

Salgsopstilling

Frihedevej 13, Flø, 7330 Brande



Pris
Hektar

kr. 11.700.000
13,70 hektar

Produktionsgren

Liebhaveejendom

Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **17990001902**

Dato: 17.6.2025

1. Beskrivelse	3
1.1 Plantegninger	5
1.2 Plantegninger	7
1.3 Plantegninger	9
1.4 Plantegninger	11
1.5 Plantegninger	13
1.6 Oversigtskort	17
1.7 Oversigtskort	18
2. Fakta	19
2.1 Ejendommen	19
2.2 Arealfordeling	21
2.3 Stuehus	21
2.4 Driftsbygninger m.v.	23
2.5 Forsikring	23
2.6 Rettigheder og forpligtelser	25
3. Økonomi	26
3.1 Ejerudgifter	26
3.2 Købesummens fordeling	27
3.3 Finansiering	27



Jørn Lauritsen

Direktør, Ejendomsmægler MDE

M: jol@landbogruppen.dk

T: 7660 2132

1. Beskrivelse

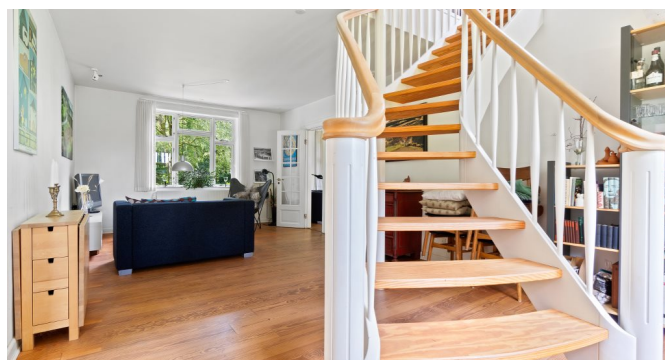
En fantastisk spændende og velholdt ejendom, beliggende i rolige idylliske omgivelser med ca. 3 km til motorvej og ca. 4 km til Brande By.

Her er et flot og harmonisk sammenspil mellem naturen og bygningerne som ligger rundt på grunden. Sammenholdt med den gl. hovedbygning og overgangen til de 4 flotte boliger er udført arkitektonisk perfekt. De 4 boliger fremtræder med hver deres personlige særpræg og indretning, hvilket giver hele ideen med fælleskabet endnu mere liv.

Alle øvrige bygninger har en funktion og alt fremtræder velholdt og flot - og der er muligheder for aktiviteter i mange forskellige aspekter. Samtidig er der mulighed for at være alene med familien og venner.

En spændende ejendom som skal ses og opleves.





1.1 Plantegninger

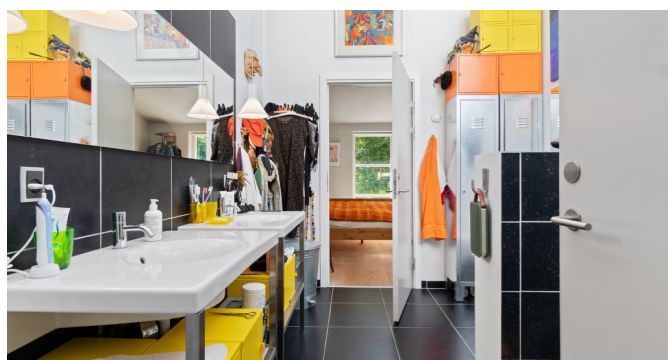
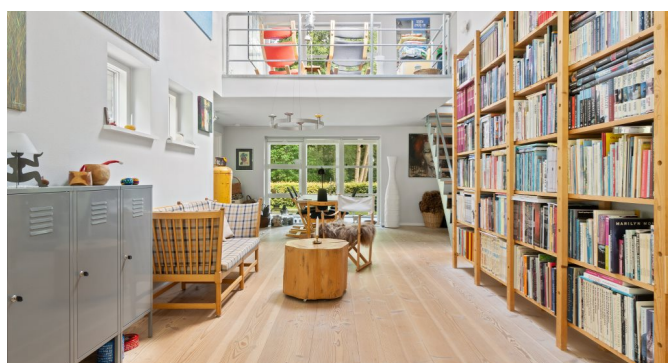


JYSK
LandboGruppen

Vejledende tegning uden ansvar



JYSK
LandboGruppen

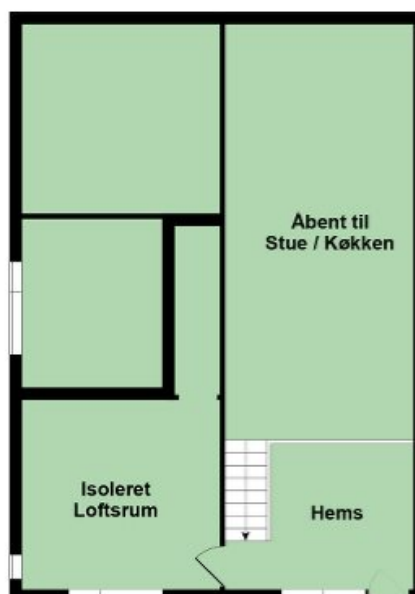


1.2 Plantegninger

Hus 1
Stueetage



Tagetage



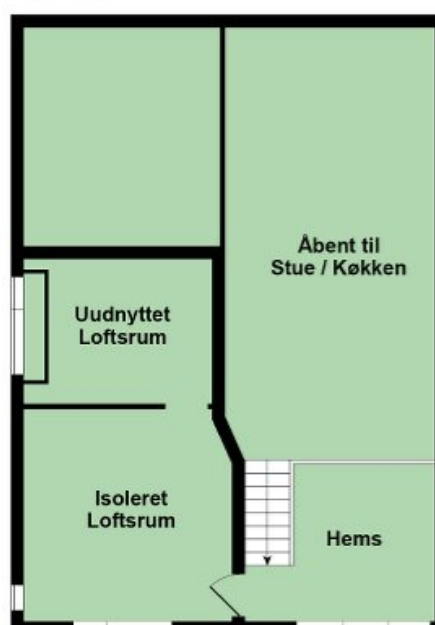


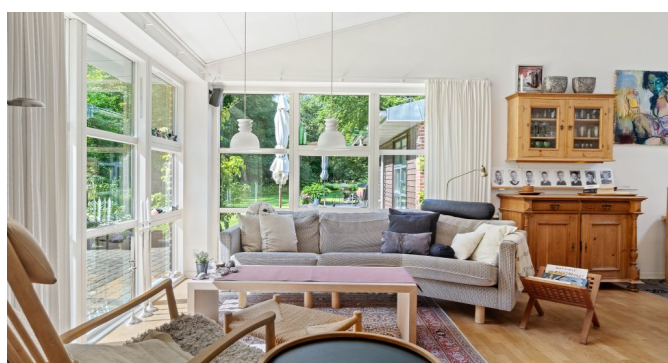
1.3 Plantegninger

Hus 2
Stueetage



Tagetage



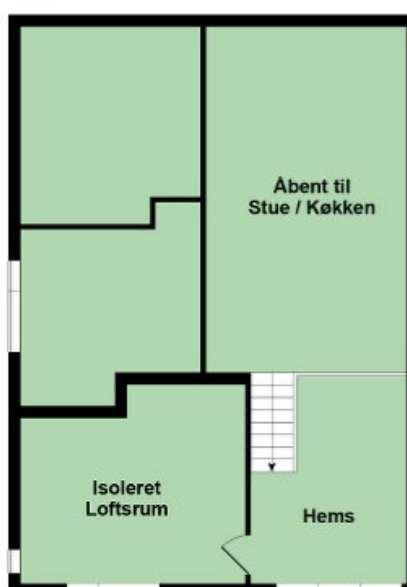


1.4 Plantegninger

Hus 3
Stueetage



1.sal



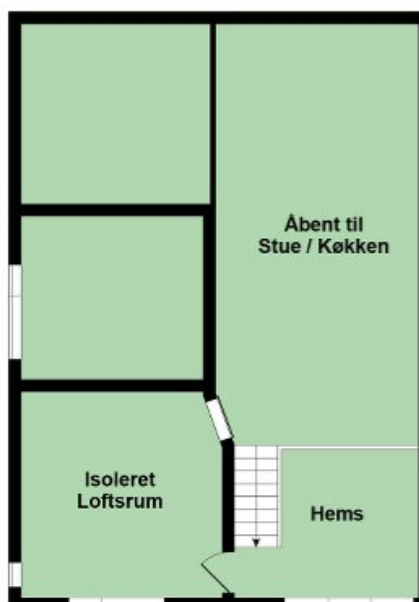


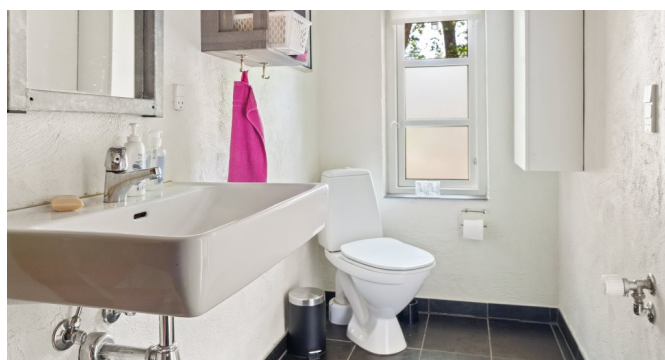
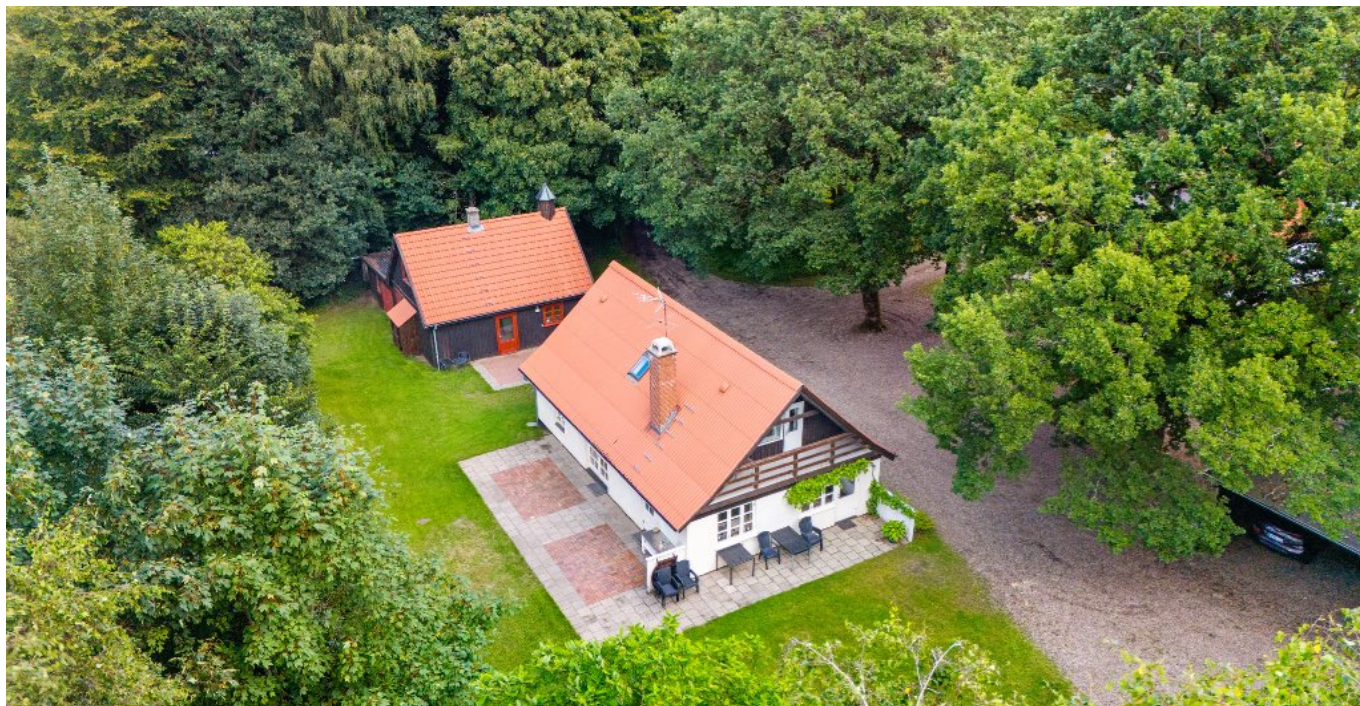
1.5 Plantegninger

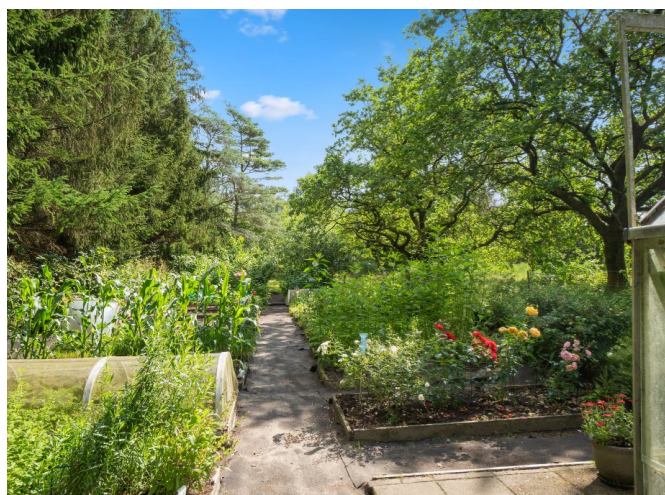
Hus 4
Stueetage

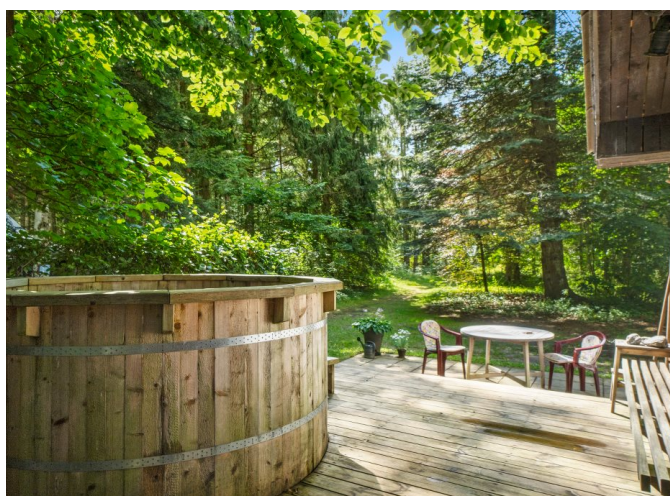


Tagetage









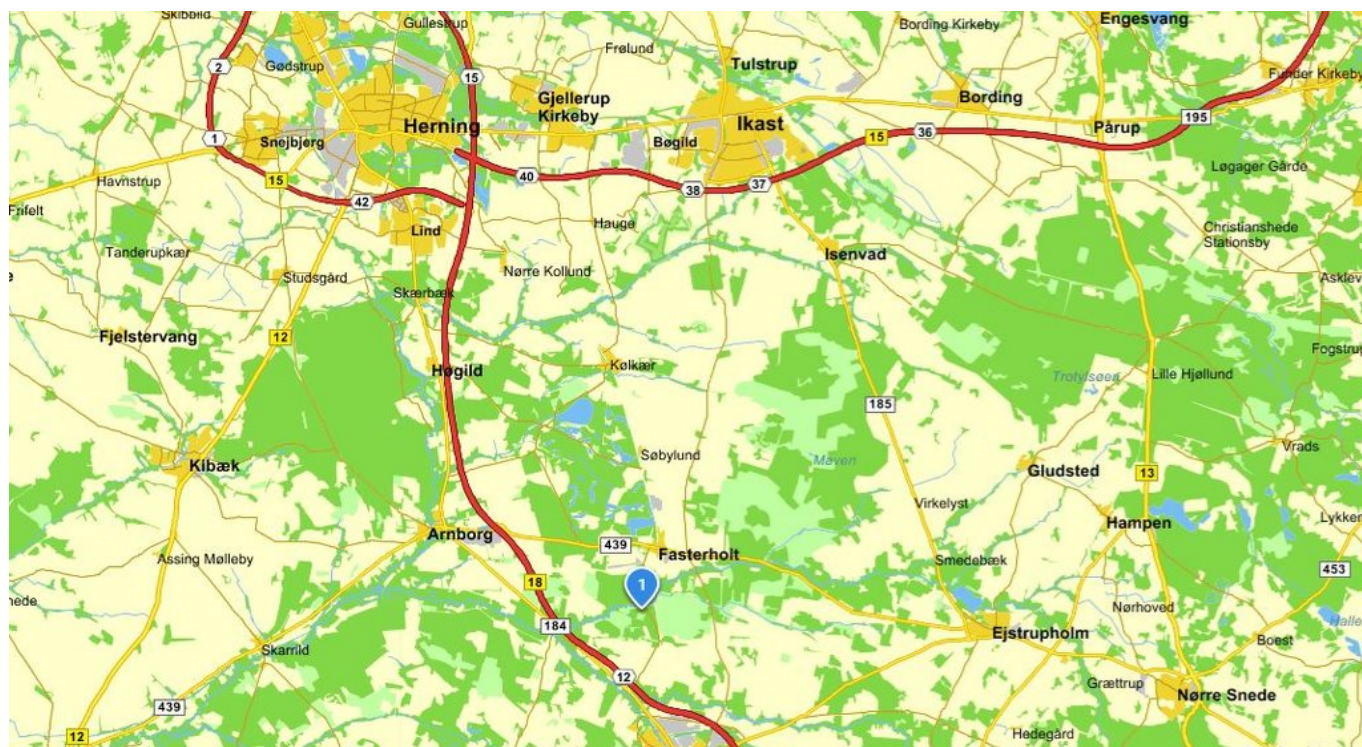
1.6 Oversigtskort



1.7 Oversigtskort

Frihedevej 13, Flø, 7330 Brande

BFE-nr.: 4346630 (Kommunalt ejendoms nr.: 0756-004587)



2. Fakta

2.1 Ejendommen

Kontantpris	kr. 11.700.000
Ejerudgift/mdl.	5.938

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene. Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning.

Ansvarlig ejendomsmægler, jfr. Lov om formidling af fast ejendom, § 28: Jørn Lauritsen

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
2n - Flø By, Brande	13,7000 ha	3.350 m ²

Areal i alt ifølge Tingbogen

13,7000 ha 3.350 m²

Fredskovpligtigt areal udgør

6,60 ha

Beliggende: Frihedevej 13, Flø, 7330 Brande

Zonestatus	Landzone
Kommune	Ikast-Brande
Region	Midtjylland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	8.800.000
Heraf grundværdi	kr.	2.095.100
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	7.040.000

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 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 foreløbigt ansat.

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

- Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 5.000.
- Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 339.000
- Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 333.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 1.000
- Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Kort

De i salgsopstillingen værende kort er kun af vejledende karakter.

Udstykkes/ arealoverføres

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Garage	Bevaringsværdi 4
Maskinhus med solceller	Bevaringsværdi 6

2.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 13,7000 ha

Fordeling:

	Areal
Fredskov	6,6000 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	1,0000 ha
Vej	0,3350 ha
Naturareal	5,7650 ha
I alt	13,7000 ha

Ovennævnte arealfordeling er cirka tal.

2.3 Stuehus

Bebygget areal	136 m ²	Opført/ombygget år:	1902 / 2005
-heraf Erhverv	216 m ²	Etager inkl. kælder	2
Boligareal	m ²	Fulde etager	
Udnyttet tagetage	80 m ²	Antal værelser	17
Kælder	120 m ²		
Må benyttes til:	Bebygget landbrug		
Ifølge:	Ejendomsvurdering		

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-antennor og parabolantennor 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

Hovedhus køkken: Køleskab Siemens - Opvaskemaskine Siemens - Ovne*2 Siemens, kogeplade og emhætte
 Gæstehus: Køleskab Elektrolux - Komfur/ovn Voss, kogeplade, emhætte
 Hus 2: Køleskab Siemens - Komfur/ovn Voss, kogeplade, emhætte
 Hus 3: Køleskab Siemens - Opvaskemaskine Ikea - Ovn Siemens, kogeplade, emhætte
 Hus 4: Køleskab Siemens - Opvaskemaskine Siemens - Ovn Siemens, kogeplade, emhætte

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

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 3 brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003 (Hovedhus, skovhus og gæstehus) og 3 brændeovne som er produceret efter 2003 (Hus 2, 3 og 4). Brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 2003 skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Opvarmning: Varmepumper

Vand: Enkeltindvindingsanlæg, egen boring plus vandrenningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Varmeforbrug

	Udgift	Forbrug
Årligt varmekorbrug:	kr. 69.309,00	49.503 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2023

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Primære varmekilde: Varmepumpe

Supplerende varmekilde: Brændeovn

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Stuehus, øvrige bemærkninger

Stuehus under pkt. 2.3 er det oprindelige og fungerer nu som fælleshus.

Varmeforbrug udgifter ifølge sælgers senest årsforbrug er inklusiv el.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 26-05-2025

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

2.4 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
2	Gæstehus	100m ²	1902/1975
3	Skovhus	25m ²	1962
4	Garage	20m ²	2012
5	Hobbyrum	75m ²	1980/2001
6	Maskinhus med solceller	120m ²	2006
7	Carport	77m ²	2006
100	Stuehuse til landbrugsejendom	545m ²	2006
101	Fritliggende overdækning	55m ²	2006
102	Drivhus	15m ²	2006

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-Meddelelse af dato 26-05-2025

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

Servitutter

04.11.1871 Dok om vej mv vedr. formentlig ikke 2-n se 3-h smst., hvor serv. vedr. 35-ai Gl. Arnborg By, Arnborg,(der har været areal- overførsel fra 3-h til 2-n)

06.02.1954 Dok om fredskov mv

Lokal- og kommuneplaner

Omfattet af kommuneplan jfr. ejendomsdatarapport.

2.5 Forsikring

Forsikringsselskab
Topdanmark

Policenr.
Q9614940457

Forsikringdækninger stuehuset

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

Insekt: ☒ Ja ☐ Nej

Rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Bygnings-nummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus	136 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
2	Gæstehus	100 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
3	Skovhus	25 m ²	Sumforsikret
4	Garage	20 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
5	Hobbyrum	75 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
6	Maskinhus med solceller	120 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Carport	77 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
100	Stuehuse til landbrugsejendom	545 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
101	Fritliggende overdækning	55 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
102	Drivhus	15 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

Forbehold

Ingen

Rørskade: Bygning 1 og 2

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

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport

Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærke - Stuehus

B

2.6 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Jagt- og fiskeretten er ikke udlejet.

Flyvehavre og bjørneklo

Der kan forekomme flyvehavre/bjørneklo på ejendommen.

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.

Solcelleanlæg/størrelse

Der er solceller på ejendommen.

Affaldsdepoter

Sælger bekendt forefindes der ikke affaldsdepoter på ejendommen.

Arealrestriktioner

Drikkevandsinteresser

Beskyttede naturtyper

Lavbund og okker

Skovrejsningsområder vedtaget

Naturbeskyttelsesområder, vedtaget

Åbeskyttelseslinjer

Skovbyggelinjer

Fredskov

3. Økonomi

3.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	35.904,00
Husforsikring	24.347,00
Renovation	6.790,00
Rottebekæmpelse	436,36
Grundskyld	1.505,16
Skorstensfejning	2.278,89

I alt 71.261,41

I sælgers forsikringsudgift er der alene medtaget omkostninger til brandforsikring. Løsøreforsikring m.m. er ikke med i ejerudgifterne.

Om boligbeskatning

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

3.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 11.700.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeles sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehusværdi	10.200.000
Tidligere stuehus/fritidshus	300.000
Diverse udhuse/bygninger	175.000
Solceller	25.000
Jorden	1.000.000
I alt	11.700.000

3.3 Finansiering

Sælger tilbyder ikke sælgerpantebrev, hvorfor køber selv må skaffe finansiering.

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	11.700.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	72.050,00
I alt	11.772.050,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: kurssikring af lån og garantiprovision, samt evt. omkostninger til købers rådgiver.



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

Vi er specialister i køb eller salg af landbrugsejendomme i det midt- og sydvestjyske område. Vi tilbyder objektiv og fagkyndig rådgivning på alle områder, så du er godt rustet, inden du træffer den endelige beslutning om at købe eller sælge din landbrugsejendom.

En ærlig og respektfuld rådgivning i fin forening med mange års erfaring og stort lokalkendskab, er fundamentet og sikkerheden for din bedste og mest trygge handel.

Velkommen til LandboGruppen JYSK.
John Tranums Vej 25, 6705 Esbjerg
Birk Centerpark 24, 7400 Herning
Majsmarken 1, 7190 Billund
Nupark 47, 7500 Holstebro

Tlf. 7660 2333
jysk@landbogruppen.dk