

Salgsopstilling

6000 Kolding

Sjølundvej 50 m.fl.



Vonsildgård - Prægtig planteavls-/investeringsejendom med 310 ha



Kontantpris kr.:

1

Planteavlsejendom

310,6 ha

Produktionsgren

Planteavl

Produktionsomfang

Planteavl

Portefølje nr.

N701505P000055

Ansvarlige indehavere: Søren Svanholm og Palle Jespersen.
Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

Nybolig Landbrug
Svanholm & Jespersen ApS

Bredgade 20 · 5560 Aarup
5560@nybolig.dk · Tlf 66117755





Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **N701505P000055**

Dato: 4.7.2025

1. Beskrivelse og billeder	7
2. Fakta	8
2.1 Ejendommene	8
2.2 Arealfordeling	8
3. Drift	8
3.1 Maskiner	8
3.2 Beholdninger	8
3.3 Forpagtninger	9
3.4 Rettigheder og forpligtelser	9
4. Sjølundvej 50 - Fakta	11
4.1 Ejendommen	11
4.2 Stuehus	14
4.3 Driftsbygninger m.v.	17
4.4 Olietanke	19
4.5 Offentlige forhold / planer	19
4.6 Naturbeskyttelsesarealer og områder	22
4.7 Forsikring	22
4.8 Stuehusets energimærke	22
5. Vonsildvej 207 - Fakta	24
5.1 Ejendommen	24
5.2 Stuehus	26
5.3 Driftsbygninger m.v.	26
5.4 Olietanke	27
5.5 Offentlige forhold / planer	27
5.6 Naturbeskyttelsesarealer og områder	28
5.7 Forsikring	28
5.8 Stuehusets energimærke	28
6. Vonsildvej - Fakta	29
6.1 Ejendommen	29
6.2 Offentlige forhold / planer	29
6.3 Naturbeskyttelsesarealer og områder	30
7. Økonomi	30
7.1 Ejerudgifter	30



Søren Sass Svanholm
Indehaver

M: ss4@nybolig.dk
T: 66117755

7.2 Gæld udenfor købesummen	31
7.3 Moms	31





1. Beskrivelse og billeder

Vonsildgård - Prægtig Herregård med 310 ha velarronderede arealer syd for Kolding.

Ejendommen har en lang og fascinerende historie, der strækker sig tilbage til det 17. århundrede. Den har været ejet af forskellige adelige familier gennem årene og har spillet en vigtig og væsentlig rolle i lokalsamfundet.

Ejendommen i hovedtræk

Vonsildgård er en veldrevet og velbeliggende planteavls- og investeringsejendom, smukt placeret i landskabet syd for Kolding. Ejendommens jordtilliggende er på 310 ha matrikulært areal hvoraf ca 272 ha er dyrkbart areal. Herudover bl.a. ca. 23 ha højskov. Jorden ligger samlet i en arrondering alene adskilt af vejarealer. Jorden betegnes som værende stærk og dyrkningssikker agerjord overvejende JB 5-7. Med sin attraktive beliggenhed nær E45, Kolding by og udviklingsområder som Vonsild og Sjølund, har ejendommen et markant investeringspotentiale.

Bygninger og faciliteter

- Hovedbygning opført i herskabelig stil – markant og historisk format.
 - Flere moderne lagerhaller og lagerfaciliteter, som pt er udlejet med betydeligt indtægtsgrundlag.
 - 5 stk. udlejningsboliger som løbende er opdateret med høj vedligeholdelsesstand og potentiale for lejeindtægt
 - Gode adgangsforhold til alle driftsbygninger og marker via interne adgangsveje
-

Drift og afkast

- Planteavl i fuld drift, jorden er pt. bortforpagtet men også mulighed for egen drift på sigt
 - Gode og rationelle lagerbygninger som bidrager med et væsentligt afkast
 - Udlejningen inkluderer både erhvervsarealer og flere boliger, som sikrer løbende cash flow
 - Forpagtnings- og lejeaftaler kan videreføres eller tilpasses efter nærmere aftale
-

Beliggenhed og udviklingspotentiale

- Vonsildgård ligger få minutters kørsel fra Kolding centrum og motorvej E45
 - Kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og erhverv i Vonsild og Sjølund. Et prægtigt sted at bo.
 - Omgivet af naturskønne arealer og attraktive boligudviklings- og erhvervsområder
 - Ejendommens placering og størrelse åbner muligheder for fremtidig strukturudvikling, energiprojekter eller yderligere beboelse/erhvervsudlejning
-

Opsummering – Vonsildgård

- ✓ 310 ha sammenhængende og dyrkningssikker jord beliggende i en blok.
- ✓ En ejendom i rigtig herregårdsstil
- ✓ Skov og naturarealer med jagtmuligheder
- ✓ Høje, stabile lejeindtægter fra både erhverv og boliger
- ✓ Professionel planteavlsdrift med potentiale for udvidelse
- ✓ Strategisk beliggenhed nær Kolding og infrastruktur
- ✓ Mulighed for selskabsoverdragelse, drift eller passiv investering

Vonsildgård er en sjælden udbudt ejendomstype med stort fremtidig potentiale på mange fronter.

Kontakt Søren Sass Svanholm for yderligere information og mere detaljerede oplysninger.

2. Fakta

2.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 1

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Sjølundvej 50, Vonsild, 6000 Kolding	275,6463 ha	3.622 m ²
Vonsildvej 207, Vonsild, 6000 Kolding	26,3173 ha	6.835 m ²
Vonsildvej, 6000 Kolding	8,6128 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbøger	310,5764 ha	10.457 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	22,6400 ha	

2.2 Arealfordeling

Markplan 2025:
 Omdrift 263,68 ha
 Poppel/pil: 1,89 ha
 Brak: 6,6 ha
 Perm græs: 0,67 ha
 Minivådområde: 0,73 ha
 I alt 273,57 ha.

Arealfordelingen

er hentet fra markkort, angivet med ca.-arealer og uden ansvar for sælger eller mægler.

3. Drift

3.1 Maskiner

Der medfølger ingen maskiner.

3.2 Beholdninger

Der medfølger ingen beholdninger.

3.3 Forpagtninger

Jorden er pt. bortforpagtet.

3.4 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret

Jagtretten vil være til rådighed for ny ejer pr. overtagelsesdagen.

Minivådområder:

Et minivådområde er under etablering på ejendommens østlige arealer. Yderligere 2 stk ansøgt hos Kolding kommune.

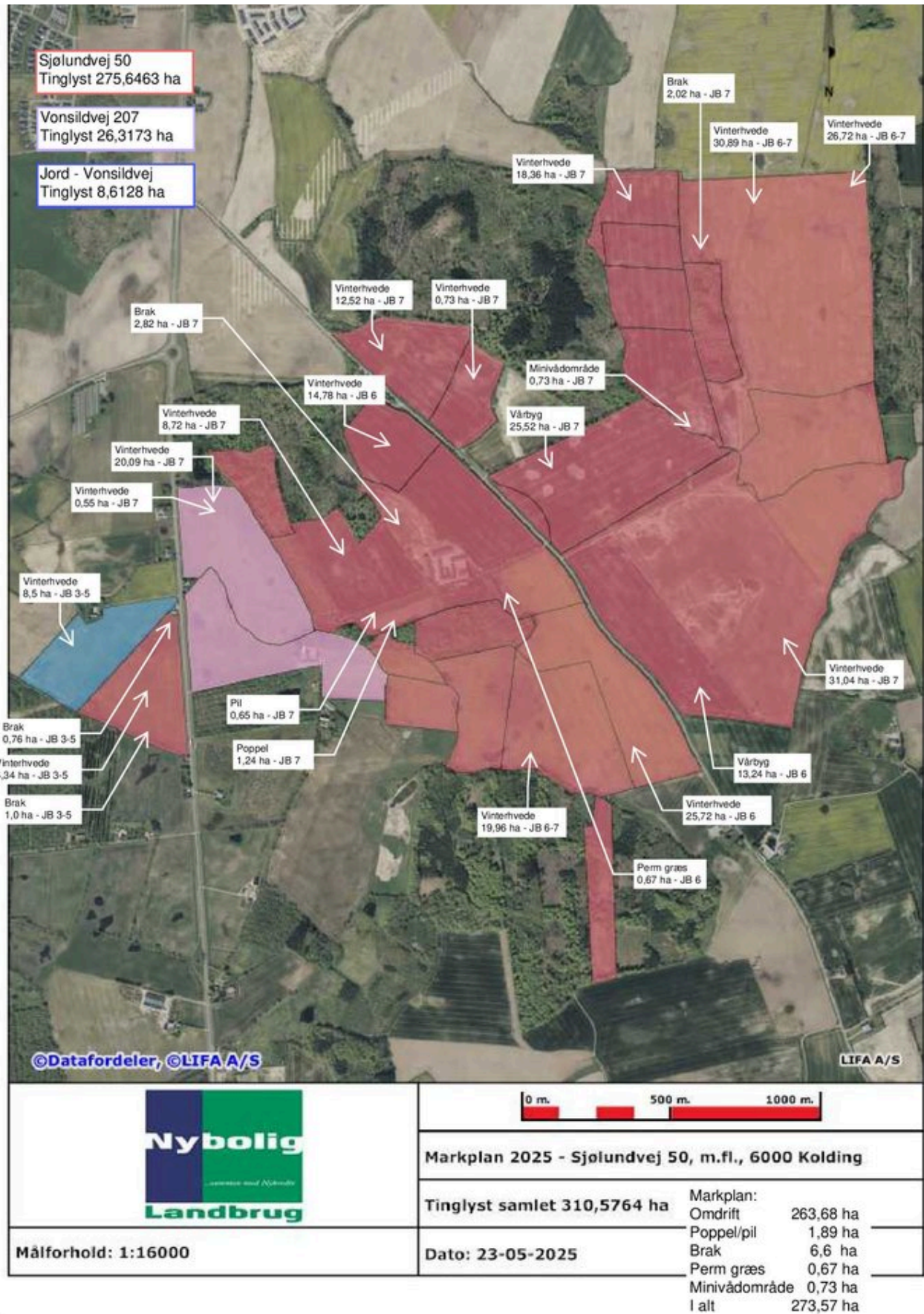
Vindmøller:

Der er placeret 3 vindmøller på ejendommens arealer som tilhører 3 mand. Arealerne hvorpå vindmøllerne er placeret er ejet af Vonsildgård.

Udlejning af lagerhaller/boliger:

Oplyses ved nærmere drøftelse med mægler

Matrikelkort



4. Sjølundvej 50 - Fakta

4.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
17m - Vonsild By, Vonsild	9,1560 ha	0 m ²
24 - Dalby By, Dalby	12,3823 ha	0 m ²
7b - Dalby By, Dalby	4,7260 ha	0 m ²
3b - Dalby By, Dalby	7,6293 ha	0 m ²
3d - Dalby By, Dalby	5,1912 ha	0 m ²
3h - Dalby By, Dalby	3,7010 ha	0 m ²
15d - Vonsild By, Vonsild	57,4586 ha	0 m ²
16a - Vonsild By, Vonsild	18,6303 ha	0 m ²
15f - Vonsild By, Vonsild	1,0955 ha	0 m ²
7k - Dalby By, Dalby	41,0315 ha	0 m ²
3m - Dalby By, Dalby	4,9816 ha	0 m ²
12b - Åstorp By, Taps	5,0647 ha	428 m ²
17b - Vonsild By, Vonsild	4,2298 ha	0 m ²
18e - Vonsild By, Vonsild	12,9675 ha	0 m ²
18a - Vonsild By, Vonsild	7,2372 ha	0 m ²
12h - Vonsild By, Vonsild	5,5220 ha	650 m ²
32f - Vonsild By, Vonsild	3,7120 ha	0 m ²
32c - Vonsild By, Vonsild	2,2349 ha	146 m ²
13e - Vonsild By, Vonsild	6,0860 ha	0 m ²
15a - Vonsild By, Vonsild	35,0910 ha	625 m ²
18f - Vonsild By, Vonsild	13,9910 ha	0 m ²
13ac - Vonsild By, Vonsild	5,0387 ha	0 m ²
15e - Vonsild By, Vonsild	8,4882 ha	1.773 m ²

Areal i alt ifølge ESR	275,6463 ha	3.622 m²
-------------------------------	--------------------	----------------------------

Fredskovpligtigt areal udgør

22,6400 ha

Beliggende: Sjølundvej 50, Vonsild, 6000 Kolding

Zonestatus

Landzone

Kommune

Kolding

Region

Syddanmark



Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Kolding kommune

Offentlig vurdering 2023

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.**Foreløbig vurdering 2023**

Grundværdi: kr. 18.727.000

Grundværdi bolig: kr. 13.000

Grundværdi produktionsjord: kr. 17.637.000

Grundværdi øvrig jord: kr. 1.077.000

Stuehus ejendomsværdi: kr. 3.547.000

Grundlag for ejendomsværdiskat: kr. 2.837.600

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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 det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, 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 og 2025.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2021, eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2021 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt, og for meget eller for lidt grundskyldsbetaling for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Ændring af anvendelse og ejendomsvurdering

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne.

Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen.

Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, kan dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stuehus til landbrugsejendom	Bevaringsværdi 2
Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Anden bygning til landbrug mv.	Bevaringsværdi 5
Anden bygning til landbrug mv.	Bevaringsværdi 5
Lager	Bevaringsværdi 5
Anden bygning til landbrug mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lager	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Bevaringsværdi 5
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lager	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lager	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Ukendt bygning	Ingen frednings-/bevaringsværdi

Ovenfor er angivet om en bygning er registreret som fredet eller bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB.

At en bygning er fredet eller bevaringsværdig, kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Du kan læse mere om fredede og bevaringsværdige bygninger på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside - <https://slks.dk/omraader/kulturarv/fredede-bygninger>.

4.2 Stuehus

Bebygget areal	344 m ²	Opført/ombygget år:	1836
Boligareal	459 m ²	Antal værelser	10
Udnyttet tagetage	115 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger**Ejendommen**

Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varme anlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

Medmindre andet er aftalt, og i det omfang det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, gyngestativ, nedgravet trampolin, drivhus, udvendige lamper, postkasse, renovationsstativer og beholdere samt antenner.

For så vidt angår indvendigt inventar og tilbehør medfølger alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr og -sanitet, alle væg-til-væg-tæpper, fastmonterede lamper i køkken, bryggers, toiletter og baderum, pejse og brændeovne, el-radiatorer, samt el- og gasvandvarmere.

Hårde hvidevarer

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand.

Teleinstallationer, tyverialarmer og ladebokse

I det omfang, teleinstallationer, tyverialarmer og ladebokse tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer, digital TV-box og ladebokse tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt.

Medmindre andet er aftalt, overtager køber ikke abonnementer.

Haven

Havemøbler, -skulpturer og -udsmykning medfølger ikke.

Håndværktøj og haveredskaber (herunder plæneklipper/havetraktor) medfølger ikke i handlen.

Genstande, som ikke er nævnt i nærværende afsnit, medfølger ikke, medmindre andet er aftalt.

Forsyning

Opvarmning: Halmfyr

Vand: Drikkevand fra egen brønd

Kloak: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Øvrige boliger

	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
Lejlighed nr. 1 - Sjølundvej 50A-B-C	121 m ²	0 m ²	
Lejlighed nr. 2 - Sjølundvej 50A-B-C	108 m ²	0 m ²	
Lejlighed nr. 3 Sjølundvej 50A-B-C	121 m ²	0 m ²	
Fritliggende enfamilieshus - Tjenestebolig BBR nr. 2 -Sjølundvej 52	201 m ²	0 m ²	1845
Fritliggende enfamilieshus - Forpagterbolig - BBR nr. 4 -Sjølundvej 54	127 m ²	0 m ²	1908

Lejlighed 1, 2 og 3 er ikke endelig registreret på BBR.

Forsyning for Sjølundvej 52 og lejlighederne

Opvarmning: Halmfyr

Vand: Drikkevand fra egen brønd

Kloak: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Forsyning for Sjølundvej 54

Opvarmning: Træpillefyr



Vand: Drikkevand fra egen brønd
 Kloak: Minirensanlæg med udledning til markdræn

Fritliggende enfamilieshus bygning nr. 3 (Sjølundvej nr. 56) registreret på BBR er nedrevet.

Arealoplysningerne på beboelserne er hentet fra BBR-registret.
 Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede og afvige fra de faktiske forhold.

Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

4.3 Driftsbygninger m.v.

Bygnings- nummer		Areal	Opført/ombygget
5	Anden bygning til landbrug mv.	79 m ²	1836
6	Anden bygning til landbrug mv.	396 m ²	1836
7	Lager	579 m ²	1836
8	Anden bygning til landbrug mv.	68 m ²	1950
9	Lager	728 m ²	1988
10	Maskinhus, garage mv.	678 m ²	1940
11	Lade til foder, afgrøder mv.	521 m ²	1970
12	Lager	1270 m ²	1985
13	Udhus	47 m ²	1908
14	Udhus	37 m ²	1908
15	Lager	1750 m ²	2004
16	Ukendt bygning	255 m ²	2019

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-meddelelse.

Køber er bekendt med, at der kan forekomme afvigelser i såvel anvendelse, opførelsesår samt oplyste m².

Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

Øvrige bemærkninger:





4.4 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Nedgravet afblændet tank under 6.000 L	Fra 1977	Note på BBR
Olietank - over terræn under 6.000L	Fra 1985	Anlægs nr. 2
Olietank - over terræn under 6.000L	Fra 1985	Anlægs nr. 3
Dieseltank - 5500L	Fabrikationsår 2003	Anlægs nr. 7
Dieseltank - 5000L	Fabrikationsår 2009	Anlægs nr. 8
Fyringsgasolie - 1800L	Fabrikationsår 2004	Anlægs nr. 9

4.5 Offentlige forhold / planer

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

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

Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 04-06-2025 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.



Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 04-06-2025 er der på følgende af ejendommens matrikler kortlagt følgende:

Matr.nr. 15a Vonsild By, Vonsild - V2 forurening - Slagger ved Sjølundvej 50
 Matr.nr. 15d Vonsild By, Vonsild - Udgået før kortlægning - Opfyldt Sø
 Matr.nr. 17m Vonsild By, Vonsild - V1 forurening - Losseplads fra 1967-1970

Servitutter

Der er på ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

01-01-1585 se grund
 01-01-1585 Se grund
 15-10-1842 Dok om skovfredning mv, Vedr 12H -
 10-04-1854 Dok om skovfredning, vedr. 18f -
 20-06-1859 Dok om fredskov mv, Vedr 12B
 17-03-1862 Dok om skovfredning, Vedr 17B
 21-05-1885 Dok om vej mv, Vedr 17A hvorfra 17-m 53_C_474
 25-03-1886 Dok om vej mv, Vedr 32C, 32F 53_I_277
 25-05-1950 Dok om drænløb mv, Vedr 71, 1BQ
 26-11-1952 Dok om at navnet er Vonsildgaard mv, Vedr 16A, 24 13E hvorfra 13-ac,15A hvorfra 15-d,15-e,15-f 53_M_340
 22-01-1954 Dok om færdselsret mv, kreaturvanding mv, Vedr 18A, 16G 53_C_474
 07-02-1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 18B
 23-11-1957 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 16A, 18E, 13E hvorfra 13-ac, 15A hvorfra 15-d, 15-e, 15-f 23.11.1967
 22-11-1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 27A
 06-07-1965 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 15A hvorfra 15-d, 15-e, 15-f
 11-10-1969 Dok om byggelinier vedr 9AB
 13-02-1971 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 71, 1BQ
 13-01-1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr, 16A, 24, 13E hvorfra 13-ac, 15A hvorfra 15-d, 15-e, 15-f 53_M_340
 31-08-1999 Lokalplan nr. 0416-11 hvorfra 13-ac, 15-d, 15-e, 15-f 53_M_340
 30-12-1999 53_M_340 Lejekontrakt (mølle 1 og 2)vedr 15A hvorfra 15-d, 15-e, 15-f
 05-07-2000 53_M_340 Tillæg til lejekontrakt l 30.12.1999 (38380)(mølle 2)hvorfra 15-d, 15-e, 15-f
 08-05-2001 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 15A hvorfra 15-d, 15-e, 15-f Resp. prioritering og omprioritering
 07-02-2008 Anm byrder Tillæg til lejekontrakt lyst 30/12 1999 med overdragelse til Erik Viktor Nielsen (mølle 2) 53_M_340
 22-05-2014 Servitut om kloakanlæg
 28-08-2019 Brugsaftale
 13-01-2021 Gastransmissionsanlæg
 25-06-2025 Bebyggelsesforhold Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapport.

Lokalplan:

Ved Vonsildgård - et vindmølleområde.

Landzonetilladelser:

Sjølundvej 50 - Lovliggørelse af tre boligenheder

Yderligere henvises til ejendomsdatarapporten.

4.6 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Ifølge ejendomsdatarapport er der registreret følgende naturbeskyttelse og arealrestriktioner:

- Grundvand - Drikkevandsinteresser - Almindelige og særlige
- Grundvand - Følsomme indvindingsområder
- Fredskov
- Beskyttede naturtyper - Sø
- Beskyttede vandløb
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Bygge- og beskyttelseslinjer - Skov

Det skal påpeges, at ovenstående registreringer og udpegninger ikke giver en sikker beskrivelse af forholdene.

Der kan således godt efter en nærmere konkret vurdering konstateres naturtyper, som de ovenfor beskrevne, uden, at det fremgår af ovenstående registreringer eller udpegninger.

Køber er selv ansvarlig for at undersøge forhold uden for ejendommen, såsom § 3-registreringer på naboejendomme

4.7 Forsikring

Forsikringsselskab
Gjensidige Forsikring

Police nr.
5406889

Forbehold

Der henvises til policeoversigt f.s.v. angår nuværende forsikringsdækning.

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

4.8 Stuehusets energimærke

G



Tjenestebolig - nr. 52



Lejlighed nr. 3



Lejlighed nr. 3



Lejlighed nr. 3



Lejlighed nr. 3

5. Vonsildvej 207 - Fakta

5.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
17a - Vonsild By, Vonsild	12,9659 ha	3.110 m ²
16g - Vonsild By, Vonsild	13,3514 ha	3.725 m ²
Areal i alt ifølge ESR	26,3173 ha	6.835 m²

Beliggende: Vonsildvej 207, Vonsild, 6000 Kolding

Zonestatus	Landzone
Kommune	Kolding
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Kolding kommune

Offentlig vurdering 2023

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Foreløbig vurdering 2023

Grundværdi: kr. 1.758.000

Grundværdi bolig: kr. 11.000

Grundværdi produktionsjord: kr. 1.747.000

Grundværdi øvrig jord: kr. 0

Stuehus ejendomsværdi: kr. 2.487.000

Grundlag for ejendomsværdiskat: kr. 1.989.600

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, 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 og 2025.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2021, eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2021 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt, og for meget eller for lidt grundskyldsbetaling for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

Ændring af anvendelse og ejendomsvurdering

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne.

Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen.

Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, kan dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Stuehus til landbrugsejendom	Bevaringsværdi 4
Maskinhus, garage mv.	Bevaringsværdi 4
Lager	Bevaringsværdi 4
Maskinhus, garage mv.	Bevaringsværdi 4
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi

Ovenfor er angivet om en bygning er registreret som fredet eller bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB.

At en bygning er fredet eller bevaringsværdig, kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Du kan læse mere om fredede og bevaringsværdige bygninger på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside - <https://slks.dk/omraader/kulturarv/fredede-bygninger>.

5.2 Stuehus

Bebygget areal	280 m ²	Kælder	30 m ²
Boligareal	320 m ²	Opført/ombygget år:	1870
Udnyttet tagetage	40 m ²		

Forsyning

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed - Stokerfyr fra 1986 jfr. BBR

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

Arealoplysningerne på beboelserne er hentet fra BBR-registret.

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede og afvige fra de faktiske forhold.

Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

5.3 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
2	Maskinhus, garage mv.	295 m ²	1865
3	Lager	310 m ²	1865 / 1998
4	Maskinhus, garage mv.	645 m ²	1865 / 1956
7	Maskinhus, garage mv.	281 m ²	1987
8	Udhus	72 m ²	2009

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-meddelelse.

Køber er bekendt med, at der kan forekomme afvigelser i såvel anvendelse, opførelsesår samt oplyste m2.

Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

Øvrige bemærkninger:



5.4 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Fyringsgasolie på 2500L	Fra 1993	Jfr. BBR nr. 2

5.5 Offentlige forhold / planer

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

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

Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 04-06-2025 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 04-05-2025 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

Servitutter

Der er på ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

21-05-1885 Dok om vej mv, Vedr 17A hvorfra 17-m 53_C_474
 25-03-1886 Dok om vej mv, Vedr 32C, 32F 53_I_277
 22-01-1954 Dok om færdselsret mv, kreaturvanding mv, Vedr 18A, 16G 53_C_474
 14-11-1962 Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 17A hvorfra 17-m 53_C_474
 22-11-1963 Dok om adgangsbeholdelse mv, Vedr 27A
 11-10-1969 Dok om byggelinier vedr 9AB
 22-05-2014 Servitut om kloakanlæg
 11-01-2024 D E K L A R A T I O N om vejret

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

5.6 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Ifølge ejendomsdatarapport er der registreret følgende naturbeskyttelse og arealrestriktioner:

- Grundvand - Drikkevandsinteresser - Almindelige og særlige
- Grundvand - Følsomme indvindingsområder
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Bygge- og beskyttelseslinjer - Skov

Det skal påpeges, at ovenstående registreringer og udpegninger ikke giver en sikker beskrivelse af forholdene.

Der kan således godt efter en nærmere konkret vurdering konstateres naturtyper, som de ovenfor beskrevne, uden, at det fremgår af ovenstående registreringer eller udpegninger.

Køber er selv ansvarlig for at undersøge forhold uden for ejendommen, såsom § 3-registreringer på naboejendomme

5.7 Forsikring

Forsikringselskab

Police nr.

Forbehold

Der henvises til policeoversigt f.s.v. angår nuværende forsikringsdækning.

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

5.8 Stuehusets energimærke

G

6. Vonsildvej - Fakta

6.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
42c - Vonsild By, Vonsild	8,6128 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	8,6128 ha	0 m²

Beliggende: Vonsildvej, 6000 Kolding

Zonestatus	Landzone
Kommune	Kolding
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Kolding kommune

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Denne ejendom har Vurderingsstyrelsen vurderet sammen med Sjølundvej 50, 6000 Kolding

6.2 Offentlige forhold / planer

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

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

Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 04-06-2025 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 04-06-2025 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

Servitutter

Der er på ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

- 21-05-1885 Dok om vej mv
- 25-03-1886 Dok om vej mv
- 22-11-1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 27A
- 11-10-1969 Dok om byggelinier vedr 9AB
- 22-05-2014 Servitut om kloakanlæg
- 19-04-2021 landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

6.3 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Ifølge ejendomsdatarapport er der registreret følgende naturbeskyttelse og arealrestriktioner:

- Grundvand - Drikkevandsinteresser - Almindelige og særlige
- Grundvand - Følsomme indvindingsområder
- Beskyttede sten- og jorddiger

Det skal påpeges, at ovenstående registreringer og udpegninger ikke giver en sikker beskrivelse af forholdene.

Der kan således godt efter en nærmere konkret vurdering konstateres naturtyper, som de ovenfor beskrevne, uden, at det fremgår af ovenstående registreringer eller udpegninger.

Køber er selv ansvarlig for at undersøge forhold uden for ejendommen, såsom § 3-registreringer på naboejendomme

7. Økonomi**7.1 Ejerudgifter**

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Sjølundvej 50	
Grundskyld - Bolig	115,00
Grundskyld - Produktionsjord	126.986,00
Grundskyld - Øvrig jord	11.955,00
Rottebekæmpelse - Anslået	5.000,00
Skorstensfejning - Anslået	3.000,00
Renovation - Anslået	8.000,00
Brandforsikring - Anslået	70.000,00
Ejendomsværdiskat	14.472,00
Vonsildvej 207	
Grundskyld - Bolig	98,00
Grundskyld - Produktionsjor	12.578,00
Rottebekæmpelse - Anslået	0,00
Skorstensfejning - Anslået	0,00
Renovation - Anslået	6.000,00
Brandforsikring - Anslået	15.000,00
Ejendomsværdiskat	0,00

Vonsildvej

Grundskyld - Produktionsjord	0,00
Rottebekæmpelse - Anslået	30,00

I alt **273.234,00**

7.2 Gæld udenfor købesummen

Køber overtager ingen gæld udenfor købesummen.

Sælger indestår for at indfri eventuel gæld, der ikke skal overtages af køber, senest i forbindelse med berigtigelsen.

7.3 Moms**Momsreguleringsforpligtelse**

Sælgers revisor udarbejder opgørelse over eventuel medfølgende momsreguleringsforpligtelse.

Køber overtager denne eventuelt medfølgende reguleringsforpligtelse.