

Salgsopstilling

Tingvadvej 7 m.fl. , 6500Vojens



Pris
Hektar

kr. 59.700.000
237,12 hektar

Produktionsgren

Planteavlsejendom

Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **2237P000137**

Dato: 1.9.2025

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 Leasede effekter	5
3.4 Beholdninger	5
3.5 Forpagtninger	5
3.6 Medarbejdere	6
3.7 Rettigheder og forpligtelser	6
4. Fakta - Tingvadvej 7	7
4.1 Ejendommen	7
4.2 Stuehus	8
4.3 Driftsbygninger m.v.	9
4.4 Siloer, planlager mm.	9
4.5 Gylletanke	9
4.6 Oliekanke	9
4.7 Jordbundsforhold	9
4.8 Offentlige forhold / planer	10
4.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder	11
4.10 Forsikring	11
5. Fakta - Tingvadvej 9	12
5.1 Ejendommen	12
5.2 Stuehus	13
5.3 Driftsbygninger m.v.	13
5.4 Oliekanke	14
5.5 Jordbundsforhold	14
5.6 Offentlige forhold / planer	14
5.7 Naturbeskyttelsesarealer og områder	15
5.8 Forsikring	15
6. Fakta - Skibelundvej 2	16
6.1 Ejendommen	16
6.2 Driftsbygninger m.v.	17
6.3 Oliekanke	17
6.4 Jordbundsforhold	17



Hans Henrik Christensen
Ejendomsmægler, MDE

M: hhc@landbogruppen.dk
T: 20536447

6.5 Offentlige forhold / planer	18
6.6 Naturbeskyttelsesarealer og områder	19
6.7 Forsikring	19
7. Fakta - Tingvadvej 13 (lb.u.bygning)	20
7.1 Ejendommen	20
7.2 Jordbundsforhold	21
7.3 Offentlige forhold / planer	21
7.4 Naturbeskyttelsesarealer og områder	22
8. Økonomi	22
8.1 Ejerudgifter	22
8.2 Købesummens fordeling	23
8.3 Finansiering	23

1. Beskrivelse og billeder

Sjælden udbudt ejendomstype med en særdeles god og samlet arrondering.

Ejendommen er beliggende ved Nustrup, centralt i Sønderjylland med gode tilkørselsforhold.

Udbuddet omfatter i alt 237,1214 ha. matrikulært areal, hvoraf 213,9 ha. indgår i markplanen og er fordelt på ca. 196 ha. agerjord samt 10,2 ha. græs / brak og 7,7 ha §3 areal i græs med miljøtilsagn samt 6,5 ha. skov. Resterende areal består af hegn, veje, bygninger beplantninger, natur mv.

Ejendommens arealer der pt. drives økologisk, ligger med en god samlet arrondering, overvejende med store regulære marker med lange agre, og med en god og ensartet bonitet velegnet til specialafgrøder, der kan vandes fra veldimensioneret vandingsanlæg med aktuel tilladelse gældende til 2040 på 202.500 m³ / med samlet ydelse på 325 m³ / time, svarende til ca. 4 mm i døgnet på hele omdriftsarealet.

Hovedejendommen Tingvadvej 7 som ligger midt i arealet tilgås via flot allé som giver et præsentabelt indtryk af ejendommen, der fremstår med flot 2 plans stuehus opført i 1986 med et samlet boligareal på 252 m² og fremstår velholdt og i rødbrune sten med pålagt betonstenstag.

Boligen er indrettet med præsentabel entre med klinkegulv og trappe til 1.sal samt adgang til gæstetoilet. Endvidere stor lys vinkelstue med udgang til terrassen, flot køkken med nyere hvide elementer, i åben forbindelse med alrum/stue. Rummeligt bryggers med adgang til flot moderniseret badeværelse med bruser, samt disponibelt rum og trappe til 1. sal.

1. sal er indrettet med 2 separate afdelinger hvor den vestlige består af stort repos, 2 gode værelser samt stort soveværelse med adgang til lyst badeværelse med bruser.

Den østlige del består af stor stue / repos samt 2 gode værelser.

En flot og veldisponeret bolig, som fremtræder nutidigt med en dejlig lys bolig og hertil flot sydvendt haveanlæg.

Desuden fritliggende sostaldsanlæg opført i røde sten som ikke er i drift, men indrettet med bla. tilhørende mandskabsfaciliteter mm. og bygget i vinkel mod gårdspladsen, og hermed danner en god og lukket gårdsplads mod vest.

Endvidere fritliggende maskinhus på 652 m² opført 1979 / 1986 over stålbuer med god benhøjde og gode adgangsforhold.

Desuden 2 gyllebeholdere på hhv. 2.405 & 1.150 m³ beliggende bag bygningerne.

Endvidere stort plansiloanlæg på 6.426 m² med afløb til lagune og udsprinklingsmuligheder, samt generelt gode tilkørselsforhold.

Desuden fritliggende kornlade på 1.230 m² opført i 2001 over udvendige stålbuer og med trykfaste ydervægge samt god ben og kiphøjde, indrettet med elevator fra korngrav i selvstændig bygning samt bånd i kip, og med mulighed for beluftning af lageret, hvor der i midten er gode brede porte i begge sider.

Laden har gode tilkørselsforhold, stor forplads samt 60 tons brovægt og stor el-kapacitet.

Mobiltørreri tilhører forpagter.

Alt i alt en spændende og sjældent udbudt planteavlsejendom velegnet til specialafgrøder.

Al henvendelse vedr. ejendommen bedes rettet til ejendomsmægler Hans Henrik Christensen tlf. 2053 6447 eller hhc@landbogruppen.dk

2. Fakta

2.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 59.700.000

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Tingvadvej 7, 6500 Vojens	74,5817 ha	130 m ²
Tingvadvej 9, Nustrup, 6500 Vojens	27,1558 ha	0 m ²
Skibelundvej 2, Skibelund, 6500 Vojens	84,2007 ha	4.107 m ²
Tingvadvej 13 (lb.u.bygning), 6500 Vojens	51,1832 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge	237,1214 ha	4.237 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	6,57 ha	

3. Drift

3.1 Maskiner

Ingen medfølgende.

3.2 Staldinventar

Nagelfast inventar medfølger uden funktionsgaranti.

3.3 Leasede effekter

Der medfølger ingen leasede effekter.

3.4 Beholdninger

Ingen medfølgende.

3.5 Forpagtninger

Jorden er bortforpagtet indtil 31.12.2025

Kornlade, ensilageplads og gyllebeholdere er udlejet indtil 30.06.2026 - ligesom sælger disponerer over maskinhus på Tingvadvej 7 indtil 31.12.2026.

3.6 Medarbejdere

Der overtages ingen ansatte.

3.7 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Aftales nærmere.

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.

EU tilskud 2025

Tilfalder ansøger.

Flyvehavre, bjørneklo og japansk pileurt

Kan forekomme.

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 - Tingvadvej 7

4.1 Ejendommen

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
590 - Nustrup Ejerslav, Nustrup	0,0774 ha	0 m ²
589 - Nustrup Ejerslav, Nustrup	0,1128 ha	0 m ²
588 - Nustrup Ejerslav, Nustrup	4,3003 ha	0 m ²
576 - Nustrup Ejerslav, Nustrup	18,1878 ha	130 m ²
349 - Nustrup Ejerslav, Nustrup	2,6414 ha	0 m ²
36 - Nustrup Ejerslav, Nustrup	49,2620 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge ESR	74,5817 ha	130 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	
Beliggende: Tingvadvej 7, 6500 Vojens		

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	9.750.000
Heraf grundværdi	kr.	2.864.300
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.141.600
Stuehusets grundværdi	kr.	12.300
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.141.600

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

BFE nr. 9120404

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 de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbig 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 ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber gøres opmærksom på, at såfremt der indgår boliger i nærværende handel som ikke fremadrettet enten beboes 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.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Stuehus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald	Ingen frednings-/bevaringsværdi

4.2 Stuehus

Bebygget areal	142 m ²	Opført/ombygget år:	1986
Boligareal	252 m ²	Antal værelser	7
Udnyttet tagetage	110 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Hårde hvidevarer i køkkenet samt nagelfast tilbehør medfølger. Øvrige hvidevarer medfølger ikke.

Opvarmning: Oliefyr / elvarme / elvandvarmer.

Vand: Nustrup Vandværk

Kloak: nedsivningsanlæg til sivedræn fra 2008. Anlæg er defekt. Der foreligger påbud om ændring af afløbsforhold med frist i 2028.

Stuehus, øvrige bemærkninger

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

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 02-06-2025

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

4.3 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
2	Stald	693 m ²	1897 / 1982
3	Lade	128 m ²	1949
4	Udhus	77 m ²	1897
5	Stald	636 m ²	1978 / 1982
6	Maskinhus, garage mv.	652 m ²	1979 / 1986
7	Stald	293 m ²	1989
8	Stald	582 m ²	1992
9	Stald	412 m ²	1997

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 02-06-2025

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

4.4 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Anlæg 4 - Silo	6426 m ² med nedgravet buffertank / udsprinkling	årg. 2011

4.5 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
Anlæg 8	1.150	08-02-2011	10	årg. 1987
Anlæg 9	2.405	20-11-2011	10	årg., 1992

4.6 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Anlæg 1: nedgravet tank, 2500 L	årg. 1985 - ej lovlig	Ved stuehusgavl.
Anlæg 5: udendørs tank, 2500 L, plast	årg. 2005 (fjernes af sælger)	mrk.: Kingspan
Anlæg 6: udendørs tank, 2500 L, stål	årg. 2005	mrk. Roug

4.7 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.

4.8 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/beboelse.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Vedrørende alle ejendomme / arealer:

Køber indtræder i sælgers gødningsregnskab og MVJ aftaler mv. - Lagermængde af handels og husdyrgødning samt udbragt mængde opgøres af sælgers planteavlskonsulent som videregiver oplysning herom til købers planteavlskonsulent. Der overtages ingen fiktiv beholdning.

Køber indtræder ikke i forpagters gødningsregnskab.

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende:

7.3.1942 Dok om oversigt mv, se matr 62 41_NUS_62
 22.8.1947 Dok om hegn, hegnsmur mv, se matr 12 Nustrup, Vedr 556
 13.7.1950 Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 576, 588 og 589
 13.7.1950 Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 36
 26.5.1952 Dok om byggelinier mv, se matr 6 41_NUS_6 og 41_ULD_13
 10.1.1974 Dok om oversigt mv, Vedr matr 36. Se matr 119
 27.3.1980 anm hæftelser Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 36
 4.12.1985 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 4 Nustrup Bæk. 41_NUB_4
 4.12.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, resp ompr., se matr 2 Nustrup 41_NUS_2
 12.5.1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 11. Resp. omprioritering 41_NUS_11
 24.1.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 588 rids af matr 7
 24.1.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 36, rids v matr 7
 18.9.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 149, se matr 36
 26.9.1995 Dok om højspænding mv. Vedr matr 612
 25.11.1997 Dok om købsret mv, Om resp se akt, Vedr 36, se matr 205
 25.9.1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, sse matr. 7 Nustrup 41_NUS_7
 18.8.2005 Dekl vedr vandforsyningsledning mv. Vedr matr 36. Se matr 52
 1.9.2008 Dok om kabelanlæg mv. 41_NUS_317 og 41_NUS_567

Lokal- og kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2021-2033
 Plan - Kommuneplan 2025-2037
 Plan - Boligområde Dæmningen
 Plan - Planstrategi 2019
 Plan - Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune
 Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark
 Plan - Planstrategi 2011 - Trekantområdet og Vejen kommune
 Plan - Planstrategi 2015 Vejen Kommune og trekantområdet
 Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2019
 Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2023

Iøvrigt henvises til link i ejendomsdatarapport, der vedlægges købsaftalen som bilag.

4.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Køber er gjort bekendt med, at et areal af ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser, overdrev, vandløb, fredninger rundhøje, sten- og jorddiger, åbeskyttelseslinier, kirkebyggelinier m.v. Køber er bekendt med beliggenheden af de omfattede arealer.

Køber er bekendt med, at et areal af ejendommens jorder er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om okker. Køber er bekendt med arealets beliggenhed.

Køber er oplyst om, og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold.

Ovennævnte er ikke en udtømmende liste over arealreguleringer på ejendommen, hvorfor køber opfordres til sammen med egen rådgiver nøje at gennemgå arealinfo.dk og ejendomsdatarapporten med egen rådgiver.

4.10 Forsikring

Forsikrings-selskab
Topdanmark

Policensr.
L6916 708 163

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

Insekt: ☒ Ja ☐ Nej

Rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Bygnings-nummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus	142 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
2	Stald	693 m ²	Sumforsikret
3	Lade	128 m ²	Sumforsikret
4	Udhus	77 m ²	Ingen
5	Stald	636 m ²	Sumforsikret
6	Maskinhus, garage mv.	652 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Stald	293 m ²	Sumforsikret
8	Stald	582 m ²	Sumforsikret
9	Stald	412 m ²	Sumforsikret

Forbehold

Der henvises til forsikringspolice, der vedlægges købsaftalen som bilag.

Der kan være uoverensstemmelse mellem de faktiske bygningsarealer og det i BBR og forsikringspolice registrerede.

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 - Tingvadvej 9

5.1 Ejendommen

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
7 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	21,7177 ha	0 m ²
532 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	1,8306 ha	0 m ²
603 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	3,5485 ha	0 m ²
206 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	0,0590 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge ESR **27,1558 ha** **0 m²**

Fredskovpligtigt areal udgør 0,00 ha

Beliggende: Tingvadvej 9, Nustrup, 6500 Vojens

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	2.950.000
Heraf grundværdi	kr.	937.800
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	724.000
Stuehusets grundværdi	kr.	9.600
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	724.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

BFE nr. 9265402

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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

Køber gøres opmærksom på, at såfremt der indgår boliger i nærværende handel som ikke fremadrettet enten beboes 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 2025.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Stuehus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til svin	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Garage	Ingen frednings-/bevaringsværdi

5.2 Stuehus

Bebygget areal	175 m ²	Opført/ombygget år:	1850 / 1969
Boligareal	220 m ²	Antal værelser	5
Udnyttet tagetage	45 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Der medfølger ingen hårde hvidevarer.

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn -Påbud om forbedring af rensning: Skal tilsluttes spildevandsforsyningselskab. Frist for forbedret rensning: 09.01.2028

Stuehus, øvrige bemærkninger

Der foreligger ingen byggeteknisk rapport eller energimærke på ejendommen.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 02-06-2025

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

5.3 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygnings- nummer</i>	<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
2 Stald til svin	227 m ²	1967
3 Stald til kvæg, får mv.	270 m ²	1928 / 1960
4 Lade til foder, afgrøder mv.	160 m ²	1928
5 Maskinhus, garage mv.	231 m ²	1975
6 Garage	108 m ²	1975

5.4 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Anlæg 1 - nedgravet 1000 L. Aflændet i 1988		årg. 1955
Anlæg 2 - nedgravet 2000L.		årg. 1967
Anlæg 3 - nedgravet		årg. 1988
Anlæg 4 - nedgravet 2500 L.		årg. 1987
Overjordisk dieseltank - fjernes af sælger.		

5.5 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.

5.6 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/beboelse.

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende:

7.3.1942 Dok om oversigt mv, se matr 62 41_NUS_62

26.5.1952 Dok om byggelinier mv, se matr 6 41_NUS_6 og 41_ULD_13

4.12.1985 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 4 Nustrup Bæk. 41_NUB_4

12.5.1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 11. Resp. omprioritering 41_NUS_11

24.1.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

25.9.1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr. 7 Nustrup 41_NUS_7

18.8.2005 Dekl om vandforsyningsledning mv. Vedr matr 7. Se matr 52

25.1.2023 Påbud om reetablering af dige

Lokal- og kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Plan - Planstrategi 2019

Plan - Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune

Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark

Plan - Planstrategi 2011 - Trekantområdet og Vejen kommune

Plan - Planstrategi 2015 Vejen Kommune og trekantområdet

Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2019

Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2023

I øvrigt henvises til link i ejendomsdatarapport, der vedlægges købsaftalen som bilag.

5.7 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Køber er gjort bekendt med, at et areal af ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser, overdrev, sten- og jorddiger, sø- og åbeskyttelseslinier, m.v. Køber er bekendt med beliggenheden af de omfattede arealer.

Køber er bekendt med, at et areal af ejendommens jorder er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om okker. Køber er bekendt med arealets beliggenhed.

Køber er oplyst om, og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold.

Ovennævnte er ikke en udtømmende liste over arealreguleringer på ejendommen, hvorfor køber opfordres til sammen med egen rådgiver nøje at gennemgå arealinfo.dk og ejendomsdatarapporten med egen rådgiver.

5.8 Forsikring

Forsikringsselskab

Topdanmark

Policenr.

L 6916 708 163

Forsikringsdækninger stuehusetSvamp: ☐ Ja ☒ NejInsekt: ☐ Ja ☒ NejRørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Bygnings-nummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus	175 m ²	Bortrydning ved brand
2	Stald til svin	227 m ²	Bortrydning ved brand
3	Stald til kvæg, får mv.	270 m ²	Bortrydning ved brand
4	Lade til foder, afgrøder mv.	160 m ²	Bortrydning ved brand
5	Maskinhus, garage mv.	231 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
6	Garage	108 m ²	Bortrydning ved brand

Forbehold

Der henvises til forsikringspolice, der vedlægges købsaftalen som bilag.

Der kan være uoverensstemmelse mellem de faktiske bygningsarealer og det i BBR og forsikringspolice registrerede.

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

6. Fakta - Skibelundvej 2**6.1 Ejendommen****Matrikler**

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
148 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	3,8510 ha	0 m ²
4 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	39,3041 ha	1.552 m ²
597 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	2,7780 ha	483 m ²
596 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	27,9962 ha	2.072 m ²
313 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	0,8730 ha	0 m ²
624 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	2,3050 ha	0 m ²
149 - Nustrup Ejerlav, Nustrup	3,1555 ha	0 m ²
182 - Skibelund, Nustrup	3,9379 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge ESR	84,2007 ha	4.107 m²
-------------------------------	-------------------	----------------------------

Fredskovpligtigt areal udgør

2,77 ha

Beliggende: Skibelundvej 2, Skibelund, 6500 Vojens

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	12.200.000
Heraf grundværdi	kr.	3.806.600

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

BFE nr. 9265400

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 de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbig ansat.

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

Del af ejendommens bygninger er nedrevet hvorfor ejendomsvurderingen ikke er retvisende.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
overdækket korngrav	Ingen frednings-/bevaringsværdi

Ejendommens stuehus og ældre driftsbygninger er nedrevet, og BBR er under tilretning således at alene kornhal og bygning med korngrav fremgår fremadrettet.

Sælger iværksætter at ejendommen registreres som landbrugsejendom uden beboelse, herunder tinglysning af deklaration.

6.2 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygnings-nummer</i>		<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
8	Lade til foder, afgrøder mv.	1230 m ²	2001
9	Udhus	32 m ²	1986
10	overdækket korngrav	51 m ²	2003

Øvrige bemærkninger:

På ejendommen forefindes 60 tons brovægt. Det på ejendommen værende mobiltørreri tilhører lejer. Gastank er lejet.

Bygning nr. 9 - tidligere undervisningslokale til køreskole:
Ingen installationer i forbindelse hermed.

6.3 Oliekanke

<i>Type, størrelse, liter</i>	<i>Godkendelse / eftersyn</i>	<i>Note</i>
1000 l. nedgravet - afblændet i 1977		årg. 1948
1500 l. nedgravet - afblændet i 1977		årg. 1955

6.4 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. Dog kan der forekomme plastaffald i sandgrav vest for bygningerne.

6.5 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/beboelse.

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende:

21.1.1949 Dok om færdselsret mv, 41_NUS_4
 26.5.1952 Dok om byggelinier mv, se matr 6 41_NUS_6 og 41_ULD_13
 13.9.1956 Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 313 41_NUS_4
 13.3.1957 Dok om fredning, 41_NUS_4
 10.1.1961 Dok om hegn, hegnsmur mv, se matr 202 41_NUS_202
 30.10.1963 Dok om vej mv Vedr matr. 322 41_NUS_4
 17.8.1976 Dok om adgangs begrænsning mv, se matr 4 Nustrup, Vedr 234 41_NUS_4
 16.9.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, 41_NUS_4 - korrekte løbenr. 18140
 20.11.1984 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 67 41_NUS_67
 4.12.1985 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 4 Nustrup Bæk. 41_NUB_4
 6.1.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, 41_NUS_4
 7.2.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, 41_NUS_4
 4.12.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, resp ompr., se matr 2 Nustrup 41_NUS_2
 12.5.1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 11. Resp. omprioritering 41_NUS_11
 9.9.1987 Dok om anvendelse mv. 41_NUS_544
 15.8.1988 Dok om naturgas/anlæg mv, se matr 4 Nustrup, 41_NUS_4
 18.9.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 149, se matr 36
 18.8.2005 Dekl vedr vandforsyningsledning mv. På matr 4. Se matr 52.
 1.9.2008 Dok om kabelanlæg mv. 41_NUS_317 og 41_NUS_567
 15.2.2013 DEKLARATION om luftledningsanlæg og master

Lokal- og kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2021-2033
 Plan - Kommuneplan 2025-2037
 Plan - Boligområde Dæmningen
 Plan - Erhvervsområde Røddingvej Vest
 Plan - Planstrategi 2019
 Plan - Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune
 Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark
 Plan - Planstrategi 2011 - Trekantområdet og Vejen kommune
 Plan - Planstrategi 2015 Vejen Kommune og trekantområdet
 Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2019
 Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2023

I øvrigt henvises til link i ejendomsdatarapport, der vedlægges købsaftalen som bilag.

6.6 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Køber er gjort bekendt med, at et areal af ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser, hede, overdrev, fredning fortidsminder/ rundhøj og beskyttelseslinier, sten-og jorddiger, skovbyggelinie, åbeskyttelseslinier, Kirkebyggelinier, fredskov, m.v. Køber er bekendt med beliggenheden af de omfattede arealer.

Køber er bekendt med, at et areal af ejendommens jorder er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om okker. Køber er bekendt med arealets beliggenhed.

Køber er oplyst om, og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold.

Ovennævnte er ikke en udtømmende liste over arealreguleringer på ejendommen, hvorfor køber opfordres til sammen med egen rådgiver nøje at gennemgå arealinfo.dk og ejendomsdatarapporten med egen rådgiver.

6.7 Forsikring

Forsikringsselskab
Topdanmark

Policenr.
L 6916 708 163

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

Insekt: ☐ Ja ☒ Nej

Rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Bygnings- nummer		Areal	Forsikringsdækning
8	Lade til foder, afgrøder mv.	1.230 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
9	Udhus	32 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
10	overdækket korngrav	51 m ²	Ingen

Forbehold

Teknisk anlæg og brovægt er tillige nyværdiforsikret.

Der kan være uoverensstemmelse mellem de faktiske bygningsarealer og det i BBR og forsikringspolice registrerede. Der henvises til sælgers forsikringspolice, der vedlægges købsaftalen som bilag.

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

7. Fakta - Tingvadvej 13 (lb.u.bygning)

7.1 Ejendommen

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
175 - Nustrup Bæk	0,1369 ha	0 m ²
299 - Nustrup	0,6532 ha	0 m ²
444 - Nustrup	2,9610 ha	0 m ²
630 - Nustrup	0,4543 ha	0 m ²
608 - Nustrup	8,0894 ha	0 m ²
609 - Nustrup	7,9446 ha	0 m ²
610 - Nustrup	7,2808 ha	0 m ²
203b - Nustrup	23,6630 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge **51,1832 ha** **0 m²**

Fredskovpligtigt areal udgør 3,80 ha

Beliggende: Tingvadvej 13 (lb.u.bygning), 6500 Vojens

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	3.705.000
Heraf grundværdi	kr.	1.294.100

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

BFE.nr. 100095236

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbig ansat.

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 2025.

7.2 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.

7.3 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/beboelse.

BBR:

Teknisk anlæg 4: der er registreret slanger til jordvarme, etableret 2010.

Slanger til jordvarmeanlæg der forsyner Dæmningen 26.

Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen hvor der er tinglyst følgende:

14.7.1947 Dok om højspænding mv, Resp lån i off midler , se tillige matr 3 Erested, Vedr matr 203,208,209, 41_ERR_3

26.5.1952 Dok om byggelinier mv, se matr 6 41_NUS_6 og 41_ULD_13

4.12.1985 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 4 Nustrup Bæk. 41_NUB_4

4.12.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, resp ompr., se matr 2 Nustrup 41_NUS_2

12.5.1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se matr 11. Resp. omprioritering 41_NUS_11

24.7.1995 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv se matr 11, 41_NUS_11

13.9.2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv se matr 11, Vedr matr 203, 41_NUS_11

1.9.2008 Dok om kabelanlæg mv. 41_NUS_317 og 41_NUS_567

21.8.2014 Dok om jordvarmeanlæg mv.

1.2.2018 Deklaration

Lokal- og kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2021-2033

Plan - Kommuneplan 2025-2037

Plan - Centerområde Dæmningen

Plan - Boligområde Dæmningen

Plan - Erhvervsområde Røddingvej Vest

Plan - Planstrategi 2019

Plan - Planstrategi 2023 for Haderslev Kommune

Plan - Planstrategi for Trekantområdet Danmark

Plan - Planstrategi 2011 - Trekantområdet og Vejen kommune

Plan - Planstrategi 2015 Vejen Kommune og trekantområdet

Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2019

Plan - Vejen Kommune og Trekantområdet Planstrategi 2023

Kloakopland - Y01-1

Varmeplan - Varmeplan for gasområder - december 2022 (Haderslev Kommune)

I øvrigt henvises til link i ejendomsdatarapport, der vedlægges købsaftalen som bilag.

7.4 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Køber er gjort bekendt med, at et areal af ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser, overdrev, vandløb, fredning rundhøj, sten- og jorddiger, skovbyggelinjer, åbeskyttelseslinier, fredskov m.v. Køber er bekendt med beliggenheden af de omfattede arealer.

Køber er bekendt med, at et areal af ejendommens jorder er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om okker. Køber er bekendt med arealets beliggenhed.

Køber er oplyst om, og erklærer sig bekendt med den købte ejendoms miljøforhold.

Ovennævnte er ikke en udtømmende liste over arealreguleringer på ejendommen, hvorfor køber opfordres til sammen med egen rådgiver nøje at gennemgå arealinfo.dk og ejendomsdatarapporten med egen rådgiver.

8. Økonomi

8.1 Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Tingvadvej 7	
Rottebekæmpelse, anslået	600,00
Ejendomsskat bolig	81,00
Ejendomsskat Land/Skov	20.549,00
Årlig bygningspræmie år 2025	32.588,00
Ejendomsværdiskat	5.822,16
Tingvadvej 9	
Rottebekæmpelse, anslået	600,00
Ejendomsskat bolig	71,12
Ejendomsskat Land/Skov	6.703,20
Årlig bygningspræmie år 2025	2.095,00
Ejendomsværdiskat	3.692,40
Skibelundvej 2	
Rottebekæmpelse, anslået	600,00
Ejendomsskat bolig	91,44
Ejendomsskat Land/Skov	27.770,40
Årlig bygningspræmie år 2025	14.765,00
Tingvadvej 13 (lb.u.bygning)	
Rottebekæmpelse, anslået	250,00
Ejendomsskat Land/Skov	9.209,00
I alt	125.487,72

Hertil kommer ejerudgifter der afregnes efter forbrug. De angivne ejendomsskatter er beregnet af foreløbige vurderinger og dette kan få konsekvenser for købers fremtidige skattebetaling. Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Enhver ændring, herunder stigning ift. det i salgsopstillingen angivne, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

8.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 59.700.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Jordværdi samlet	51.750.000
Stuehus Tingvadvej 7	2.750.000
Driftsbygninger Tingvadvej 7	750.000
Kornlade Skibelundvej 2	3.250.000
Ensilageplads / gyllebeholder	1.200.000
I alt	59.700.000

8.3 Finansiering

Køber betaler stempel og tinglysningsafgift samt udgifter til egen rådgivning. Sælger betaler for udarbejdelse af skøde og refusionsopgørelse.

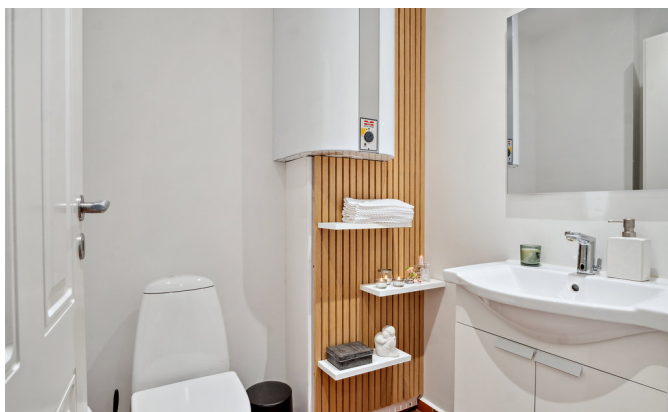
Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	59.700.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	360.050,00
I alt	60.060.050,00

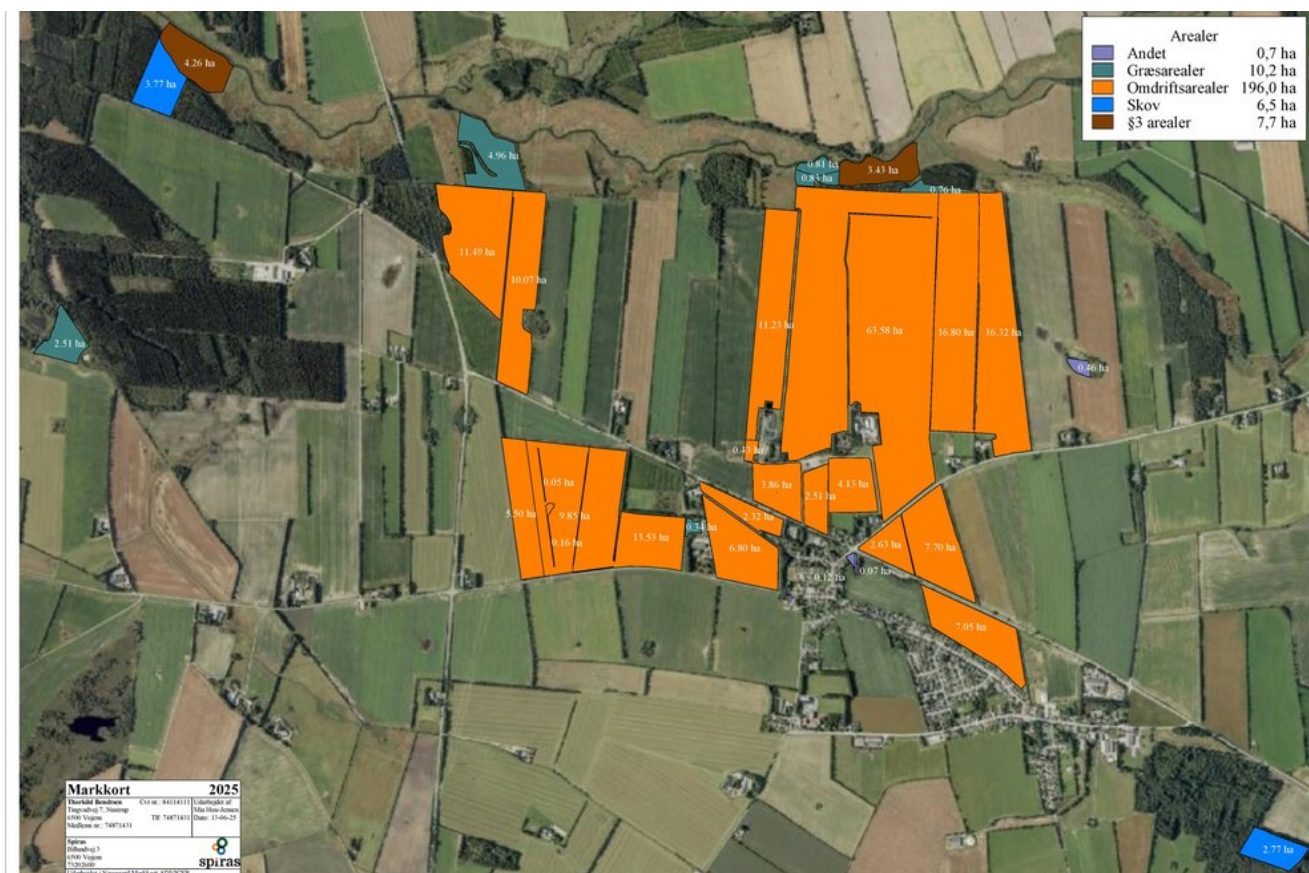


Tingvadvej 7, 6500 Vojens









Plantegninger





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