

Agriteam Syd ApS

CVR.nr. 18646900

• Borgpladsen 7A, 1. sal • 6800 Varde

Tlf. 7521 1644 • [varde@agriteam.dk](mailto:varde@agriteam.dk)

• Nørregade 12 • 6650 Brørup

Tlf. 7538 2000 • [hchansen@agriteam.dk](mailto:hchansen@agriteam.dk)

[www.agriteam.dk](http://www.agriteam.dk)



## SALGSOPSTILLING

Sagsnr. 6276

Tornumgårdsvej 11 m.fl.

6660 Lintrup



Falknergården

Økologisk kvæggård



Kontantpris

45.640.000 kr.

Grundareal

173 ha 3893 kvm

Ejendommen fremvises kun efter nærmere aftale med ejendomsmæglerfirmaet

# INDHOLDSFORTEGNELSE

|      |    |                                        |
|------|----|----------------------------------------|
| Side | 2  | Indholdsfortegnelse                    |
| Side | 3  | Præsentation                           |
| Side | 4  | Ejendommen – Tornumgårdsvej 11         |
| Side | 12 | Maskiner og staldinventar              |
| Side | 14 | Besætning                              |
| Side | 14 | Beholdninger                           |
| Side | 14 | Forsikringsoplysninger                 |
| Side | 15 | Øvrige oplysninger – Tornumgårdsvej 11 |
| Side | 20 | Ejendommen – Knorborgvej               |
| Side | 23 | Ejendommen – Ribevej                   |
| Side | 27 | Ejendommen – Gl. Tornumvej             |
| Side | 30 | Oversigtskort                          |
| Side | 31 | Økonomi                                |
| Side | 32 | Kontaktinformationer                   |

## PRÆSENTATION

# Falknergården

Veldrevet økologisk malkekvægsbedrift baseret på ca. 220 årskøer med kvieopdræt i egne og lejet stald.

Der medfølger et samlet matrikulært areal på ca. 173 ha, hvoraf ca. 150,92 ha er agerjord og ca. 11,15 ha er perm.græs. I alt 4 ejendomme pænt samlet inden for en radius på ca. 4 km. fra ejendommens bygninger. Størstedelen kan vandes fra egne anlæg.

Flot præsenteret stuehus med et samlet boligareal på 190 kvm.

Gode staldbygninger til køer og småkalve, ældre bygninger til kvier samt kvier i lejet stald. Desuden foderlade, halmhus, maskinhus, gyllebeholdere samt plansiloanlæg.

Gården sælges i fuld drift incl. besætning, maskiner og beholdninger.



Skråfoto 2023

## EJENDOMMEN – Tornumgårdsvej 11

Ejendommen er beliggende i Vejen Kommune i landsbyen Tornum ca. 3 km fra Lintrup hvor der er Børnecenter. Der er ca. 6 km til Rødding som er nærmeste skole- og handelsby.

Ejendommen fremtræder 4-længet med de gamle driftsbygninger omkring gårdspladsen, og hvor de nyere produktionsbygninger er placeret mod nord med direkte adgang til markerne.

Til ejendommen hører i alt 77,74 ha, heraf er ca. 65,14 ha agerjord og ca. 4,55 ha er perm.græs. Bonitet fra lerblandet sandjord til sandblandet lerjord, overvejende JB 3-5 samt en del humusrig jord. Restarealet er bygningsparcel, vej, læplantning og naturarealer. Arealet er indtegnet med rød på kort nedenfor og bagerst i salgsopstillingen.



## Bygninger:



1. Stuehus opført i 1934 i røde sten pålagt sort tegltag i 2009. Løbende renoveret. Der er gulvvarme i hele stueetagen undtagen entre og stue. Indrettet med stor entre med trappe til loftetagen, stue og havestue, stort køkken/alrum, kontor, badeværelse samt stor baggang. Loftetagen er udnyttet med stort soveværelse og 3 værelser. Grundareal iflg. BBR 150 kvm + udnyttet loftetage anslået 100 kvm i alt boligareal anslået 250 kvm.



Stuehus set fra gårdspladsen



Stuehus set fra haven

2. Staldbygning opført i 1934, om-/tilbygget i 1976. Opført i røde sten pålagt zinkpladetag. Indrettet med omklædning til stalden, depotrum og på loftet lille lejlighed (50 kvm boligareal). Resten er ældre stald som p.t. ikke anvendes. Grundareal iflg. BBR 230 kvm.



Bygning 2 set fra gårdspladsen



Bygning 2 – gl. stald



Bygning 2 omklædningsrum.

3. Staldbygning opført i 1934, om-/tilbygget i 1979. Opført i røde sten pålagt zinkpladetag. Staldbygning, anvendes som depot. Grundareal iflg. BBR 524 kvm.

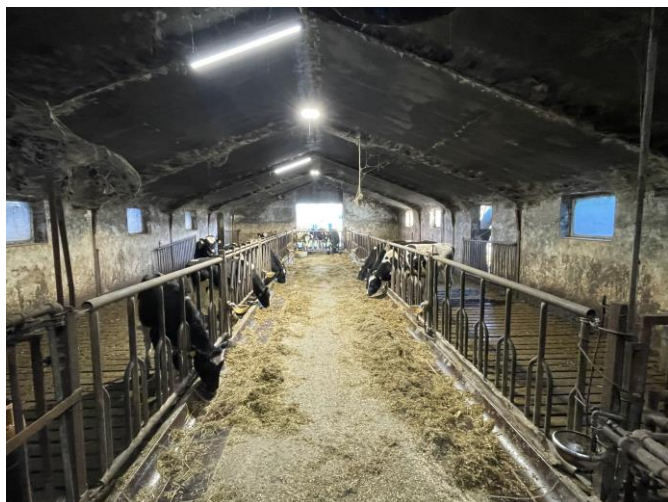


Bygning 3 – mellem bygning 5 og 2



Bygning 3, gl. kostald

4. Staldbygning opført i 1976 på stålspær, mur i røde sten pålagt eternittag. Indrettet til ungdyr i spaltebokse med udgang til bygning 7 hvor der er etableret dybstrøelsesareal til dyrene. Grundareal iflg. BBR 250 kvm.



Bygning 4 – Ungdyrstald



Bygning 7 – dybstrøelsesareal med adgang fra bygning 4

5. Ladebygning opført i 1934 i røde sten pålagt zinkpladetag. Garage/lade/depot. Grundareal iflg. BBR 160 kvm.



Bygning 5.



Bygning 6 - maskinhus

6. Maskinhus opført i 1976 på stålspær beklædt med stålplader pålagt eternittag. Ledhejseport i enden. Støbt bund. Grundareal iflg. BBR 400 kvm.
7. Foderlade opført i 1979, om-/tilbygget i 1995. Opført på stålspær beklædt med stålplader pålagt eternittag. Støbt bund. Indvendig forstærket mur og siloelementer. Grundareal iflg. BBR 1084 kvm.



Bygning 7



Bygning 7



Bygning 7

8. Kostald opført i 2006 på stålspær beklædt med stålplader, gardiner i siderne, pålagt eternittag. Indrettet til malkekøer med ca. 197 sengebåse i 10 tværrækker med vandmadrasser og ca. 26 sengebåse med Erri Comfort madrasser til goldkøer. Kælvningsafdeling med 10 dybstrøelses bokse. Mullerup hængebanefodring med stationær blandaanlæg. Luftfriskere i loftet. Spalter med skraberanlæg. Der malkes i 3 malkerbatter DeLaval. Grundareal iflg. BBR 2575 kvm.



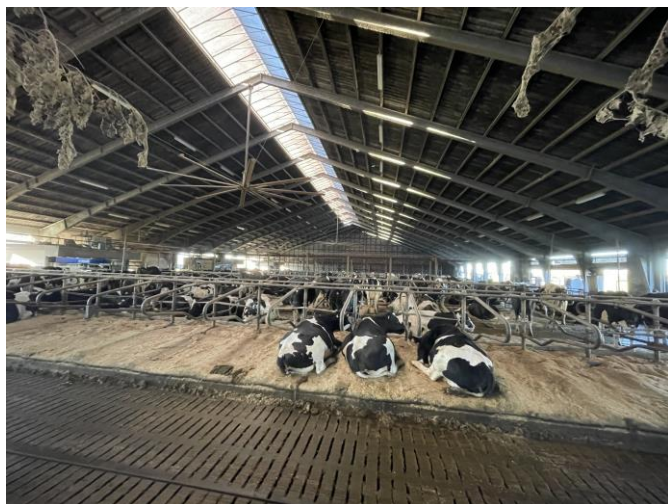
Bygning 8 og 9



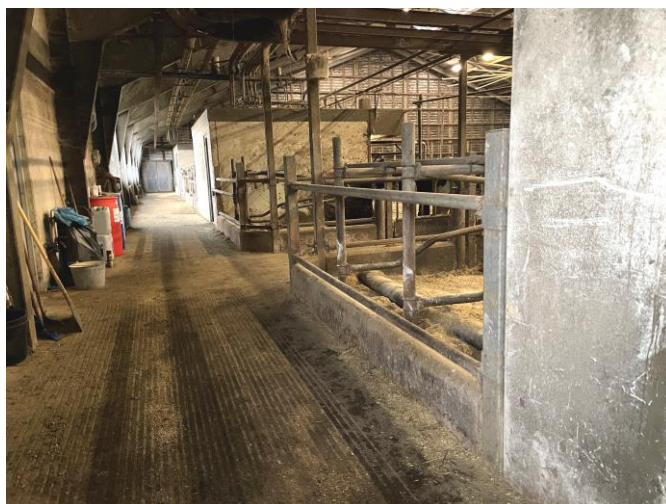
Bygning 8, kælvningsafdeling



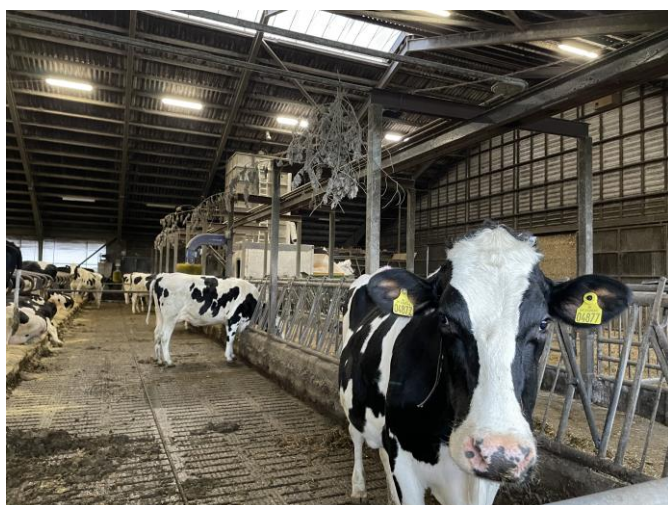
Bygning 8, kælvningsafdeling



Bygning 8, kopladsler



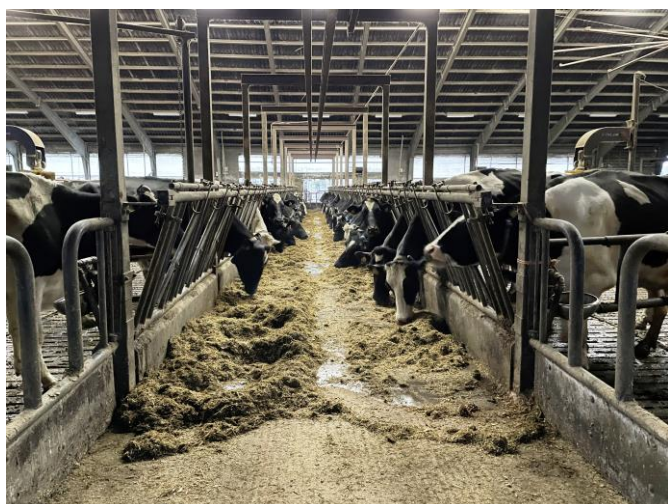
Bygning 8, forbindelsesgang og robothuse



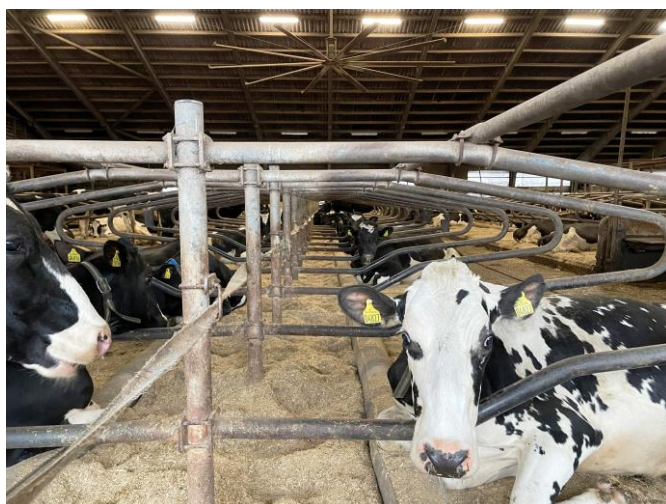
Bygning 8, tværgang med spalter og fanggitter (goldkøer)



Bygning 8, en af tre malkerobotter



Bygning 8, tværgående foderbord



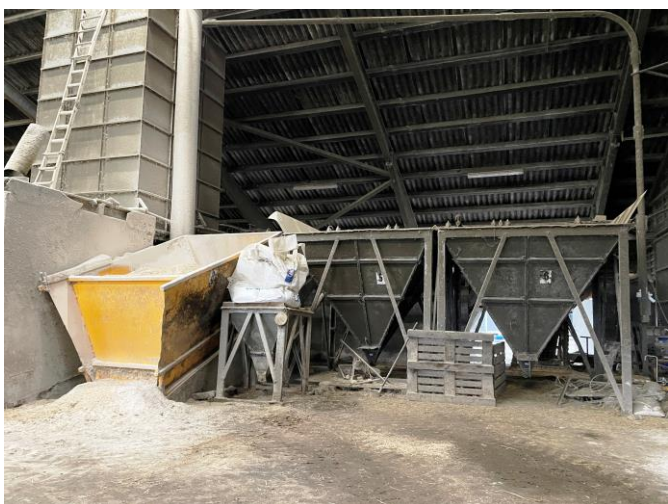
Bygning 8, sengebåse



Bygning 8, udendørs separationsplads/adgang til mark



Bygning 8 – påslag til foderanlæg



Bygning 8, Foderanlæg påslag korn/mineraler



Bygning 8, Hængebanefodring Mullerup

9. Servicebygning opført i 2006 i elementer pålagt eternittag. Særskilt indkørsel fra kommunevejen. Service- og teknikrum til køletank, robotter mv. Staldkontor, omklædning mv. Grundareal iflg. BBR 96 kvm.



Bygning 9 - servicebygning



Bygning 9 – tilbygning/teknikrum



Bygning 9, kompressorer til malkerobotterne



Bygning 9, tankrum

10. Foderlade opført i 2009 på stålspær beklædt med stålplader pålagt eternittag. Siloelementer til ensilage samt plads til halm o.l. Udvendig mod syd under halvtæg er der etableret 15 kalvebokse med overdækning. Grundareal iflg. BBR 2305 kvm.



Bygning 10, kalvevogne m. enkeltdyrsbokse, i alt 13 pladser



Bygning 10 – foderlade mv.



Bygning 10



Bygning 10, kalvebokse



Bygning 10 - kalvebokse



Gyllebeholdere

Der er gode kørefaste veje omkring og mellem bygningerne.

Fra kostalden er der udgang til marken for opfyldelse af den økologiske drift.

## DRIFTSMATERIEL OG STALDINVENTAR

MX 135 fra april 2003  
 Valtra 175N direkte med frontlæsser dec. 2021  
 Strømaskine Teagle 8500  
 Kvernland plov 5 furer vario  
 Båstrup Tipvogn 16 tons græssider  
 Tim tipvogn 4,5 t. kornsider  
 1 gyllerører  
 1 gyllerører til spalter  
 4 m. Norsten såmaskine  
 2 KL truck 1300  
 2 Lydersen truck  
 1 3 ledet cement tromle  
 4 m. kvikkiller  
 RMH mixervogn  
 4 stk OMME vandingsmaskiner  
 1 Fasterholt vandingsmaskine  
 6 stk foderhække  
 Fejekost  
 Ca. 188 transpondere til køer  
 3 malkerobotter DeLaval V300 årg. 2020  
 Mælkekøletank DeLaval 16.000 l årg. 2020  
 Buffertank DeLaval 400 l årg. 2020  
 Staldinventar jfr. bygningsbeskrivelse

**Værdi af driftsmateriel og staldinventar ..... kr. 3.750.000,-**

### Undtaget:

Håndværktøj

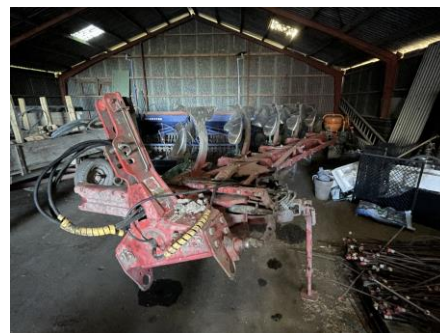
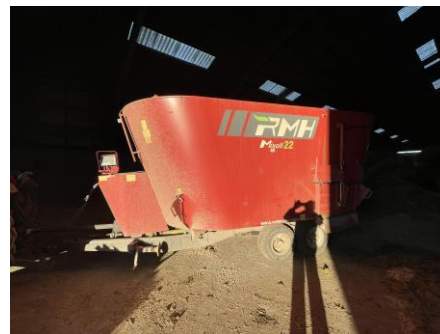
Elværktøj

Værkstedsmaskiner

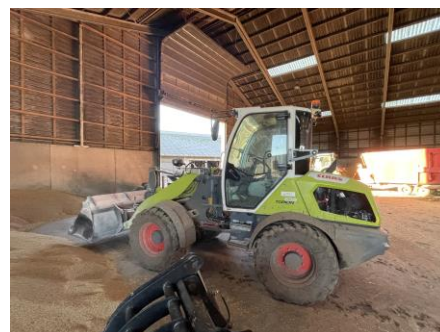
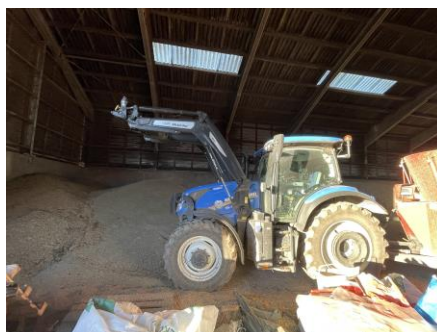
Halmvogn

Crosser

### Udpluk af egne maskiner:



### Udpluk af lejede maskiner:



## BESÆTNING

S.D.M. malkekvægbesætning med salg af tyrekalvene som små.

228 Køer

236 Kvier

14 Tyrekalve 0 - 3 mdr.

-----

478 kreaturer i alt iflg. CHR 09.01.2026



### Besætningens sundhedstilstand, sygdomme

- : Bluetounge - der vaccineres fra 6 mdr.
- : Paratuberkulose - ingen - (færdigsaneret)
- : B streptokokker - ingen.
- : Mycoplasma - ej konstateret.
- : Digital Dermatitis - forefindes.

Besætningen har salmonella niveau 1 siden 2007.

Celletal gennemsnit seneste 3 måneder 100.000 pr. 20.11.2025.

### Produktionsresultater, EKM mælk/værdistof

- : 11.260 kg EKM, gns. 12 mdr. jfr. kontrol 03.12.2025

### Arlagården

- : Løbende kontrol.

Værdi af besætning ..... **kr. 4.000.000,-**

## BEHOLDNINGER

Grovfoderbeholdninger bestående af græs, helsæd og majs, samt avl på rod.

Værdi af beholdninger ..... **kr. 1.200.000,-**

Indkøbte beholdninger opgøres pr. overtagelsesdagen og afregnes ud over købesummen.

## FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Sælger oplyser, at det solgte er forsikret i følgende selskaber således:

Bygningsbrandforsikring: Gjensidige

Sælger oplyser, at der er tegnet driftstabsforsikring.

Det bemærkes, at sådan forsikring alene dækker frem til overtagelsesdagen.

Sælger oplyser, at forsikringen ikke dækker angreb af svamp/insekter i stuehuset.

Sælger oplyser, at forsikringen dækker rørskaide i stuehuset.

Sælger oplyser følgende om forsikringsforhold: Køber sørger selv for nytægning.

**OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE**

|                                                  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dagligvarer</b>                               | : | Rødding.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Skole</b>                                     | : | Rødding.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Skolebus</b>                                  | : | Holder ved ejendommen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Veje</b>                                      | : | Kommunevej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stier</b>                                     | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vandløb</b>                                   | : | Hjortvad Å.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Vandforsyning fra</b>                         | : | Tornum Vandværk I/S (boring DGU-nr. 141.746 ligger på ejendommens grund.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vandmåler</b>                                 | : | Ingen. Partsfordeling 9 husstande.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vandindvindingstilladelse til markvanding</b> | : | <p>Marken kan vandes fra egne boringer.</p> <p><b>DGU-nr. 141.453</b> med tilladelse til årlig indvinding af 49.500 kbm til markvanding og 2.200 kbm til vanding af dyrehold indtil 31.12.2029.</p> <p><b>DGU-nr. 141.1144</b> med tilladelse til årlig indvinding af 36.000 kbm indtil 30.11.2040.</p>                                                              |
| <b>Spildevand og kloakforhold</b>                | : | <p>Septiktank med afløb til dræn fra stuehus og medarbejder-lejlighed.</p> <p>Opsamlingstank ved servicebygning.</p> <p>Køber må påregne krav fra offentlig myndighed til ændring af kloak- og afløbsforhold.</p>                                                                                                                                                    |
| <b>Miljøforhold</b>                              | : | 2 gyllebeholdere: Årg. 2005 på 4.000 kbm og årg. 1990 på 1230 kbm. Dybstrøelse opbevares i container og køres direkte til biogas-anlæg.                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Beholderkontrol</b>                           | : | Der er udført beholderkontrol af begge gyllebeholder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Miljøgodkendelse/tilladelse</b>               | : | <p>Iflg. tilsynsrapport af 14.12.2021 er det godkendte dyrehold på Tornumvej 11:</p> <p>200 køer, 18 kvier og stude 6-27 mdr., 56 småkalve 0-6 mdr og 90 tyrekalve 0-6 mdr.</p> <p>Den lejede stald på Knorborgvej 4 har jfr. tilsynsrapport af 06.08.2020 et registreret dyrehold på 20 goldkøer, 30 kvier 5-10 mdr., 55 kvier 6-11 mdr. og 90 kvier 11-24 mdr.</p> |
| <b>Byggesager</b>                                | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Elværk</b>                                    | : | N1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Elleverandør</b>                              | : | Norlys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                   |   |                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Varmeinstallation</b>                          | : | Genindvinding fra køletank samt 600 m. jordslanger under kanaler. Supplement i stuehus luft-til-luft og oliefyr. Elvarme på værelser til medarbejderne. |
| <b>CHR nr.</b>                                    | : | 52060.                                                                                                                                                  |
| <b>Mejeriselskab</b>                              | : | Arla.                                                                                                                                                   |
| <b>Slagteri</b>                                   | : | Danish Crown.                                                                                                                                           |
| <b>Biogasanlæg</b>                                | : | Linkogas Amba.                                                                                                                                          |
| <b>Tyrekalveaftager</b>                           | : | Fast aftager.                                                                                                                                           |
| <b>Abonnement rottebekæmpelse</b>                 | : | Mortalin.                                                                                                                                               |
| <b>Vedligeholdelse malkerobotter</b>              | : | DeLaval, fuld service.                                                                                                                                  |
| <b>EDB-program til produktionsstyring</b>         | : | DMS, DeLaval Delpro, SenseHub og Kameraovervågning (3 ude og 1 i stalden).                                                                              |
| <b>Affaldscontainer</b>                           | : | Lejet 3 stk. hos Flemming Paulsen.                                                                                                                      |
| <b>Brandsikringsmateriel</b>                      | : | Tilhører ejendommen.                                                                                                                                    |
| <b>Ansøgning/udbetaling af grundbetaling 2026</b> | : | Udbetales til ansøger.                                                                                                                                  |
| <b>Afvandings- og dræningsanlæg</b>               | : | En stor del af markerne er drænet.                                                                                                                      |
| <b>Jagtretten</b>                                 | : | Ikke udlejet.                                                                                                                                           |
| <b>Fiskeretten</b>                                | : | Ikke udlejet.                                                                                                                                           |
| <b>Forpagtningskontrakter jord</b>                | : | Ca. 40 ha løbende aftaler for 1 år ad gangen. Mundtlige aftaler, kan evt. overtages.                                                                    |
| <b>Lejeaftale bygninger</b>                       | : | Gyllebeholder og halmlade på adressen Knorborgvej 4. Vedr. overtagelse – forhør nærmere.                                                                |
| <b>Gødningsaftaler</b>                            | : | Løbende aftaler på i alt ca. 3.500 t/år. Er fornyet for 2026.                                                                                           |
| <b>Grovfoderaftaler</b>                           | : | Under etablering – forhør nærmere.                                                                                                                      |
| <b>Udlejeaftaler jordarealer</b>                  | : | Ingen.                                                                                                                                                  |
| <b>Udlejeaftaler bygninger</b>                    | : | Ingen.                                                                                                                                                  |
| <b>Købekontrakter</b>                             | : | Vedr. traktor Valtra 175N. Indfries af sælger. Frikøbes af sælger.                                                                                      |

|                                                                    |   |                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Leasingkontrakter på driftsmateriel</b>                         | : | 3 malkerobotter. Udløber maj 2027. Indfries af sælger.                                                         |
| <b>Lejekontrakter på driftsmateriel</b>                            | : | NH traktorer og gummiged ophører ved ejerskifte. Køber sørger selv for evt. ny aftale.                         |
| <b>Ejerfællesskab vedr. driftsmateriel</b>                         | : | Sdr. Hygum Maskinlaug vedr. kreaturvogn. Køber søger om medlemskab.                                            |
| <b>Teknologitilskud</b>                                            | : | Modtaget til SenseHub, BirdAlert og foderhæk.                                                                  |
| <b>Affaldsdepot</b>                                                | : | Ingen.                                                                                                         |
| <b>V1/V2 registrering</b>                                          | : | Ingen registreringer iht. Region Syddanmark.                                                                   |
| <b>Utinglyste rettigheder/forpligtelser</b>                        | : | Ej sælger bekendt.                                                                                             |
| <b>Energimærkning/-plan</b>                                        | : | Ejendommen er omfattet af kapitel 2 i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Energiklasse B. |
| <b>Olietanke</b>                                                   | : | 1200 l. jordtank, årg. 1992.                                                                                   |
| <b>Brændstoftanke</b>                                              | : | 2 stk. 2500 l. lånetanke.                                                                                      |
| <b>Tankattest</b>                                                  | : | Forefindes på 2500 l. årg. 2024. Øvrige forsøges fremskaffet.                                                  |
| <b>Slam</b>                                                        | : | Der er ikke udbragt slam indenfor de seneste 5 år.                                                             |
| <b>Natur og/eller miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (MVJ)</b> | : | Sælger oplyser, at der er søges MVJ-tilskud for ca. 10 ha i markplan 2026.                                     |
| <b>Fredskov</b>                                                    | : | Ingen.                                                                                                         |
| <b>Læplantning</b>                                                 | : | Der er ikke læplantet indenfor de seneste 10 år.                                                               |
| <b>Økologisk jordbrugsproduktion</b>                               | : | Aut. nr. 22738.                                                                                                |
| <b>Slagtepræmieordning</b>                                         | : | Tilmeldt.                                                                                                      |
| <b>Lokalplan og lokalplansforslag</b>                              | : | Ingen.                                                                                                         |
| <b>Bevaringsværdige bygninger</b>                                  | : | Ingen.                                                                                                         |
| <b>Flyvehavre</b>                                                  | : | Enkelte strå.                                                                                                  |
| <b>Bjørneklo</b>                                                   | : | Enkelte planter.                                                                                               |

**Naturbeskyttelse**

- : Vandhuller, engarealer og arealer ved Hjortvad Å er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.  
 Diger i skel er omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.  
 Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen.

**MARKPLAN 2026**

Foreløbig markplan 2026 udarbejdet på et samlet økologisk areal på 218,52 ha incl. tilforpagtede arealer.

Markplanen består hovedsagelig af:

Kløvergræs, helsæd, havre, vinterhvede, vinterrug og vårbyg samt brak, perm.græs og MVJ-græs.

**MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE**

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor ved handel.

**INVENTAR I STUEHUSET**

Faste tæpper  
 Faste lampesteder  
 Udvendige lamper  
 Bordkomfur med keramisk plade  
 Køleskab  
 Elovn  
 Emhætte  
 Opvaskemaskine  
 Flagstang  
 Drivhus  
 Fibernet til TV og internet

**Undtaget:**

Øvrige hårde hvidevarer  
 Plæneklipper  
 Haveredskaber  
 Legeredskaber

**BYGNINGSAREALER**

Areal ifølge BBR-ejermeddelelse af 13.11.2025. Ejendommen er beliggende i Vejen Kommune.

|                                                 |          |
|-------------------------------------------------|----------|
| Stuehus bebygget areal .....                    | 150 kvm  |
| Udnyttet tagetage, areal .....                  | 40 kvm   |
| Kælder, areal.....                              | 16 kvm   |
| Boligareal i alt .....                          | 190 kvm  |
| Medarbejderlejlighed med boligareal i alt ..... | 50 kvm   |
| <b>Driftsbygninger:</b>                         |          |
| Driftsbygninger i alt.....                      | 7604 kvm |

## EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant.

|                                              |              |
|----------------------------------------------|--------------|
| Ejendomsværdi..... kr.                       | 17.500.000,- |
| Heraf grundværdi..... kr.                    | 4.194.100,-  |
| Stuehusets andel af ejendomsværdien..... kr. | 848.700,-    |
| Heraf grundværdi..... kr.                    | 13.500,-     |

### Foreløbig vurdering 2025

Boligbeskatningen er omlagt i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025 fastsat en foreløbig ejendomsværdi/stuehusværdi og grundværdi pr. 1. januar 2023. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2025. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret.

|                                             |                   |
|---------------------------------------------|-------------------|
| Den foreløbige stuehusværdi udgør ..... kr. | Endnu ikke oplyst |
| Den foreløbige grundværdi udgør ..... kr.   | 4.402.000,-       |

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2025.

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](http://www.vurderingsportalen.dk).

## AREALER

|                      |                                           |
|----------------------|-------------------------------------------|
| 154 Tornum, Lintrup  | 1 ha 5813 kvm, heraf vej 0000 kvm         |
| 153 Tornum, Lintrup  | 7 ha 8551 kvm, heraf vej 0000 kvm         |
| 152 Tornum, Lintrup  | 3 ha 1458 kvm, heraf vej 0000 kvm         |
| 5 Tornum, Lintrup    | 43 ha 9977 kvm, heraf vej 0000 kvm        |
| 151a Tornum, Lintrup | <u>21 ha 1569 kvm, heraf vej 0000 kvm</u> |
| Areal i alt          | 77 ha 7368 kvm, heraf vej 0000 kvm        |

Fordeles på ca.:

65,14 ha ager  
4,55 ha eng/perm.græs

Restarealet er bygningsparcel, vej, læplantning og naturarealer

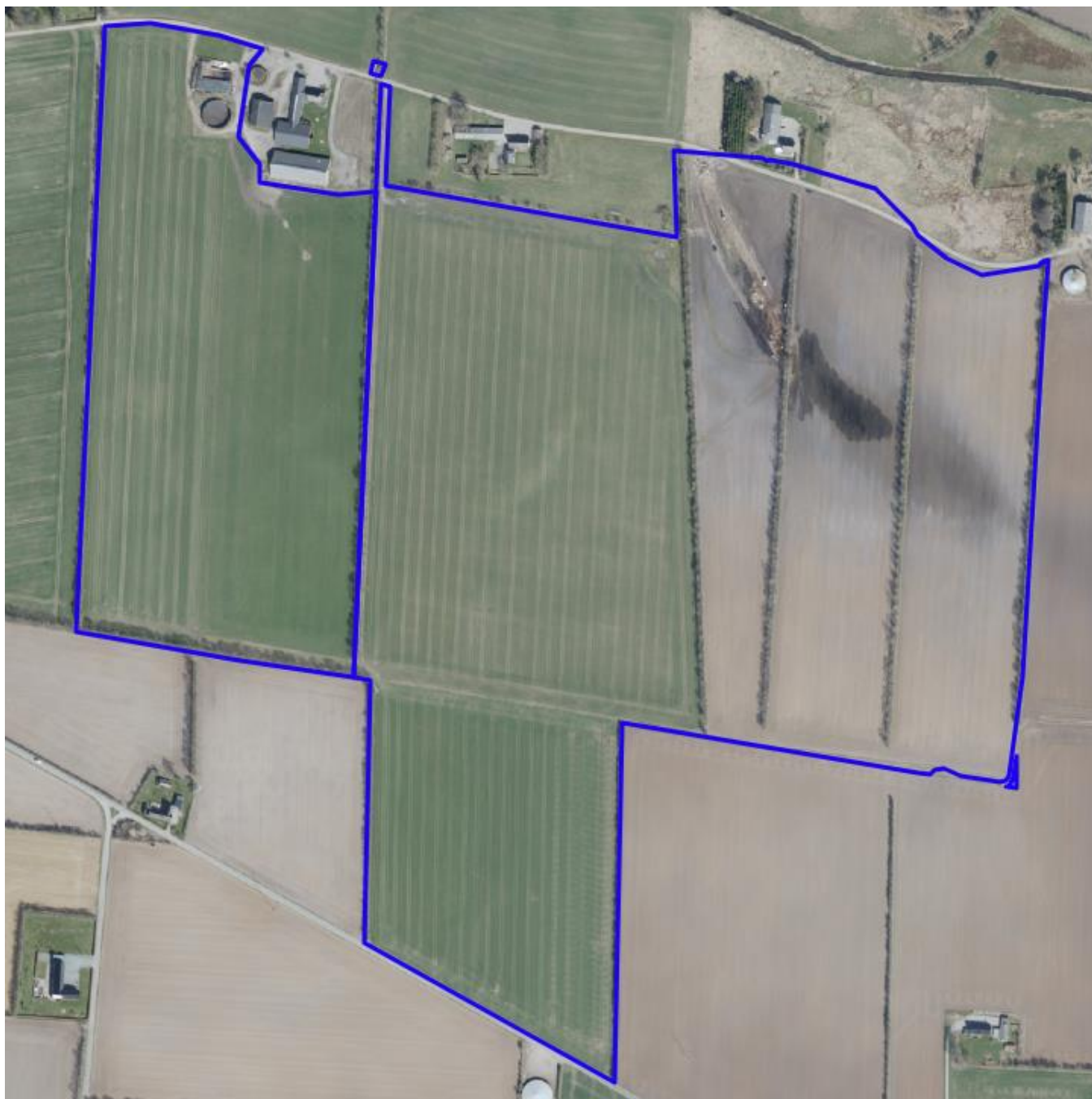
## SERVITUTTER

29.08.2017 Byggeretligt skel  
31.10.1972 Dok. om byggelinier m.v.  
31.10.1972 Sneservitut  
31.10.1972 Dok. om oversigt m.v.  
07.11.1974 Dok. om byggelinier m.v., sneservitut  
12.03.1984 Dok. om vandforsyning m.v.  
24.01.1990 Dok. om vandforsyning m.v.  
11.08.1997 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.  
08.01.1999 Dok. om vindmøller m.v.  
31.01.2008 Kabelanlæg

## EJENDOMMEN – Knorborgvej

Ejendommen er beliggende ca. 4 km fra Tornumgårdsvej 11.

Til ejendommen hører i alt 46,99 ha, heraf er ca. 44,74 ha agerjord. Bonitet grovsandet jord, overvejende JB 1-3. Restarealet er veje, læplantning og naturarealer. Arealet er indtegnet med blå på kort nedenfor og bagerst i salgsopstillingen.



## Bygninger:



T5. Plansiloanlæg fra 2004, iflg. BBR 1160 kvm.

T7. Gyllebeholder årg. 2003, iflg. BBR 2.000 kbm.

Staldanlægget umiddelbart øst for bygningerne er lejet til kvier / goldkøer incl. gyllebeholder og halmlade (se Tornumgårdsvej 11).

## FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Se Tornumgårdsvej 11.

## OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

**Veje** : Kommunevej.

**Stier** : Ingen.

**Vandløb** : Ingen.

**Vandindvindingstilladelse til markvanding** : Marken kan vandes fra egne borer.  
**DGU-nr. 141.890** med tilladelse til årlig indvinding af 34.500 kbm til markvanding indtil 30.04.2037.  
**DGU-nr. 141.974** med tilladelse til årlig indvinding af 26.000 kbm indtil 30.04.2030.

**Miljøforhold** : Gyllebeholder årg. 2003, iflg. BBR 2.000 kbm.

**Beholderkontrol** : Der er udført beholderkontrol af gyllebeholder.

**Miljøgodkendelse/tilladelse** : Ingen.

|                                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Byggesager</b>                                                  | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Elværk</b>                                                      | : | N1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Elleverandør</b>                                                | : | Norlys.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ansøgning/udbetaling af grundbetaling 2025</b>                  | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Afvandings- og dræningsanlæg</b>                                | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Jagtretten</b>                                                  | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Lejeaftaler bygninger</b>                                       | : | Kvægstald på Knorborgvej 4 er lejet indtil 30.09.2033. Lejen er forudbetalt for hele perioden.                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Udlejeaftaler jordarealer</b>                                   | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Udlejeaftaler bygninger</b>                                     | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Affaldsdepot</b>                                                | : | Ingen registreringer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>V1/V2 registrering</b>                                          | : | Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Utinglyste rettigheder/<br/>forpligtelser</b>                   | : | Ej sælger bekendt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Slam</b>                                                        | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Natur og/eller miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (MVJ)</b> | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Fredskov</b>                                                    | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Læplantning</b>                                                 | : | Der er ikke læplantet indenfor de seneste 10 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Lokalplan og lokalplansforslag</b>                              | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Flyvehavre</b>                                                  | : | Enkelte strå.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bjørneklo</b>                                                   | : | Enkelte planter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Naturbeskyttelse</b>                                            | : | Et areal mindre areal af ejendommens jorde kan være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.<br>Diger i skel er omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.<br>Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen. |

## MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Se Tornumgårdsvej 11.

## EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ikke omvurderet efter udstykning i 2023.

### Foreløbig vurdering 2025

Grundbeskatningen er omlagt i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig grundbeskatning i 2025 fastsat en foreløbig grundværdi pr. 1. januar 2023. Værdien fratrækkes 20 % og udgør herefter det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld i 2025. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret.

Den foreløbige grundværdi udgør ..... kr. 2.510.000,-

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2025.

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](http://www.vurderingsportalen.dk).

## AREALER

|             |                      |                                    |
|-------------|----------------------|------------------------------------|
| 63          | Knorborg, Sdr. Hygym | 34 ha 6281 kvm, heraf vej 2420 kvm |
| 100         | Knorborg, Sdr. Hygym | 60 kvm, heraf vej 0000 kvm         |
| 42b         | Knorborg, Sdr. Hygym | 12 ha 3410 kvm, heraf vej 0000 kvm |
| 96b         | Knorborg, Sdr. Hygym | <u>116 kvm, heraf vej 0000 kvm</u> |
| Areal i alt |                      | 46 ha 9867 kvm, heraf vej 2420 kvm |

Fordeles på ca.:

44,74 ha ager

Restarealet er veje, læplantning og naturarealer.

## SERVITUTTER

27.09.2023 Dekl. om landbrugsejendom uden beboelsesbygning  
13.06.1927 Dok. om færdselsret m.v.  
14.12.1967 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.  
14.12.1967 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.  
03.01.1979 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.  
20.02.2001 Kabelanlæg  
17.12.2001 Vandforsyningsledning  
13.09.2018 Dekl. om kabelanlæg

## EJENDOMMEN – Ribevej

Ejendommen er beliggende ca. 4 km syd for Tornumgårdsvej 11.

Til ejendommen hører i alt 24,45 ha, heraf er ca. 17,02 ha agerjord og ca. 6,60 ha er perm.græs. Bonitet ler-blandet sand, overvejende JB 3-4. Restarealet er veje, læplantning og naturarealer. Arealet er indtegnet med pink nedenfor og på kort bagerst i salgsopstillingen.



## FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Se Tornumgårdsvej 11.

## OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE – Ribevej

|                                                  |   |                                                                     |
|--------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Veje</b>                                      | : | Kommunevej                                                          |
| <b>Stier</b>                                     | : | Ingen.                                                              |
| <b>Vandløb</b>                                   | : | Engkær Bæk.                                                         |
| <b>Vandforsyning fra</b>                         | : | Sønder Hygum Vandværk (Din Forsyning) hvorfra der kan vandes kvier. |
| <b>Vandindvindingstilladelse til markvanding</b> | : | Ingen.                                                              |
| <b>Miljøforhold</b>                              | : | Ingen.                                                              |

|                                                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Elværk</b>                                                      | : | N1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Elleverandør</b>                                                | : | Der er eltilslutning – betaling efter aftale med Din Forsyning.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Ansøgning/udbetaling af grundbetaling 2025</b>                  | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Afvandings- og dræningsanlæg</b>                                | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Jagtretten</b>                                                  | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fiskeretten</b>                                                 | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Udlejeaftaler jordarealer</b>                                   | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Affaldsdepot</b>                                                | : | Ingen registreringer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>V1/V2 registrering</b>                                          | : | Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Utinglyste rettigheder/<br/>forpligtelser</b>                   | : | Ej sælger bekendt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Slam</b>                                                        | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Natur og/eller miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger (MVJ)</b> | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fredskov</b>                                                    | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Læplantning</b>                                                 | : | Der er ikke læplantet indenfor de seneste 10 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lokalplan og lokalplansforslag</b>                              | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Flyvehavre</b>                                                  | : | Enkelte strå.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bjørneklo</b>                                                   | : | Enkelte planter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Naturbeskyttelse</b>                                            | : | Vandløb, vandhuller og engarealer er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.<br>Diger i skel er omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.<br>Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen. |

## MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Se Tornumgårdsvej 11.

## EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant.

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Ejendomsværdi..... kr.    | 2.750.000,- |
| Heraf grundværdi..... kr. | 1.095.400,- |

### Foreløbig vurdering 2025

Grundbeskatningen er omlagt i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig grundbeskatning i 2025 fastsat en foreløbig grundværdi pr. 1. januar 2023. Værdien fratrækkes 20 % og udgør herefter det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld i 2025. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret.

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Den foreløbige grundværdi 2025 udgør ..... kr. | 1.150.000,- |
|------------------------------------------------|-------------|

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2025.

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](http://www.vurderingsportalen.dk).

## AREALER

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| 698 Hygum, Sdr. Hygum  | 7 ha 3632 kvm, heraf vej 0000 kvm         |
| 697a Hygum, Sdr. Hygum | <u>17 ha 0884 kvm, heraf vej 0000 kvm</u> |

|             |                                    |
|-------------|------------------------------------|
| Areal i alt | 24 ha 4516 kvm, heraf vej 0000 kvm |
|-------------|------------------------------------|

Fordeles på ca.:

17,02 ha ager

6,60 ha eng/perm.græs

Restarealet er veje, læplantning og naturarealer.

## SERVITUTTER

05.11.1976 Dok. om byggelinier m.v.

12.07.2007 Landbrugsejendom uden beboelsesbygning

19.04.2016 Dekl. for biogasledning

## EJENDOMMEN – Gl. Tornumvej

Ejendommen ligger i skel til Tornumgårdsvej 11.

Til ejendommen hører i alt 24,21 ha, heraf er ca. 24,02 ha agerjord. Bonitet sandblandet lerjord, overvejende JB 4-5. Restarealet er veje, læplantning og naturarealer. Arealet er indtegnet med sort på kort nedenfor og bagerst i salgsopstillingen.



## FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Se Tornumgårdsvej 11.

## OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

|                                                   |                                                              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Veje</b>                                       | : Kommunevej                                                 |
| <b>Stier</b>                                      | : Ingen.                                                     |
| <b>Vandløb</b>                                    | : Ingen.                                                     |
| <b>Vandindvindingstilladelse til markvanding</b>  | : Ingen. Arealet kan vandes fra broing på Tornumgårdsvej 11. |
| <b>Miljøforhold</b>                               | : Ingen.                                                     |
| <b>Ansøgning/udbetaling af grundbetaling 2025</b> | : Se Tornumgårdsvej 11.                                      |
| <b>Afvandings- og dræningsanlæg</b>               | : Se Tornumgårdsvej 11.                                      |
| <b>Jagttretten</b>                                | : Se Tornumgårdsvej 11.                                      |

|                                                                          |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Udlejeaftaler jordarealer</b>                                         | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Affaldsdepot</b>                                                      | : | Ingen registreringer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>V1/V2 registrering</b>                                                | : | Ingen registreringer iflg. Region Syddanmark.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Utinglyste rettigheder/<br/>forpligtelser</b>                         | : | Ej sælger bekendt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Slam</b>                                                              | : | Se Tornumgårdsvej 11.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Natur og/eller miljøvenlige jord-<br/>brugsforanstaltninger (MVJ)</b> | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Fredskov</b>                                                          | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Læplantning</b>                                                       | : | Der er ikke læplantet indenfor de seneste 10 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Lokalplan og lokalplansforslag</b>                                    | : | Ingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Flyvehavre</b>                                                        | : | Enkelte strå.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bjørneklo</b>                                                         | : | Enkelte planter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Naturbeskyttelse</b>                                                  | : | Søer/vandhuller er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om fer-<br>ske enge, moser m.v.<br>Diger i skel er omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af<br>sten- og jorddiger og fortidsminder.<br>Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyt-<br>telse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen. |

## MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Se Tornumgårdsvej 11.

## EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2019 ansat til kontant.

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Ejendomsværdi..... kr.    | 3.500.000,- |
| Heraf grundværdi..... kr. | 1.384.700,- |

### Foreløbig vurdering 2025

Grundbeskatningen er omlagt i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig grundbeskatning i 2025 fastsat en foreløbig grundværdi pr. 1. januar 2023. Værdien fratrækkes 20 % og udgør herefter det foreløbige beskatningsgrundlag for grundskyld i 2025. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret.

|                                                |             |
|------------------------------------------------|-------------|
| Den foreløbige grundværdi 2025 udgør ..... kr. | 1.453.000,- |
|------------------------------------------------|-------------|

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2023 og den foreløbige beskatning i 2025.

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](http://www.vurderingsportalen.dk).

## AREALER

34b Tørnum, Lintrup 24 ha 2142 kvm, heraf vej 0000 kvm

Areal i alt 24 ha 2142 kvm, heraf vej 0000 kvm

Fordeles på ca.:

24,02 ha ager

Restarealet er veje, læplantning og naturarealer.

## SERVITUTTER

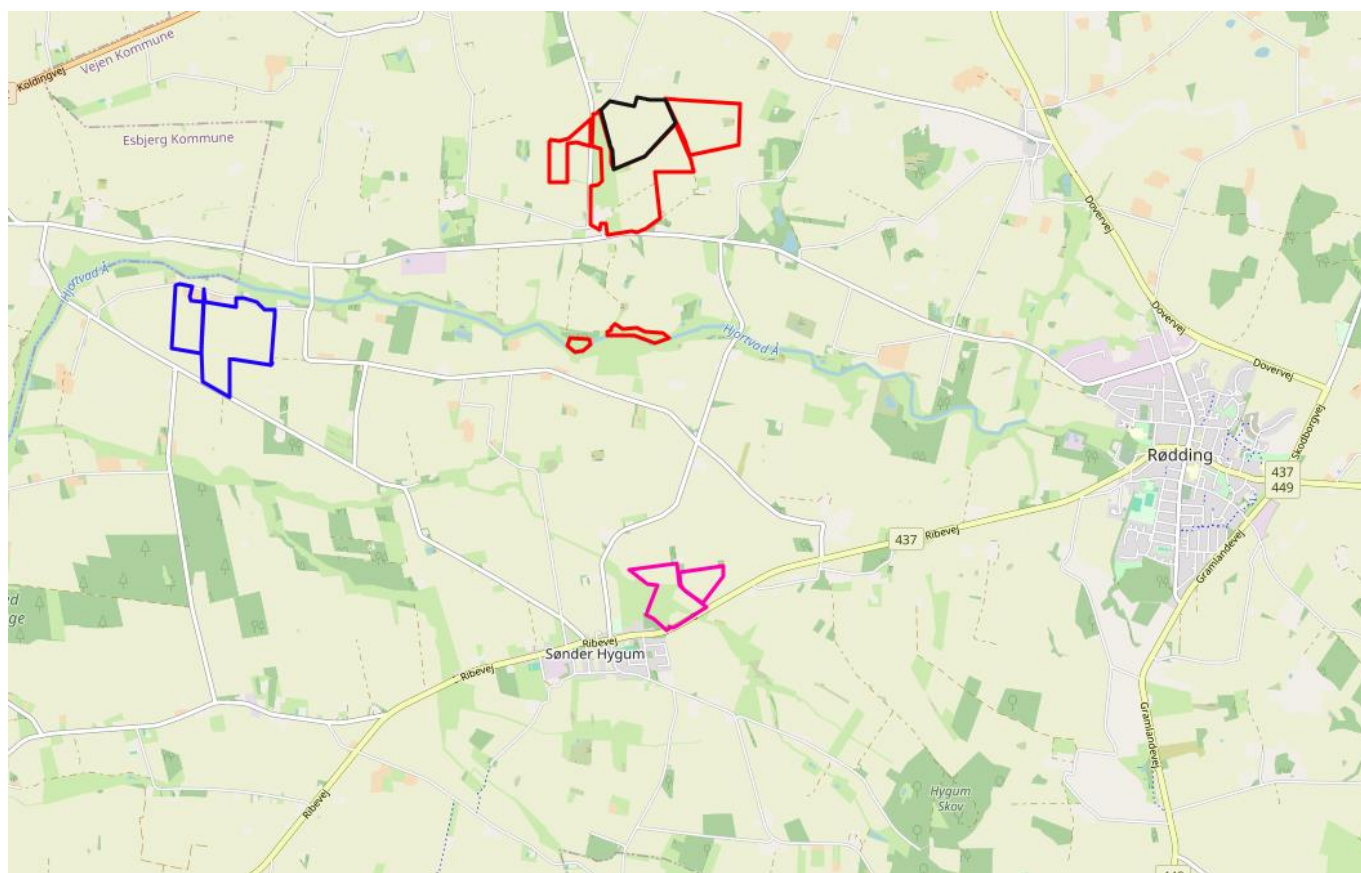
25.08.1999 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.

02.12.2005 Forbud mod at opføre nye bygninger

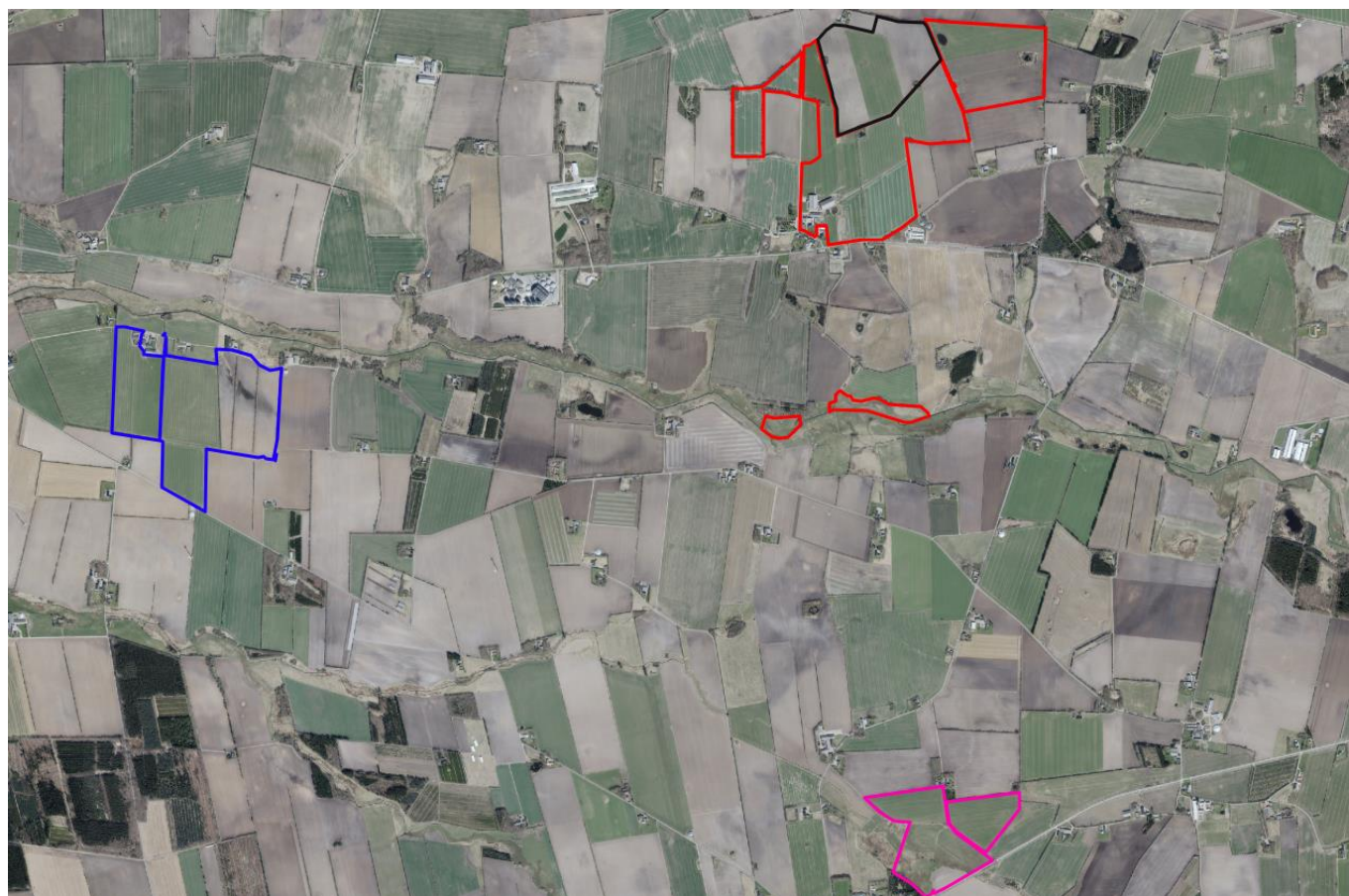
14.02.2006 Vejret

31.01.2008 Kabelanlæg

# KORT



**Rød: Tornumgårdsvej 11 – Blå: Knorborgvej – Pink: Ribevej – Sort: Gl. Tornumvej**



# ØKONOMI

## Ejerudgifter

| Enhed                                                      | Beløb i kr. |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| Ejendomsværdiskat                                          | 3.403       |
| Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2025                    | 41.883      |
| Renovation                                                 | 5.084       |
| Rottebekæmpelse                                            | 1.086       |
| Skorstensfejning                                           | 423         |
| Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift, anslået | 100.000     |
| I alt                                                      | 151.879     |

## Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 45.640.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

| Tinglysningsafgiftspligtigt             | Beløb i kr. |
|-----------------------------------------|-------------|
| <b>Tornumgårdsvej 11:</b>               |             |
| Stuehus, incl. grundværdi               | 2.200.000   |
| Driftsbygninger                         | 5.000.000   |
| Jord                                    | 12.325.000  |
| <b>Knorborgvej:</b>                     |             |
| Gylletank, plansiloanlæg                | 700.000     |
| Jord                                    | 8.325.000   |
| <b>Ribevej:</b>                         |             |
| Jord                                    | 3.700.000   |
| <b>Gl. Tornumvej:</b>                   |             |
| Jord                                    | 4.440.000   |
| <i>Ikke tinglysningsafgiftspligtigt</i> |             |
| Beholdninger                            | 1.200.000   |
| Maskiner                                | 1.000.000   |
| Besætning                               | 4.000.000   |
| Staldinventar                           | 2.750.000   |
| Kontantomregnet købesum i alt           | 45.640.000  |

## Kontantbehov ved køb

| Udgift                    | Beløb i kr. |
|---------------------------|-------------|
| Kontantpris               | 45.640.000  |
| Tinglysningsafgift, skøde | 222.050     |
| I alt                     | 45.862.050  |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

# KONTAKTINFORMATION



Agriteam Syd ApS



## Agriteam Syd ApS – din landbrugsmægler

Agriteam Syd er en fusion mellem Agriteam Varde og Agriteam Brørup, begge har mere end 30 års erfaring inden for salg af landbrugsejendomme i vest-, midt-, syd- og sønderjylland, i dag Region Midtjylland og Region Syddanmark.

Vi har kontorer i Varde og Brørup, og dækker herfra hele området.

Vi er uafhængige og varetager kun dine interesser i forbindelse med salg eller køb, og sikrer dig en professionel sparring på grundlag af vores store erfaring, netværk og specialviden. Vi samarbejder gerne med dine rådgivere og yder fuld diskretion indtil andet er aftalt.

Bag Agriteam Syd står ejendomsmæglerne Bo Tølle, Lise Lotte Lund, H.C. Hansen og Lise Lodberg Møller sammen med en stab af dygtige og kvalificerede medarbejdere med hver deres speciale.

**Overvej du at sælge din ejendom, eller er du på udkig efter en ny, er vi altid klar til en uformel snak om dine muligheder.**

### EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Syd ApS - Brørup  
Nørregade 12  
6650 Brørup  
  
Telefon: 75382000  
E-mail: [broerup@agriteam.dk](mailto:broerup@agriteam.dk)  
Hjemmeside: [www.agriteam.dk](http://www.agriteam.dk)

### Åbningstider

|         |              |
|---------|--------------|
| Mandag  | 9.00 - 16.00 |
| Tirsdag | 9.00 - 16.00 |
| Onsdag  | 9.00 - 16.00 |
| Torsdag | 9.00 - 16.00 |
| Fredag  | 9.00 - 16.00 |
| Lørdag  | Efter aftale |
| Søndag  | Efter aftale |