøge forholdene nærmere, såfremt køber påtænker bygningsnedrivning- eller ændring. Idet omfang kommunen gør vilkår gældende i den forbindelse, er forholdet sælger uvedkommende. For supplerende oplysninger henvises til www.kulturarv.dk.

Offentlig ejendomsvurdering

Hyrup Vestermarksvej 6

År 2019

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	5.400.000,00
- heraf grundværdi	1.467.100,00
Stuehus, ejendomsværdi	750.200,00
Grundværdi stuehus	9.600,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	750.200,00

Hyrup Vestermarksvej 6a

År 2019

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	3.700.000,00
- heraf grundværdi	1.300.800,00

Hyrup Vestermarksvej 0, bygningsløs ejd.

År 2019

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	180.000,00
- heraf grundværdi	65.100,00

Foreløbig ejendomsvurdering

Hyrup Vestermarksvej 6 - Haderslev kommune

År 2023 iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk

Beløb i kr.

Foreløbig ejendomsværdi boligdelen	825.000,00
Foreløbig grundværdi for bolig	7.000,00
Foreløbig samlet grundværdi	1.466.000,00
Heraf foreløbig grundværdi produktionsjord	1.459.000,00
Heraf foreløbig grundværdi øvrig jord	0,00

Hyrup Vestermarksvej 6 - Tønder kommune

År 2023 iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk

Beløb i kr.

Foreløbig ejendomsværdi boligdelen	0,00
Foreløbig grundværdi for bolig	0,00
Foreløbig samlet grundværdi	678.000,00
Heraf foreløbig grundværdi produktionsjord	676.000,00
Heraf foreløbig grundværdi øvrig jord	2.000,00

Hyrup Vestermarksvej 6a - Haderslev kommune

År 2023 iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk

Beløb i kr.

Foreløbig ejendomsværdi boligdelen	0,00
Foreløbig grundværdi for bolig	0,00
Foreløbig samlet grundværdi	1.300.000,00
Heraf foreløbig grundværdi produktionsjord	1.300.000,00
Heraf foreløbig grundværdi øvrig jord	0,00

Hyrup Vestermarksvej 6a - Tønder kommune

År 2023 iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk

Beløb i kr.

Foreløbig ejendomsværdi boligdelen	0,00
Foreløbig grundværdi for bolig	0,00
Foreløbig samlet grundværdi	427.000,00
Heraf foreløbig grundværdi produktionsjord	427.000,00
Heraf foreløbig grundværdi øvrig jord	0,00

Hyrup Vestermarksvej 0, bygningsløs ejd. - Haderslev Kommune

År 2023 iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk

Beløb i kr.

Foreløbig ejendomsværdi boligdelen	0,00
Foreløbig grundværdi for bolig	0,00
Foreløbig samlet grundværdi	65.000,00
Heraf foreløbig grundværdi produktionsjord	65.000,00
Heraf foreløbig grundværdi øvrig jord	0,00

Øvrige bemærkninger**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger 2023 for landbrugs- og skovejendomme.**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Køber kan læse mere om disse og yderligere ændringer på www.vurderingsportalen.dk.

Bygninger**Stuehus**

Stuehuset må benyttes til Beboelse/landbrug ifølge BBR-meddelelse.

Bygningens arealer er ifølge BBR-meddelelse af 23.09.2024 oplyst som følger:

Bebygget areal	124 m ²	Opført/ombygget år:	1954/1977
Boligareal	189 m ²	Fulde etager	1
Udnyttet tagetage	65 m ²	Antal værelser	4

Tilbehør, stuehus m.v.

Ovn, kogeplade, emhætte, opvaskemaskine og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

Garage opført i 1983 med et bebygget areal på 70 m².

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. /Notat

	Areal	Opført
2 - Kostald	380 m ²	1972
3 - Kvægstald	290 m ²	1975
4 - Lade	168 m ²	1927
5 - Maskinhus uden gulv	98 m ²	1976
7 - Maskinhus med gulv	260 m ²	1979
Det samlede areal for driftsbygninger udgør i alt	1.196 m²	

Øvrige bemærkninger

Ovenstående bygningsangivelser stammer fra BBR-meddelelse pr. 26.09.2024. Der kan forekomme uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske arealer. Dette må køber acceptere.

Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Notat
Gyllebeholder	1.600	16.06.2022	10 år	Muleby, årg. 1990

Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde Jordvarmeanlæg, etableringsår 2006

Jordbund, geotekniske forhold

Forurening V1 / V2 niveau

Hyrup Vestermarksvej 6

Matr.nr. 73 Hyrup, Bevtoft - Forurening V2, udlægning af slagge.
De resterende matrikler har inden forurening.

Hyrup Vestermarksvej 6a

Ingen forurening jf. www.arealinfo.dk.

Hyrup Vestermarksvej 0, bygningsløs ejd

Ingen forurening jf. www.arealinfo.dk.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Gældende for den samlede bedrift

Ingen lokalplaner jf. www.arealinfo.dk.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Naturbeskyttelse / arealer og områder

Ejendommen eller dele heraf er omfattet af regler og/eller restriktioner vedr.:

Hyrup Vestermarksvej 6

Beskyttede naturtyper §3 herunder sø
Jordforurening V2 – udlægning af slagge
Beskyttede vandløb §3
Områder med drikkevandsinteresser
Lavbund og okker – klasse 3, lav risiko for okkerudledning
Potentielle naturbeskyttelsesinteresser - forslag

Hyrup Vestermarksvej 6a

Beskyttede naturtyper §3 herunder sø
Beskyttede vandløb §3
Områder med drikkevandsinteresser
Lavbund og okker – klasse 3, lav risiko for okkerudledning
Potentielle naturbeskyttelsesinteresser - forslag

Hyrup Vestermarksvej 0, bygningsløs ejd.

Beskyttede naturtyper §3 herunder eng
Beskyttede vandløb §3
Områder med drikkevandsinteresser
Lavbund og okker – klasse 3, lav risiko for okkerudledning
Potentielle naturbeskyttelsesinteresser - forslag

Øvrige bemærkninger

For yderligere informationer og restriktionernes omfang og beliggenhed, henvises der til www.arealinfo.dk, da der løbende vil og kan ske opdateringer/ny udpegninger.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til SOP: Nedsivning til sivedræn. Der foreligger tilladelse jf. BBR-meddelelse.

Servitutter

Hyrup Vestermarksvej 6

Nr. 1 lyst d. 28.04.1962 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. Prioritet forud for pantegæld
Nr. 2 lyst d. 13.03.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 3 lyst d. 03.02.1999 Dok om transformerstation/anlæg mv.
Nr. 4 lyst d. 27.11.2000 Samdriftsdeklaration, herunder betingelser ved salg.

Hyrup Vestermarksvej 6a

Nr. 1 lyst d. 27.11.2000 Samdriftsdeklaration, herunder betingelser ved salg.

Hyrup Vestermarksvej 0, bygningsløs ejd.

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra enkeltindvindingsanlæg (egen boring).

På ejendommen er indvindingstilladelse til markvanding.

Der foreligger 3 vandindvindingstilladelser på følgende:

Indvinding af 35.000 m³ grundvand pr. år med 60 m³ pr. time fra DGU nr. 150.593 gældende indtil 31.12.2036.
Indvinding af 20.000 m³ grundvand pr. år med 60 m³ pr. time fra DGU nr. 150.512 gældende indtil 31.12.2036.
Indvinding af 20.000 m³ grundvand pr. år med 60 m³ pr. time fra DGU nr. 150.832 gældende indtil 31.12.2036.

Forsikring

<i>Nuværende forsikringer</i>	<i>Selskab</i>	<i>Police-nr.</i>
Bygningsbrandforsikring	TopDanmark	L 6138 895 058

Forsikringsdækning

Stuehus Fuld- og nyværdiforsikret, svamp og insekt

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Øvrige bemærkninger

For yderligere oplysninger om forsikringsdækning, henvises der til police som udleveres i forbindelse med handel.

Energimærke

Ejendommen er omfattet af kapitel 3 i Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Der foreligger energimærke udarbejdet den 07.10.2024 med energiklassifikation C gældende til 07.10.2034.

Rettigheder og forpligtelser

Elværk	Norlys
Kartoffelleveringsret	Ingen
Flyvehavre/kæmpe bjørneklo/hanespore	Kan forekomme
Jagtret	Jagt er udlejet frem til den 31/9 2025, hvorefter den tilfalder køber
Fiskeret	Tilfalder køber, i det omfang der medfølger fiskevand
Leasing-/købekontrakter	Ingen

DRIFT

Maskiner

Der medfølger ingen maskiner og driftsinventar.

Beholdninger

Der medfølger ingen beholdninger.

Grundbetaling / støtteordninger

Grundbetaling

Type	Antal ha.
Omdriftsareal	68,8800
Permanent græsareal	0,3200
Grundbetaling i alt	69,2000

Omkring EU-støtte henvises til CAP-reformen 2023-2027. Køber lader sig rådgive omkring de tilskuds- og støtteordninger der findes, gennem egne rådgivere, herunder EU-tilskud, landdistriktsmidler o.l. ordninger/tilskud. Som udgangspunkt tilfalder tilskuddet den som har ansøgt om det.

Produktionsgodkendelse

På ejendommen foreligger nedennævnte tilladelse til dyrehold meddelt den 22.12.2008.

Produktionstilladelse / gældende tilladelse (dyrehold)

Dyreart	Staldtype	Antal dyr	Antal DE	Tilladelsesdato	Udløbsdato
Ammeko ov. 600 kguden opdr.	Dybstrøelse (hele arealet)	35	25,00	22-12-2008	
St.r. årsopdr. 6-27mdr.	Dybstrøelse (hele arealet)	50	22,47	22-12-2008	

Produktionen er afviklet i 2022 og har gennem en årrække været i et væsentligt lavere omfang end tilladelsen giver mulighed for. Der garanteres derfor ikke for kontinuitetsbrud.

Tilsynsrapport

Senest basistilsyn er gennemført pr. 01.04.2020.

ØKONOMI

Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Hyrup Vestermarksvej 6	
Samlet grundskyld 2024 – stigningsbegrænsningsværdi (Haderslev kommune)	4.539
Samlet grundskyld 2024 – stigningsbegrænsningsværdi (Tønder kommune)	4.367
Grundskyld for bolig 2024 – stigningsbegrænsningsværdi	0
Ejendomsværdiskat (5.400.000 x 0,8 x 0,0051)	22.032
Rottebekæmpelse	421
Hyrup Vestermarksvej 6a	
Samlet grundskyld 2024 – stigningsbegrænsningsværdi (Haderslev kommune)	5.029
Samlet grundskyld 2024 – stigningsbegrænsningsværdi (Tønder kommune)	2.750
Jordflytningsgebyr	2
Hyrup Vestermarksvej 0	
Samlet grundskyld 2024 - stigningsbegrænsningsværdi	375
Jordflytningsgebyr	2
I alt	39.517

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 13.900.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

Tinglysningsafgiftspligtigt	Beløb i kr.
Hyrup Vestermarksvej 6	
Stuehus, inkl. grundværdi	1.650.000
Driftsbygninger inkl. installationer inkl. gyllebeholder	150.000
Jorden – brutto 38,9480 ha	6.275.000
Hyrup Vestermarksvej 6a	
Jorden – brutto 34,4130 ha	5.521.000
Hyrup Vestermarksvej 0	
Jorden – brutto 1,7212 ha	304.000
Kontantomregnet købesum i alt	13.900.000

Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris	13.900.000
Tinglysningsafgift, skøde	85.250
I alt	13.985.250

Moms

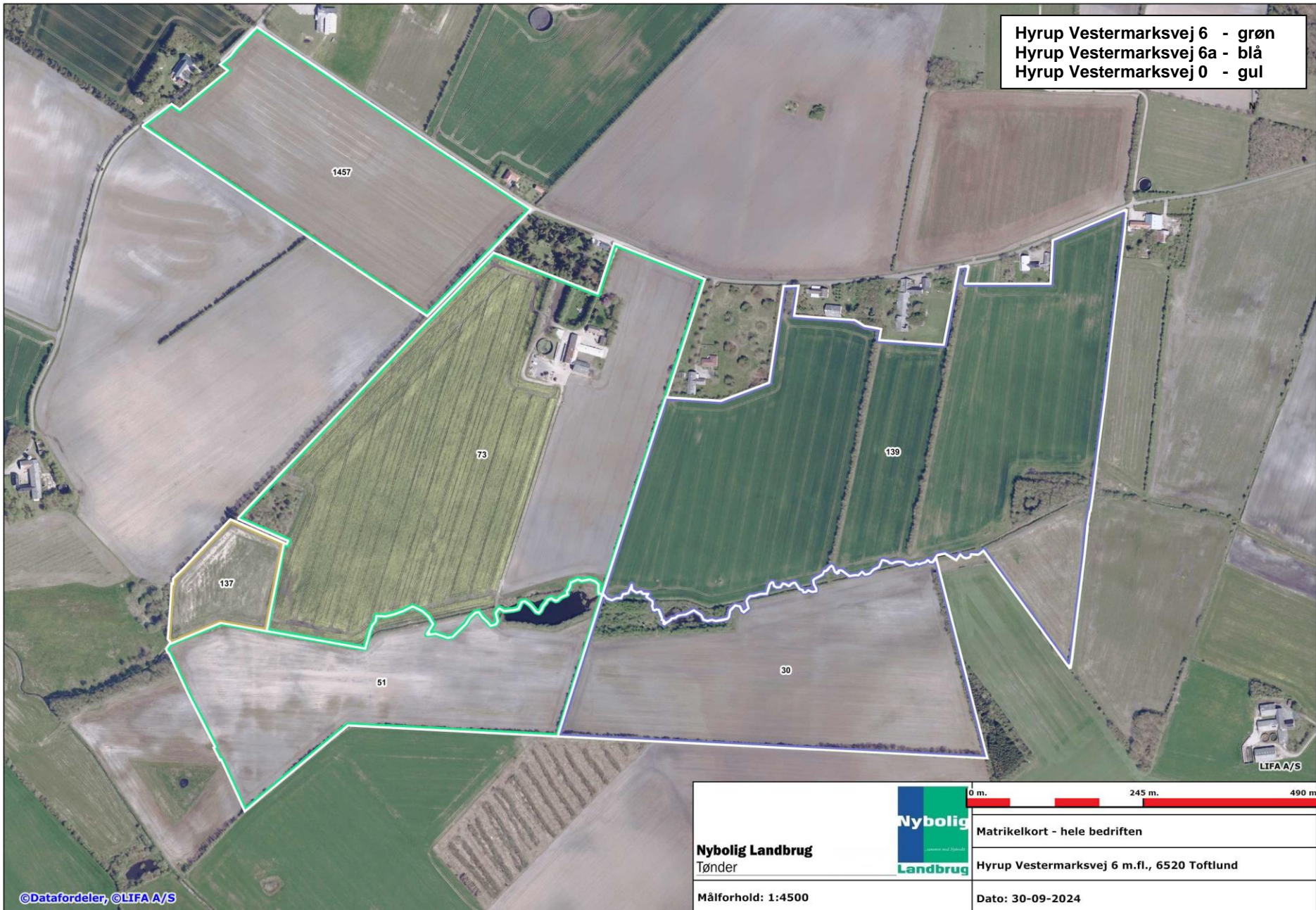
Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

BILAG 1 - Bygningsoversigt



- 1. Stuehus
- 2. Garage
- 3. Gammel stald
- 4. Lade/vognport
- 5. Gammel stald
- 6. Maskinhus
- 7. Vognport
- 8. Gyllebeholder
- 9. Betonplads

BILAG 2 - Matrikelkort



©Datafordeler, ©LIFA A/S

KONTAKTINFORMATION



Velkommen til Nybolig Landbrug Tønder ved Morten Jacewicz. Vi er et effektivt team med solid personlig betjening og stabile salgstal. Vi gør alt for at levere det resultat, vi har lovet kunden. Vi har siden 1990 formidlet salg af alle former for landbrug og er derfor kendte på markedet, samt i besiddelse af et effektivt netværk.

Vi tilbyder:

Et gratis besøg hvor vi rådgiver om prisniveau, salgsmuligheder og handelsbetingelser.

Vurderingsrapport til dit regnskab

Lad os lave en grundig og aktuel vurderingsrapport til dit regnskab. Arbejdet udføres til en fast pris, der aftales på forhånd.

Deltagelse ved erfa-møder

Temaet kunne være "Markedssituationen lige nu" eller andet, hvad der nu kunne være interessant for netop jeres erfa-gruppe. Ydelsen er gratis.

Står du i vores køberkartotek?

Giv os et ring på 7473 4088 og fortæl, hvad du søger - der er mange ejendomme, som ikke kommer officielt til salg.

EJENDOMSMÆGLER

Nybolig Landbrug Tønder
Lydersholmvej 7A, LI Grøngård
6270 Tønder

Telefon: 7473 4088
E-mail: 6272@nybolig.dk
Hjemmeside: nyboliglandbrug.dk

Åbningstider

Mandag	8.00-17.00
Tirsdag	8.00-17.00
Onsdag	8.00-17.00
Torsdag	8.00-17.00
Fredag	8.00-16.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

Kontakt

Morten Jacewicz
Ejendomsmægler, MDE

Mobil: 3121 4087
E-mail: mjz@nybolig.dk

