

Sagsnr. 18010000259

Dato: 5.12.2024

Salgsopstilling

Nedervej 31, Mjels, 6430 Nordborg



Pris	kr. 16.500.000
Hektar	88,16 hektar
Produktionsgren	planteavl og slagtesvin
Produktionsomfang	§16b - 860m ²



Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 18010000259

Dato: 5.12.2024

1. Beskrivelse	3
1.1 Plantegninger	9
1.2 Oversigtskort	10
2. Fakta	11
2.1 Ejendommen	11
2.2 Arealfordeling	13
2.3 Stuehus	13
2.4 Driftsbygninger m.v.	14
2.5 Siloer, planlager mm.	14
2.6 Gylletanke	15
2.7 Olietanke	15
2.8 Jordbundsforhold	15
2.9 Offentlige forhold / planer	16
2.10 Forsikring	16
2.11 Rettigheder og forpligtelser	17
3. Drift	18
3.1 Staldinventar	18
3.2 Driftsinventar	18
3.3 Støtteberettigede arealer / Grundbetaling	18
4. Økonomi	19
4.1 Ejerudgifter	19
4.2 Købesummens fordeling	19
4.3 Finansiering	19



Lars Bukhave

Ejendomsmægler, MDE

M: lbu@landbogruppen.dk

T: 4182 0023

1. Beskrivelse

Velholdt og dejligt beliggende planteavls- og slagtesvineejendom på Als

Slagtesvine- og planteavlsejendommen beliggende Nedervej 31, 6430 Nordborg, er en gedigen og meget velholdt slagtesvineproduktion, med et samlet jordtilliggende på matrikulært 88,16 hektar. Arealet er fordelt med 71 hektar agerareal, 3,13 hektar brak. ca. 8,86 hektar øvrige arealer, herunder er der permanent græs og naturarealer, hvoraf en stor del er beliggende ned til Alssund. Bygningsparcel og hegn er ca. 3,13 hektar. Ejendommens arrondering er god med en stor del af jorden placeret inden for en radius af ca 3-500 meter i nærheden af bygningsæt og rest på ca. 13 hektar inden for en afstand på ca. 1.200 meter på Nedervej. Stuehuset er gennemrenoveret inden for de seneste år, med en fuld udnyttelse af førstesalen. Beliggenheden med udsigt til Alssund fra boligen, giver boligen prikken over i'et. I tilknytning til boligen er der lavet folkerum med indretning til møder omkring drift og faciliteter til pauser og ophold.

I god afstand til boligen er der opført en slagtesvinestald fra 2001, i en let konstruktion og en nyere §16b tilladelse baseret på produktionsareal. Der er ca. 1.050 stipladser fordelt på 2 sektioner - i alt 860 m² produktionsareal. Stalden er indrettet med foderrum og siloløsninger baseret på gastæt opbevaring og forbrugssiloer til tilskudsfoder/råvarer.

I nær afstand til stalden er der i 2010 opført en ladebygning/planlager med kapacitet på ca. 500 ton korn, udstyr til korntransport og mulighed for tørring. I kombination med planlager er der etableret overkørselsvægt til indvejning af korn og råvarer/dyr.

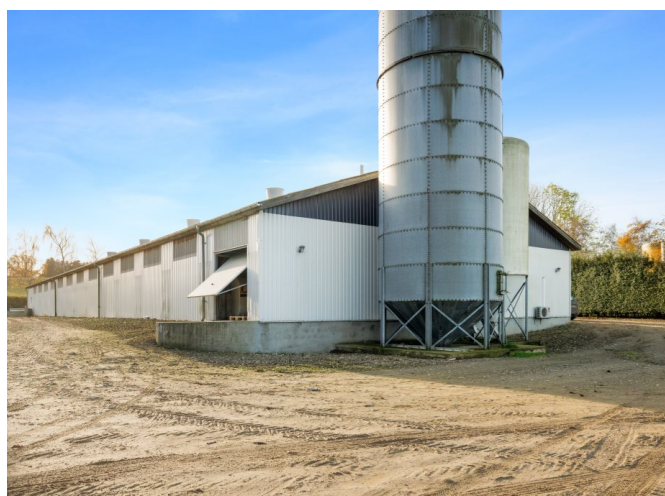
I god sammenhæng med staldkomplekset, er der i 2010 opført gyllebeholder på ca. 2.400 m³ med overdækning.

Kontakt venligst LandboGruppen Syd for yderligere oplysninger og fremvisning af ejendommen - tlf. 4182 0023 eller 6116 0093.





Slagtesvinestald med udleveringsrampe



Slagtesvinestald



Kornlager



Kornlager med tørreri



Kornlager



Gylletank fra 2012 med teltverdækning





Maskinhus på modsatte side af vejen



Maskinhus på modsatte side af vejen



Maskinhus på modsatte side af vejen



Maskinhus på modsatte side af vejen



Køkken



Stue med adgang til have



Stue



Entre



Badeværelse

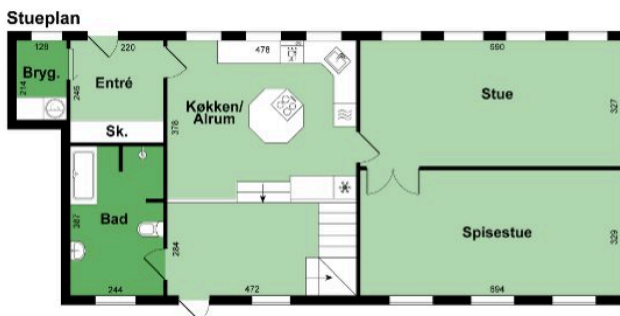


Entre med trappe til 1. sal



Slagtesvinestald med udleveringsrampe

1.1 Plantegninger



Vejledende tegning uden ans



Vejledende tegning uden ansvar



1.2 Oversigtskort



Arealernes placering



Ejendommens beliggenhed

2. Fakta

2.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 16.500.000

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
23 - Mjels, Oksbøl	25,2267 ha	0 m ²
313 - Mjels, Oksbøl	5,2448 ha	0 m ²
407 - Mjels, Oksbøl	8,0174 ha	0 m ²
429 - Mjels, Oksbøl	3,8699 ha	0 m ²
303 - Mjels, Oksbøl	13,3950 ha	637 m ²
311 - Mjels, Oksbøl	4,2429 ha	0 m ²
312 - Mjels, Oksbøl	3,2740 ha	0 m ²
258 - Mjels, Oksbøl	2,1540 ha	486 m ²
190 - Mjels, Oksbøl	3,5611 ha	0 m ²
290 - Mjels, Oksbøl	17,5876 ha	639 m ²
427 - Mjels, Oksbøl	1,5907 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge tingbogsattest

88,1641 ha

1.762 m²

Beliggende: Nedervej 31, Mjels, 6430 Nordborg

Zonestatus	Landzone
Kommune	Sønderborg
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	11.600.000
Heraf grundværdi	kr.	4.229.000
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	493.900
Stuehusets grundværdi	kr.	9.100
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	357.600

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 447.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 10.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 4.260.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 4.250.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

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

Kort

De i salgsoptillingen værende kort er kun af vejledende karakter.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Stuehus	Bevaringsværdi 5
Tidligere staldbygning - værksted/lade	Bevaringsværdi 5
Tidligere staldbygning	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus - Garage/fyrrum	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Staldbygning - slagtesvin	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Kornlade	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi

2.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 88,1641 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	71,0400 ha
Øvrige arealer	8,8600 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	5,1341 ha
EU areal	3,1300 ha
I alt	88,1641 ha

Ovennævnte arealfordeling er cirka tal.

Naboejendom på Nedervej 29, der er beboet af sælgers forældre, har brugsret på ca. 750 m² til have med drivhus, der har sammenhæng med deres grundstykke. Drivhus fjernes ved ophør af brugsret. Ligeledes er der færdselsret over matr. 407, der giver dem adgang til strandarealet nord for Nedervej. Der henvises til særskilt dokumentation der kan indhentes hos mægler.

En større del af ejendommen er omfattet af strandbeskyttelse, se kort fra arealinfo.

2.3 Stuehus

Bebygget areal	98 m ²	Opført/ombygget år:	1800 / 2005
Boligareal	98 m ²	Antal værelser	5

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.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører udbyderen, forbliver de på ejendommen eller nedtages af udbyderen.

Medfølgende hårde hvidevarer

- Kogeplade mrk Euro/Kera.
- Køleskab mrk. Blomberg
- Indbygningsovn mrk. Miele
- Emhætte mrk. Brandt
- Opvaskemaskine mrk. Miele
- Vaskemaskine mrk. Miele

Folkerum medfølger:

- Ovn- mrk. Ariston
- Væghængt TV.

- Køleskab i garage medfølger mrk. Knau.

Medfølger ikke:

- Shelter i haven

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

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed - halmfyr.

Vand: Enkeltindvindingsanlæg - egen boring. Forsyner flere ejendomme.

Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

Stuehus, øvrige bemærkninger

Stuehuset er renoveret i perioden 2004, fsva. under-etage og 2005 fsva. over-etage. Over-etagen er ikke registreret korrekt i BBR. Udnyttelsen er tidligere anmeldt til kommunen, der ikke har opdateret BBR. Der er igangværende dialog med kommunen.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 08-10-2024

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

2.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
2	Tidligere staldbygning - værksted/lade	235m ²	1940/1991
3	Tidligere staldbygning	108m ²	1941
4	Maskinhus - Garage/fyrrum	100m ²	1935/2002
7	Maskinhus	234m ²	1981
8	Staldbygning - slagtesvin	1058m ²	2001
9	Kornlade	412m ²	2010
10	Maskinhus	400m ²	1980

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-meddelelse af dato 08-10-2024

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

Øvrige bemærkninger:

Sælger oplyser at bygning 4 har været revet ned og bygget op i 2002. BBR tilrettes.

2.5 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Planlager - Bygning 9	500 ton	Med transportanlæg
Gastæt silo ved stald	100 m ³	Placeret ved bygning 8

2.6 Gylletanke

<i>Type/årgang</i>	<i>Størrelse, m³</i>	<i>Godkendt</i>	<i>Periode</i>	<i>Note</i>
Overdækket beholder	2.428	19-09-2023	10	Elementbeholder med dug

2.7 Olietanke

<i>Type, størrelse, liter</i>	<i>Godkendelse / eftersyn</i>	<i>Note</i>
1800 l traktordiesel - lejet. Fjernes ved salg.	Roug årg. 2001	Godk. nr. 01-5323

2.8 Jordbundsforhold

Grovsandet jord
Lerblandet sandjord
Sandblandet lerjord

2.9 Offentlige forhold / planer

Gældende §16 b godkendelse for slagtesvinestald der medfølger jf. salgsoptilling.

Stalde og produktioner						
Staldnavn	Staldstørrelse (m ²)	Ventilation	Kildehøjde	Produktion	Antal måneder udegående	Produktionsareal (m ²)
Ansøgt drift						
Svinestald	1175	Mekanisk ventilation	3 m	(#152197) Slagtesvin. Delvis spaltegulv, 25 - 49 % fast gulv	0	860

Servitutter

26.01.1941 Dok om byggelinier mv
 01.03.1951 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 06.08.1952 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
 02.11.1957 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
 04.08.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 03.04.1987 Dok om brønd mv, vandforsyning mv
 04.01.2012 Deklaration om kystbeskyttelse

Lokal- og kommuneplaner

Omfattet af kommuneplan jfr. ejendomsdatarapport.

2.10 Forsikring

Forsikringsselskab
 Tryg

Policenr.
 665-179.201

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygningsnummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus	98 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
2	Tidligere staldbygning - værksted/lade	235 m ²	Nyværdi/sumforsikret
3	Tidligere staldbygning	108 m ²	Uforsikret
4	Maskinhus - Garage/fyrrum	100 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Maskinhus	234 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Staldbygning - slagtesvin	1.058 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
9	Kornlade	412 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
10	Maskinhus	400 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

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

Energimærke - Stuehus

C

2.11 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Jagtretten på ejendommen er ikke udlejet.

Flyvehavre og bjørneklo

Der kan forekomme flyvehavre / bjørneklo på ejendommen.

Udlejeaftaler, bygninger

Staldbygning nr. 8 er udlejet på en fortløbende aftale med et opsigelsesvarsel på 6 måneder. Nærmere oplysninger kan fås ved henvendelse til mægler.

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.

Vandløb

Ejendommen er berørt af flere beskyttede vandløb, se kort fra arealinfo.dk.

Dræn

Delvist 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

Beskyttede sten- og jorddiger

Beskyttede vandløb

Kystnærhedszone

Strandbeskyttelseslinje

Kulturarvsarealer

Drikkevandinteresser

Beskyttede vandløb

Beskyttede naturtyper

Beskyttede sten- og jorddiger
Strandbeskyttelse

For yderligere oplysninger se arealinforrapport - arealinfo.dk

3. Drift

3.1 Staldinventar

Overtages som beset og uden garanti. Køber opfordres til at gennemgå bygninger og løsøre grundigt med egne rådgivere.

3.2 Driftsinventar

Overtages som beset og uden garanti. Køber opfordres til at gennemgå bygninger og løsøre grundigt med egne rådgivere.

3.3 Støtteberettigede arealer / Grundbetaling

Arealet skal hvert år opfylde betingelserne for støtteberettigede arealer for at modtage grundbetaling.

Læs mere omkring den nye landbrugsreform og hvilke tilskud man fremadrettet kan søge på landbrugsstyrelsens hjemmeside www.lbst.dk.

4. Økonomi

4.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld	24.537,60
Brandforsikringspræmie	8.204,00
Rottebekæmpelse	1.296,05
Skorstensfejning	1.469,74
Renovation	3.146,00
Ejendomsværdiskat	1.823,76
I alt	40.477,15

4.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 16.500.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus	2.800.000
Driftsbygninger	1.300.000
Jord	12.200.000
Staldinventar	200.000
I alt	16.500.000

4.3 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	16.500.000,00
Tinglysningsafgift skøde	99.650,00
I alt	16.599.650,00



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

Organisationen omkring LandboGruppen blev etableret i 2008 og har siden starten vokset sig til en landsdækkende aktør inden for salg og formidling af land- og skovbrugsrelaterede ejendomme.

LandboGruppen Syd er en del af denne organisation, og et godt eksempel på fælleskabets styrke – en samlet gruppe af mæglere, betyder løbende opdateret viden omkring forholdene for salg af ejendomme i de forskellige markedsområder.

Vi har et bredt lokalkendskab og til sammen mere end 25 års erfaring at trække på - det gør at vi har en bred viden om ejendomshandler generelt og i særdeleshed om landbrugs-handler.

Velkommen til LandboGruppen SYD.
Coriolisvej 1, 6400 Sønderborg
Tlf. 4182 0023 - syd@landbogruppen.dk