

Agriteam Syd ApS

CVR.nr. 18646900

• Borgpladsen 7A, 1. sal • 6800 Varde

Tlf. 7521 1644 • varde@agriteam.dk

• Nørregade 12 • 6650 Brørup

Tlf. 7538 2000 • hchansen@agriteam.dk

www.agriteam.dk



SALGSOPSTILLING

Lystejendom

Skelvej 4, Skibelund

6500 Vojens

2.350.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
7	Nøgletal
7	Ejendommen
7	Fredning / bevaringsværdig
7	Offentlig ejendomsvurdering
8	Bygninger
9	Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere
9	Tekniske installationer
9	Jordbund, geotekniske forhold
9	Offentlige forhold / planer
9	Naturbeskyttelse
10	Miljøforhold
10	Servitutter
10	Vandforsyning
10	Forsikring
11	Energimærker
11	Rettigheder og forpligtelser
Side	ØKONOMI
12	Forbrugsafhængige udgifter
12	Ejerudgifter
12	Købesummens fordeling
12	Kontantbehov ved køb
12	Moms
Side	TEGNINGER OG KORT
13	Tegning
13	Tegning
14	Kort
14	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
15	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Charmerende lystejendom 5 km sydøst for Gram.

Velkommen til Skelvej 4 – en indbydende og særdeles velholdt ejendom, hvor både bolig med flot udestue, udbygninger og den smukt anlagte have med drivhus tilsammen skaber et attraktivt og harmonisk helhedsindtryk. Det tilhørende areal og det naturskønne område med træer og lille sø giver mange anvendelsesmuligheder – eksempelvis til hestehold. Arealet udgør i alt ca. 2,0 ha.

Der er mulighed for tilkøb af yderligere jord, dog max 2 ha à 200.000 kr./ha.

Stuehuset er opført i 1956 og rummer 180 m² bolig i to plan. Huset er opført i røde mursten med tegltag og opvarmes via en energieffektiv luft-til-vand-varmepumpe og brændeovn.

Boligen indeholder i stueplan bryggers, soveværelse, badeværelse, kontor, to stuer samt en flot sydvendt udestue med skønt lysindfald og stor træterrasse. På førstesalen findes repos, badeværelse, opholdsstue samt tre gode værelser.

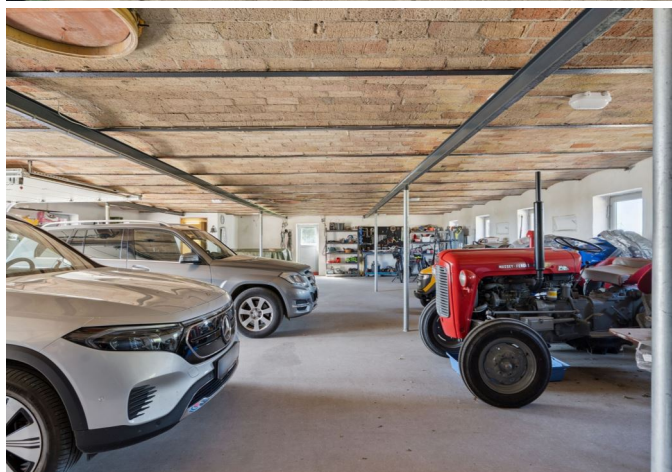
Ejendommens driftsbygninger består af en tidligere stald, som nu er indrettet med garage til to biler, værksted samt toilet med bruseniche. Den resterende del af bygningen står fortsat med det oprindelige spaltegulv. Herudover findes en lade, som er ombygget til svinestald og ligeledes fremstår med originalt inventar. Bygningerne er opført i røde sten med røde ståltagplader.

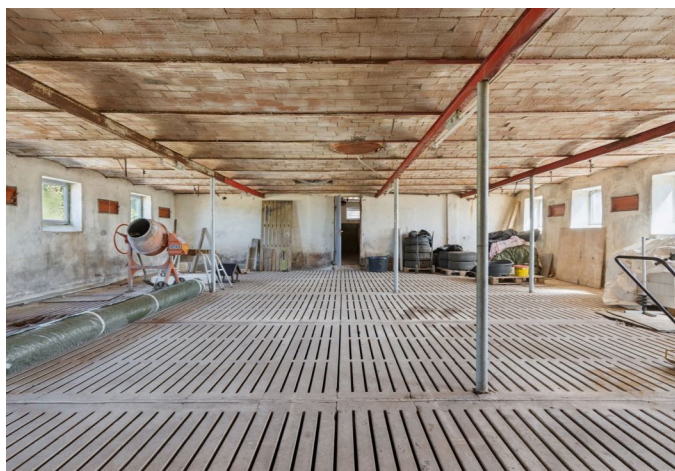
Endvidere rummer ejendommen et maskinhus opført i 1992 på 445 m², beklædt med metalplader og tag af fibercement uden asbest, samt en gyllebeholder fra 1990 med en kapacitet på 700 m³.

Her får I en ejendom, hvor rammerne allerede er på plads til både hverdag, fritid og fremtidige drømme.

BESIGTIGELSE AF EJENDOMMEN KAN KUN SKE EFTER NÆRMERE AFTALE MED VORT KONTOR







FAKTA

Nøgletal

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.350.000
Ejerudgift/mdl.	3.001

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 m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: HC Hansen

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
34 Skibelund, Nustrup, del af ca.	1,7100 ha	2.356 m ²
188 Kastrup, Gram, del af ca.	0,3200 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge Opmåling	2,0300 ha	2.356 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Haderslev
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig vej og privat fællesvej

Arealfordeling

Type	Areal
Støtteberettiget agerjord ca.	0,1500 ha
Græsareal ikke støtteberettiget	0,1100 ha
Bygningsparcel, natur, læhegn mv.	1,5344 ha
Areal i alt ekskl. vej	1,7944 ha

Arealfordelingen er jf. markkort fra Landbrugsstyrelsen 2025 og kan afvige fra det anførte.

Udstykning

Ejendommen udstykkes når der er udfærdiget købsaftale.

Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdig på ejendommen / bygninger.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2025	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.350.000,00
Grundværdi	700.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	2.350.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	1.880.000,00

Ejendomsværdien er anslået.

Ejendommen er under omvurdering.

Øvrige bemærkninger

Udstykning / Ejendomsskatter

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning. I den udarbejdede salgsoptilling er ejendomsskatterne

sat til en andel af de ejendomsskatter, som er pålagt hele den ejendom, hvorfra nærværende ejendom er frastykket. Køber er gjort bekendt med, at den endelige andel af ejendomsskatterne kan afvige fra det anførte, hvilket vil få indflydelse på købers brutto/nettoydelsen for beregningsåret. Desuden er køber gjort bekendt med, at ejendomsskatterne i årene fremover bliver beregnet ud fra den offentlige vurdering af nærværende ejendom. Fremtidige ejendomsskatter kan som følge heraf afvige ikke uvæsentligt fra de i salgsoptillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Udstykning / Vurdering

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under udstykning, og at der som følge heraf endnu ikke foreligger en særskilt offentlig ejendomsvurdering. Vurderingen er derfor skønsmæssigt, hvoraf grundværdi udgør kr. 700.000. Idet den særskilte offentlige vurdering kan afvige fra det i salgsoptillingen anslåede, kan brutto/nettoydelsen ligeledes afvige fra det i salgsoptillingen anførte. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Køber må forvente, at ejendommen i forbindelse med udstykningen omkategoriseres til ejerbolig.

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til stuehus til landbrugsejendom.

Bebygget areal	144 m ²	Opført år:	1956	heraf integreret:	
Boligareal	181 m ²	Fulde etager	1	Udestue	23 m ²
Udnyttet tagetage	60 m ²	Antal værelser	7		
Kælder	32 m ²				

Beskrivelse af stuehus

Stuehuset er opført af røde sten og engoberet tag af tegl, samt trævinduer. Udestue i stål fra 2021.

Indeholder: Entre med bryggers og trappe til første sal, badeværelse med toilet og brusekabine, køkken med stor dobbelt dør til gårdspladsen, stor stue med brændeovn, og dør til udestue. Udestuen har laminatgulv, men ingen varme. Dobbelt fransk dør til den anden stue. Ved siden af køkkenet et kontor/soveværelse. Gulvvarme i køkkenet og badeværelse.

1. sal: Badeværelse med toilet og brusekabine samt 3 værelser og fælles opholdsstue.

Øvrige bemærkninger

Ca. 20 kvm på første sal er ikke registreret i BBR som boligareal.

Tilbehør, stuehus m.v.

Komfur mrk. Siemens
Køleskab/fryseskab dobbelt mrk. Gram
Emhætte mrk. Miele
Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal Opført/ombygget

2 - Stald til svin - ladebygning
Opført af træspær med sider af mursten, pålagt stålpladetag.

292 m² 1956/1989

Indrettet med 3 stier til grise, samt tidligere foderinstallation.

3 - Stald til svin - dobbelt garage
Opført med træspær og sider af mursten, pålagt stålpladetag.

297 m² 1956

Indrettet med dobbelt garage med plan bund, hvælvningeloft og badeværelse med brusebad og toilet, som ikke er registreret i BBR.
Via skydedøre adgang til den gamle svinestald med spalter.

Mellem denne bygning og stuehuset findes en carport som ikke er registreret i BBR.

4 - Maskinhus, garage mv. - maskinhus
Opført af stålspær med sider af stålplader pålagt eternitplader. Plan bund af sf-sten og beton.

445 m² 1992

5 - Drivhus

10 m² 1995

Øvrige bemærkninger

De for bygningerne anførte opførselsår og arealer er iflg. BBR Meddelelse.

Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere**Olie-/tankanlæg**

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Overfladetank	1.400		Plast dieselolietank fra 2009.

Afblændede/gamle tanke

Fyringsgasolietank fra 1957, som er nedgravet på 1.600 l er afblændet og sløjfet i 1974. Sælger sørger for at få bragt forholdene omkring olietanken i orden og slettet fra BBR inden overtagelsesdagen.

Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Notat
Gyllebeholder	697	27.01.2022	10 år	

Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde

Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde

Internet / Fibernet

Varmepumpe

Brændeovn produceret før 2003.

Fibernet

Øvrige bemærkninger**Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må selv forestå evt. udskiftning heraf.

Jordbund, geotekniske forhold**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.

at der sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheders side foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening.

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

Områdeklassificering

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på ejendommen. Ejendommen ligger i et område som er udgået inden kortlægning. Der har været en oplagsplads fra 1998-2003.

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / Kommuneplaner****Haderslev Kommune Kommuneplan 2025-2037, vedtaget:**

https://dokument.plandata.dk/11_11287612_1751024387828.pdf

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug med beboelse

Naturbeskyttelse / arealer og områder

Om naturbeskyttelse m.m. oplyses:

at et areal er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.

at et areal er omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.

På ejendommen er følgende gældende:

Drikkevandsinteresser:	Omfattet
Skovrejsningsområder:	Uønsket

Øvrige bemærkninger

For yderligere oplysninger omkring restriktionernes omfang og betydning henvises til Danmarks Miljøportal www.arealinfo.dk

GeoPartner:

I sagens bilagssæt indgår udskrifter fra Geopartner.dk. Da disse løbende ændrer sig er køber opfordret til sammen med evt. egen rådgiver at gennemgå arealinfo.dk samt sagens ejendomsdatarapport.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til septiktank med direkte udledn. Der ligger påbud om forbedret rensning.

Øvrige miljøforhold, ejendom

Sælger indhenter tilbud for opførelse af ny trixtank og nyt nedsivningsanlæg.

Evt. fremtidige krav er sælger uvedkommende

Servitutter

- Nr. 1 lyst d. 20.04.1960 lbnr. 917971-41 Vedtægt for landvindingslag mv akt i 8 Tiset (gl.retskreds 42) AKT 42_TIG_8 og 42_TIG_8_1
 Nr. 2 lyst d. 01.10.1968 lbnr. 917973-41 Sneservitut i akt 42_KAS_8
 Nr. 3 lyst d. 01.10.1969 lbnr. 917973-41 Dok om oversigt mv i akt 42_KAS_8 korrekt årstal 1968 -
 Nr. 4 lyst d. 15.06.1970 lbnr. 917974-41 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv akt 42_KAS_32 korrekt dato 15.05.1970
 Nr. 5 lyst d. 22.04.1993 lbnr. 4809-41 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT 41_SKI_34
 Nr. 6 lyst d. 09.07.1997 lbnr. 16428-41 Dok om råstofindvinding og betingelser herfor, Om resp se akt AKT 41_SKI_34
 Nr. 7 lyst d. 29.09.1997 lbnr. 12109-41 Lokalplan nr.05-01, akt 42_KAS_9
 Nr. 8 lyst d. 12.06.1998 lbnr. 19452-41 Dok om grusgravningskontrakt mv, Om resp se akt AKT 41_SKI_34
 Nr. 9 lyst d. 31.07.2017 lbnr. 1008876224 Dok om forbud mod opstilling af vindmøller

Køber skal respektere de servitutter som måtte blive pålagt ejendommen i landinspektørens servituterklæring i forbindelse med udstykningen.

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyning - Gram Vandværk

Øvrige bemærkninger

Der findes en markvandingsboring på marken ved siden af ejendommen. Sælger sørger for, at der etableres selvstændig strømforsyning til markvandingsboringen, da strømmen i dag trækkes fra ejendommen.

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Bygningsbrandforsikring	Alm. Brand
Stormskadeforsikring	Alm. Brand

Forsikringsdækning

Stuehus Fuld- og nyværdiforsikret, Rørskade.

Driftsbygninger:

2 - Stald til svin - ladebygning	Sumforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.
3 - Stald til svin - dobbelt garage	Sumforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.
4 - Maskinhus, garage mv. - maskinhus	Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.
5 - Drivhus	Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Øvrige bemærkninger

Der henvises til sælgers forsikringspolice for særlige forhold og generelle vilkår

Energimærke

Bygning

Energimærke

Stuehus

D

Rettigheder og forpligtelser

Veje

Offentlig vej og privat fælles vej

Skole

0. - 6. klasse Gram Skole, Fællesskolen Nustrup Sommersted
7. - 9. klasse Ungeuniverset - Vojens, Vest Gram
10. klasse ved Kløften i Haderslev
0. - 9. klasse Toftlund Skole

Elværk

N1

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

El leverandør

Mind Energy

ØKONOMI

Forbrugsafhængige udgifter

Årligt varmemeforbrug
 Udgift kr.: 18.800
 Udgiften er beregnet i år:
 Oplysningerne stammer fra:

Forbrug: 12.575,00 kWh
 2025
 Energimærke

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsværdiskat	9.588
Renovation	2.720
Rottebekæmpelse	286
Skorstensfejning	794
Grundskyld anslået	7.000
Forsikringspræmie 2026	15.625
I alt	36.013

Grundskyld og ejendomsværdiskat er beregnet ud fra grundværdien minus 20%.

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 2.350.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

Tinglysningssafgiftspligtigt	Beløb i kr.
Jorden	500.000
Stuehus, incl. grundværdi	1.550.000
Driftsbygninger	300.000
Kontantomregnet købesum i alt	2.350.000

Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris	2.350.000
Tinglysningssafgift, skøde	15.950
I alt	2.365.950

Moms

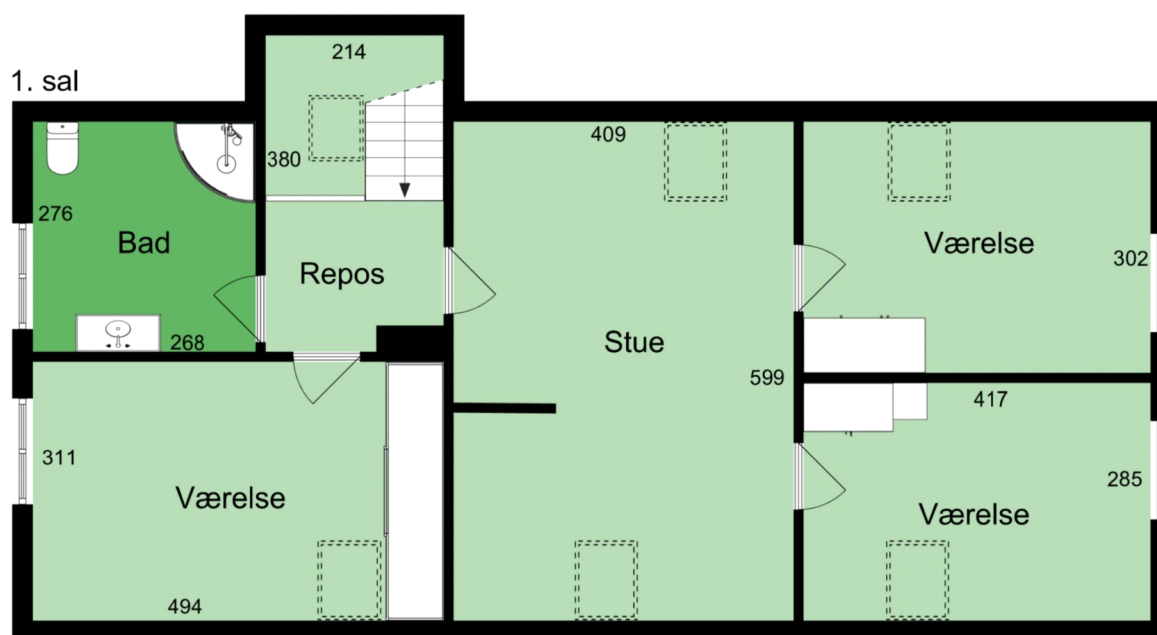
Sælger oplyser, at ejendommen ikke er momsregistreret.

TEGNINGER OG KORT

Tegning



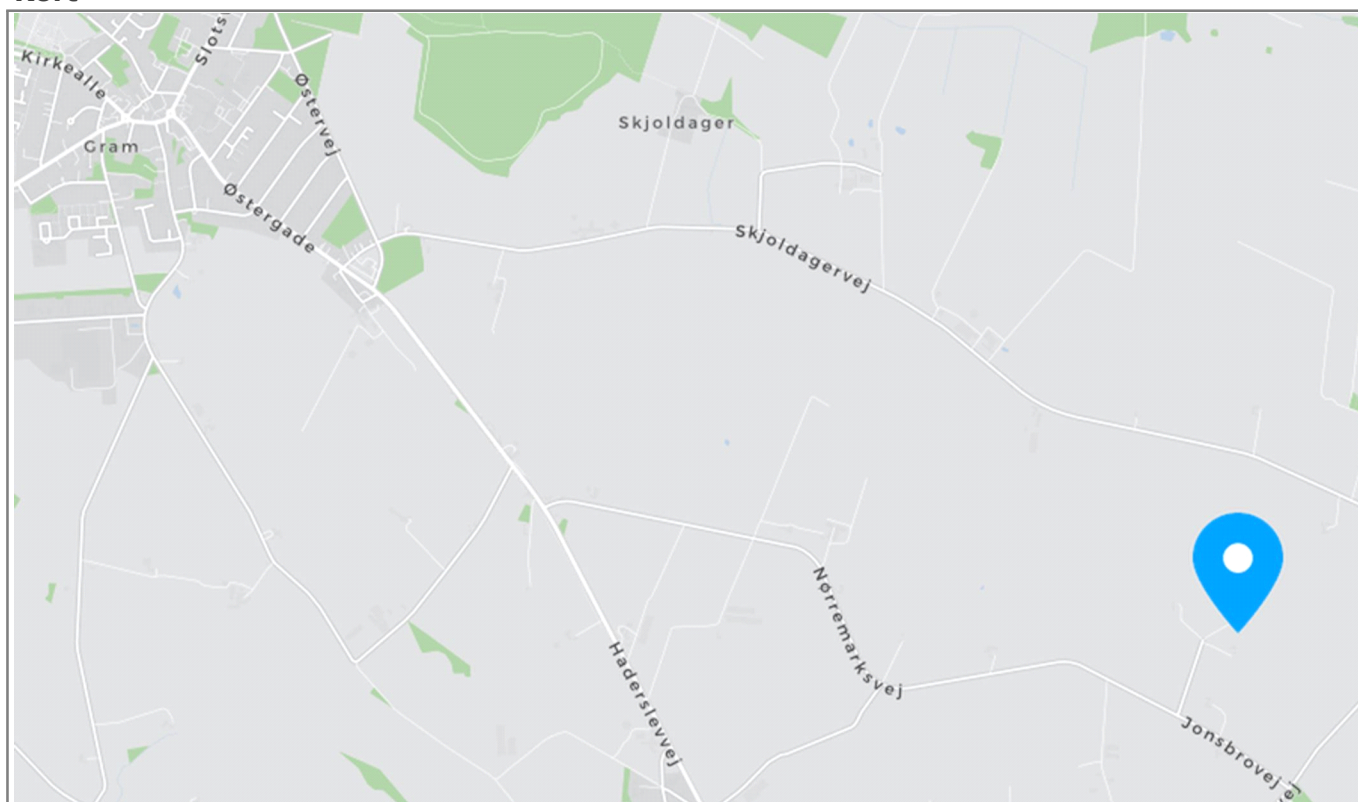
Tegning



Kort



Kort



KONTAKTINFORMATION



Agriteam Syd ApS



VI HAR DET RIGTIGE TEAM TIL AT HJÆLPE DIG VIDERE...

Bag Agriteam Syd ApS står ejendomsmæglerne Bo Tølle, Lise Lodberg Møller, Lise Lotte Lund og H.C. Hansen sammen med en stab af dygtige og kvalificerede medarbejdere med hver deres speciale. Med mere end 30 års erfaring inden for salg af landbrugsejendomme er vi stolte af at kunne tilbyde en personlig og professionel service, der går ud over forventningerne, uanset om der er tale om køb eller salg af fritids-, heste- og naturejendomme eller produktionslandbrug.

Hos Agriteam Syd tilbyder vi:

- * Uafhængig og reel rådgivning
- * Ingen skjulte dagsordner
- * Resultatorienteret effektiv indsats
- * Troværdighed sat i højsædet
- * Effektiv markedsføring

Følg os på Facebook, Instagram og LinkedIn.

EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Syd ApS
Borgpladsen 7A, 1.
6800 Varde

Telefon: 75211644
E-mail: varde@agriteam.dk
Hjemmeside: www.agriteam.dk

Åbningstider

Mandag	08.00 - 16.00
Tirsdag	08.00 - 16.00
Onsdag	08.00 - 16.00
Torsdag	08.00 - 16.00
Fredag	08.00 - 16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

HC Hansen
Ejendomsmægler & Valuar,
MDE

Mobil: 29707024
Direkte: 75382000
E-mail: hchansen@agriteam.dk