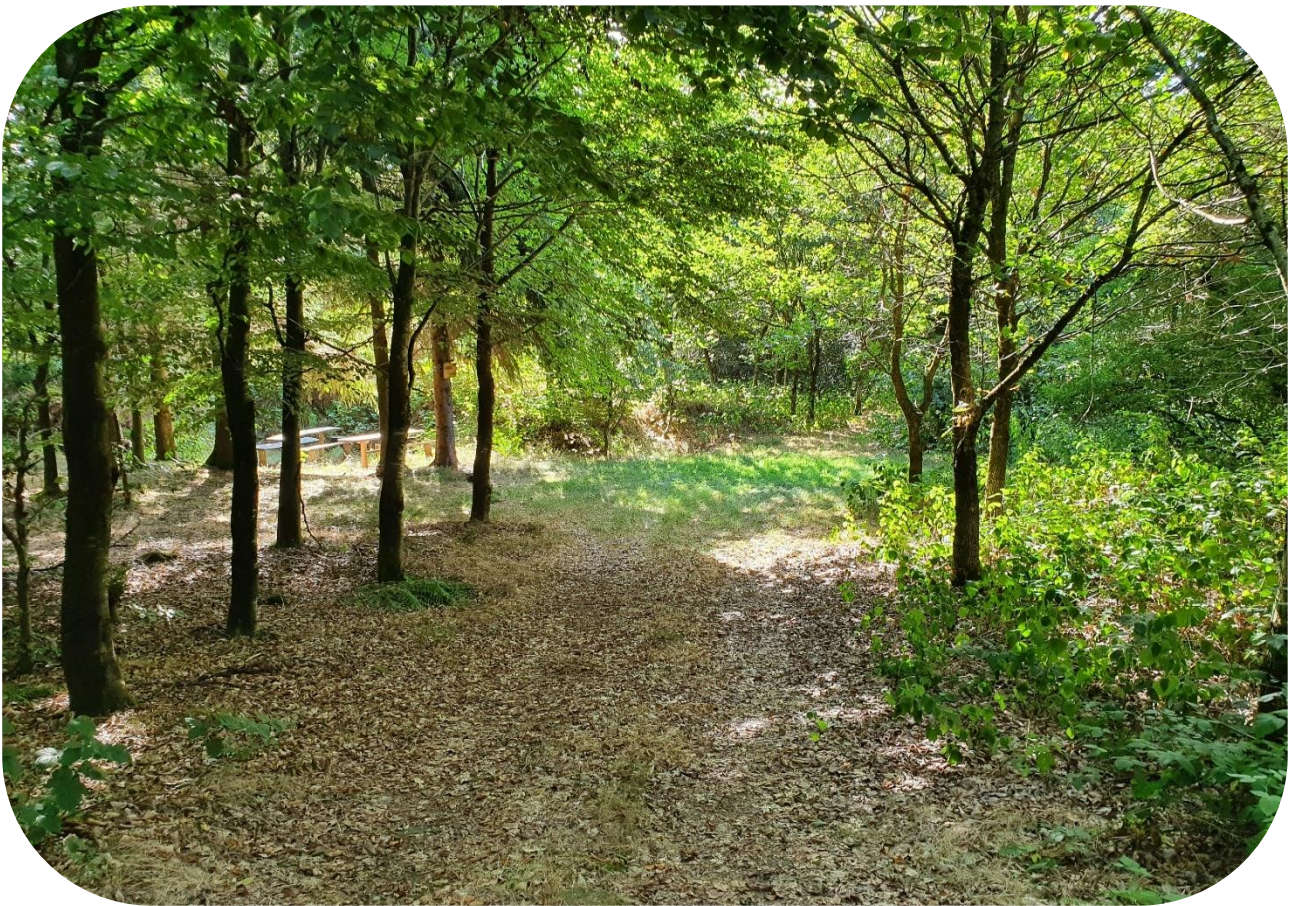


Udbudsprospekt

”Nordals Plantage” – 10,7 ha

beliggende på adressen:

Gejlåvej 204, 6340 Kruså



Sagsnr. 2023-1-Nordals

2. maj 2023

ForstValue ApS
v/ Allan Bechsgaard
Lykkevænget 8
5210 Odense NV

CVR-nr. 42339237
www.forstvalue.dk

Telefon 24 23 98 94
allan@forstvalue.dk



Indhold

1	Introduktion til skoven	1
2	Salgsvilkår og tilbudsfrist.....	1
3	Ejendomsdata.....	2
3.1	Beliggenhed og areal.....	2
3.2	Matrikeloversigt for ejendommen.....	2
3.3	Ejendomsnotering.....	2
4	Beskrivelse af skoven	3
5	Jagt.....	3
6	Servitutter, byrder og andre ejendomsretslige forhold	4
6.1	Offentlige forhold og planer:	4
6.2	Tinglyste servitutter:.....	4
6.3	Arealudpegninger:	4
7	Offentlig vurdering og ejendomsskat	5
8	Øvrige oplysninger	5
9	Procedure for udbuddet	5
9.1	Udbudsmaterialet.....	5
9.2	Tilbudsblanket.....	6
9.3	Tilbudsfrist og behandling af indkomne tilbud	6
10	Bilag	6
11	Besigtigelse og yderligere oplysninger	7

1 Introduktion til skoven

For Nordals Planteselskab udbydes skovejendommen "Nordals Plantage" til salg ved tilbudsgivning.

Nordals Plantage er beliggende i Sønderjylland, midt imellem Kruså og Kliplev. Plantagen udgør i alt 10,7 ha.

Nordals Plantage er et regulært skovareal, der ligger omgivet af marker og anden skov. Plantagen består langt overvejende af løvskov (primært egeskov) med en alder på ca. 20 år. Størstedelen af skoven er plantet efter stormfaldet i 1999.

Der er gode herlighedsværdier i skoven og en god jagt. Der findes bl.a. en god bestand af dåvildt i området.

Plantagen er ubebygget. Der kan ikke forventes tilladelse til byggeri i skoven.

I Nordals Plantage er der alt i alt gode muligheder for at kombinere skovdrift, med en rekreativ anvendelse i form af jagt, naturoplevelser mv.

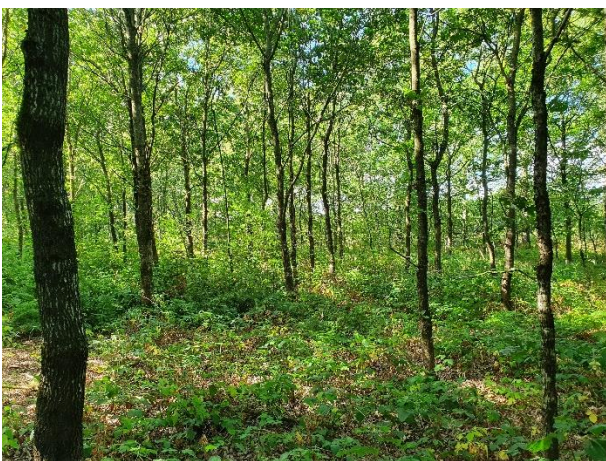
Nordals Plantage er en frit omsættelig skovejendom, uden landbrugs- og bopælspligt. Hele plantagen er omfattet af fredskovspligt.

2 Salgsvilkår og tilbudsfrist

Efter aftale med sælger udbydes plantagen til salg ved tilbudsgivning.

Tilbudsblanket og købsaftale med tilhørende bilag, hvoraf de eksakte salgsvilkår fremgår og som budgiver accepterer ved afgivelse af sit bud, kan rekvireres ved henvendelse til ForstValue.

Tilbudsfrist er **tirsdag den 13. juni 2023 kl. 12.00.** Fortrykt tilbudsblanket bedes benyttet.



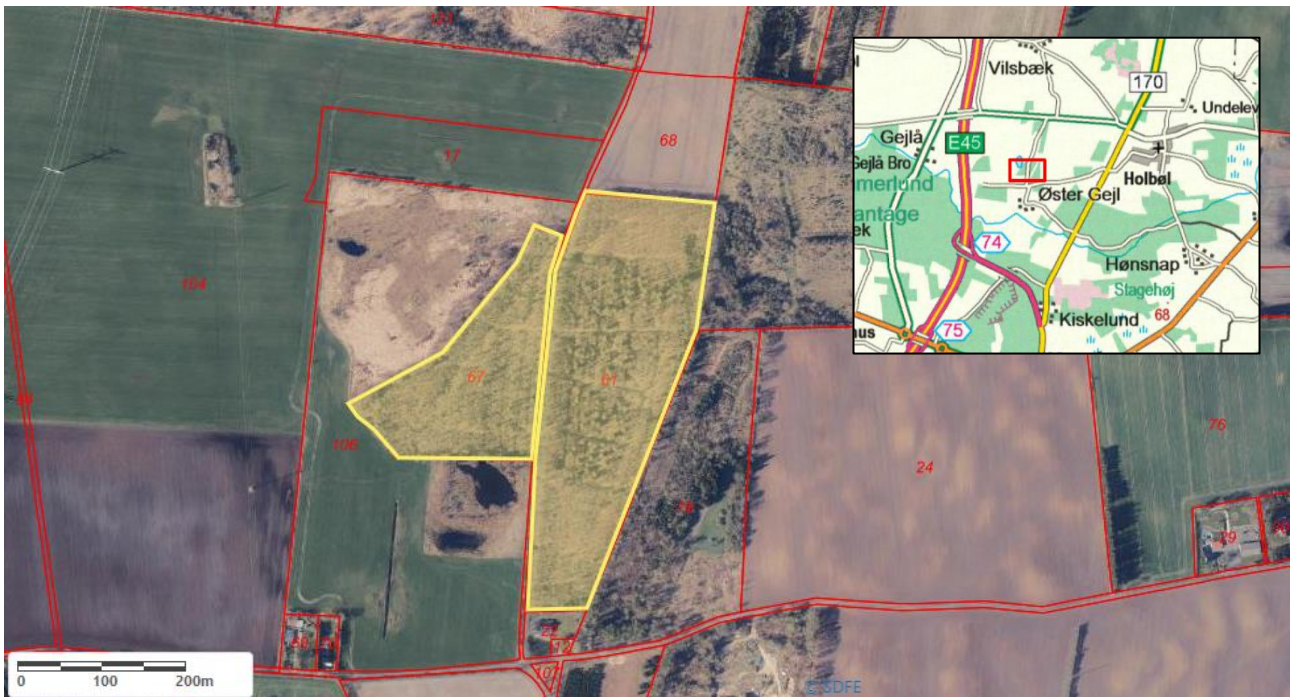
3 Ejendomsdata

3.1 Beliggenhed og areal

Ejendommens adresse: Gejlåvej 204, 6340 Kruså
 Kommune: Aabenraa Kommune
 Samlet areal: 10,6597 ha

3.2 Matrikeloversigt for ejendommen

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal (ha)	Heraf vej (m ²)
61	Ø. Gejl, Holbøl	7,2175	0
67	Ø. Gejl, Holbøl	3,4422	0
I alt		10,6597	0



Billede 1: Oversigtskort – Nordals Plantage.

3.3 Ejendomsnotering

Plantagens to matrikler udgør hver især selvstændige ejendommen, som i princippet vil kunne sælges separat.

Hele ejendommen er omfattet af fredskovspligt.

Ejendommen er ikke noteret med landbrugspligt og kan dermed erhverves uden opfyldelse af Landbrugslovens erhvervsbestemmelser.

4 Beskrivelse af skoven

Nordals Plantage har ifølge bevoksningslisten følgende arealfordeling:

Type	Areal-ha	Andel-%
Bøg	1,2	11 %
Eg	8,8	82 %
Gran	0,3	3 %
Ubevokset	0,4	4 %
TOTAL	10,7	100 %

Plantagen er beliggende i et område med grovsandet jord. Boniteten kan betegnes som middelgod til mager.

Plantagen er oprindelig anlagt tilbage i 1950'erne. Den er anlagt på tidligere landbrugsjord. Skoven består i dag af 2. generations skov. Hovedparten af skoven er plantet efter orkanen i 1999, hvor størstedelen af skoven væltede. Rundt i skovens yderkanter findes der spredte ældre graner.

Skovens bevoksninger er veletablerede, sunde og i god vækst. Der er således et godt udgangspunkt for en fremtidig god skovdrift i skoven.



5 Jagt

Der er en god mulighed for jagt i Nordals Plantage.

Skoven ligger i et område hvor der er en god bestand af dåvildt.

Af jagtbart vildt kan der ud over dåvildt bl.a. påregnes råvildt, harer, ræv samt snepper og andet fuglevildt.

Jagten i Nordals Plantage er pt. udlejet. Aktuell jagtleje er 11.899 kr. årligt. Lejekontrakten ophører den 30. april 2024.



6 Servitutter, byrder og andre ejendomsretslige forhold

6.1 Offentlige forhold og planer:

- Zone status: Hele ejendommen er beliggende i landzone
- Offentlige planer: Der er på ejendomme ikke tinglyst lokalplaner.
- Forurening: Der er ikke registreret forurening på ejendommen.

6.2 Tinglyste servitutter:

Der henvises til ejendommens blade i tingbogen. Der er tinglyst følgende servitutter på Nordals Plantage:

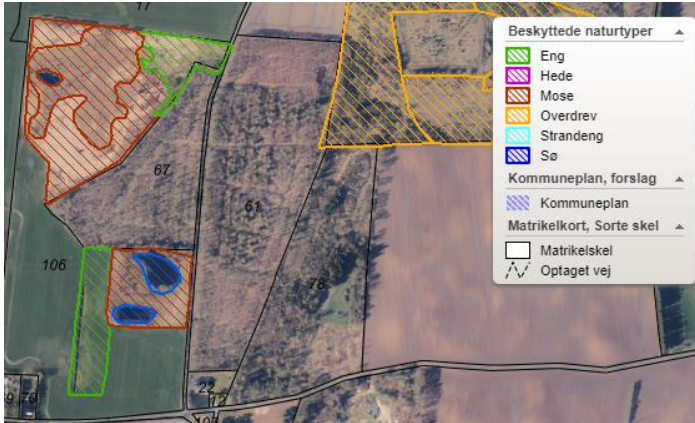
- 1907.05.03 – Dokument om færdselsret mv.
- 1907.05.03 – Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 1947.08.09 – Dokument om salg og bortforpagtning (under aflysning)
- 1954.06.24 – Dokument om fredskov

Kopi af tingbogsudskrifter samt kopi af de tinglyste servitutter kan rekvireres ved henvendelse til ForstValue.

6.3 Arealudpegninger:

- Fredninger: Ejendommen er ikke omfattet af fredning.
- Fortidsminder: Der er ikke registreret beskyttede fortidsminder på ejendommen
- Beskyttede diger: Der er ikke registreret beskyttede jord og stendiger på ejendommen.
- Beskyttet natur: Der er ikke registreret beskyttet natur på ejendommen. Ejendommen grænser op til naboarealer med registreret beskyttet natur.

- Natura 2000: Ejendommen er ikke omfattet af Natura 2000
- Fredskov: Hele ejendommen er omfattet af fredskovspligt
- Landbrugspligt: Ejendommen er ikke omfattet af landbrugspligt



7 Offentlig vurdering og ejendomsskat

- Offentlig vurdering - 2020: 1.300.000 kr., heraf grundværdi: 326.200 kr.
- Ejendomsskat - 2023: 1.288,22 kr. i grundskyld + 71,50 kr. i rottebekæmpelse.

8 Øvrige oplysninger

Ejendommen overtages den 1. august 2023

Der medfølger intet løvsøre herunder evt. jagtrelaterede redskaber.

Der medfølger ingen gæld udenfor købesummen.

Der er ingen momsreguleringsforpligtigelse.

9 Procedure for udbuddet

9.1 Udbudsmaterialet

Det samlede udbudsmateriale er sammensat af:

- Udbudsprospekt sagsnr. 2023-1-Nordals
- Tilbudsblanket: 2023-1-Nordals
- Købsaftale til sagsnr. 2023-1-Nordals incl. bilag

Materialet kan rekvireres ved henvendelse til ForstValue.

Købsaftale med handelsvilkår, tilbudsblanket og bilag fremsendes elektronisk eller i udskrift på forespørgsel.

9.2 Tilbudsblanket

Den fortrykte tilbudsblanket bedes anvendt i forbindelse med tilbudsgivningen.

Særskilt købsaftale underskrives af køber og sælger efter Nordals Planteselskabs godkendelse af et tilbud

9.3 Tilbudsfrist og behandling af indkomne tilbud

Udfyldt tilbudsblanket kan enten fremsendes/indleveres i lukket kuvert mrk, "Købstilbud - Nordals Plantage" til: ForstValue ApS, Lykkevænget 8, 5210 Odense NV, eller sendes elektronisk som vedhæftet dokument til allan@forstvalue.dk med angivelse af "Købstilbud – NordalsPlantage" i emnefelt.

Tilbudsfrist er **tirsdag den 13. juni 2023 kl. 12.00**.

Det er købers ansvar, at tilbuddet er rettidigt fremme.

Der er ikke adgang til at overvære åbning af købstilbud.

Budgiver skal stå ved sit tilbud indtil den 7. juli 2023, hvorefter det kan bortfalde, hvis det ikke er antaget af sælger.

Sælger forbeholder sig ret til frit at vælge blandt de indkomne tilbud og ret til at forkaste dem alle..

Alle spørgsmål til procedure rettes til ForstValue.

10 Bilag

Som bilag til nærværende prospekt vedlægges:

1. Luftfoto med oversigtskort
2. Skovkort
3. Bevoksningsliste

Al information i skovkort og bevoksningsliste er alene at betragte som vejledende – hverken sælger, ForstValue eller andre hæfter for eventuelle afvigelser i træart, bevoksningsforhold, vedmasse mv.

11 Besigtigelse og yderligere oplysninger

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder besigtigelse, bedes efter aftale med sælger venligst rettet til:

ForstValue ApS
Lykkevænget 8
5210 Odense NV

Kontakt: Allan Bechsgaard

Telefon: 24 23 98 94

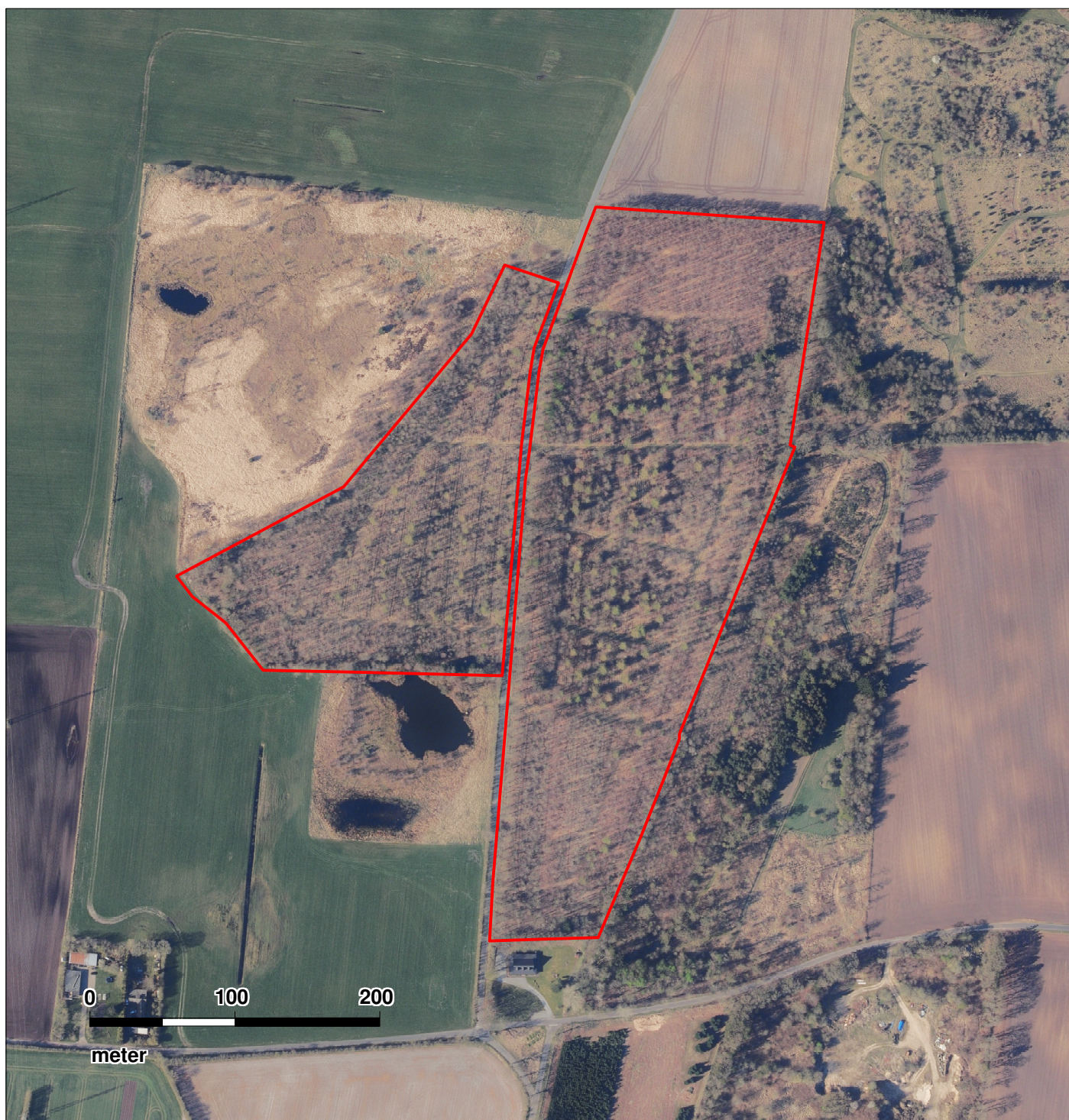
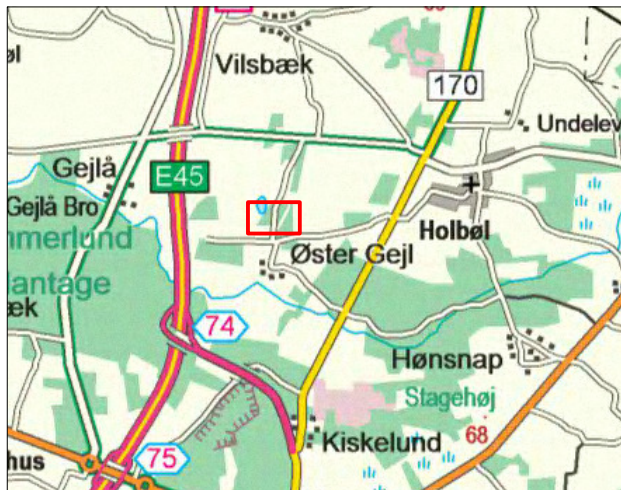
E-mail: allan@forstvalue.dk

Udskrevet af: Allan Bechsgaard

Dato: 12-04-2023

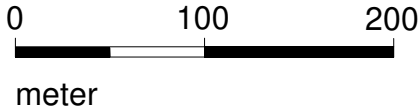
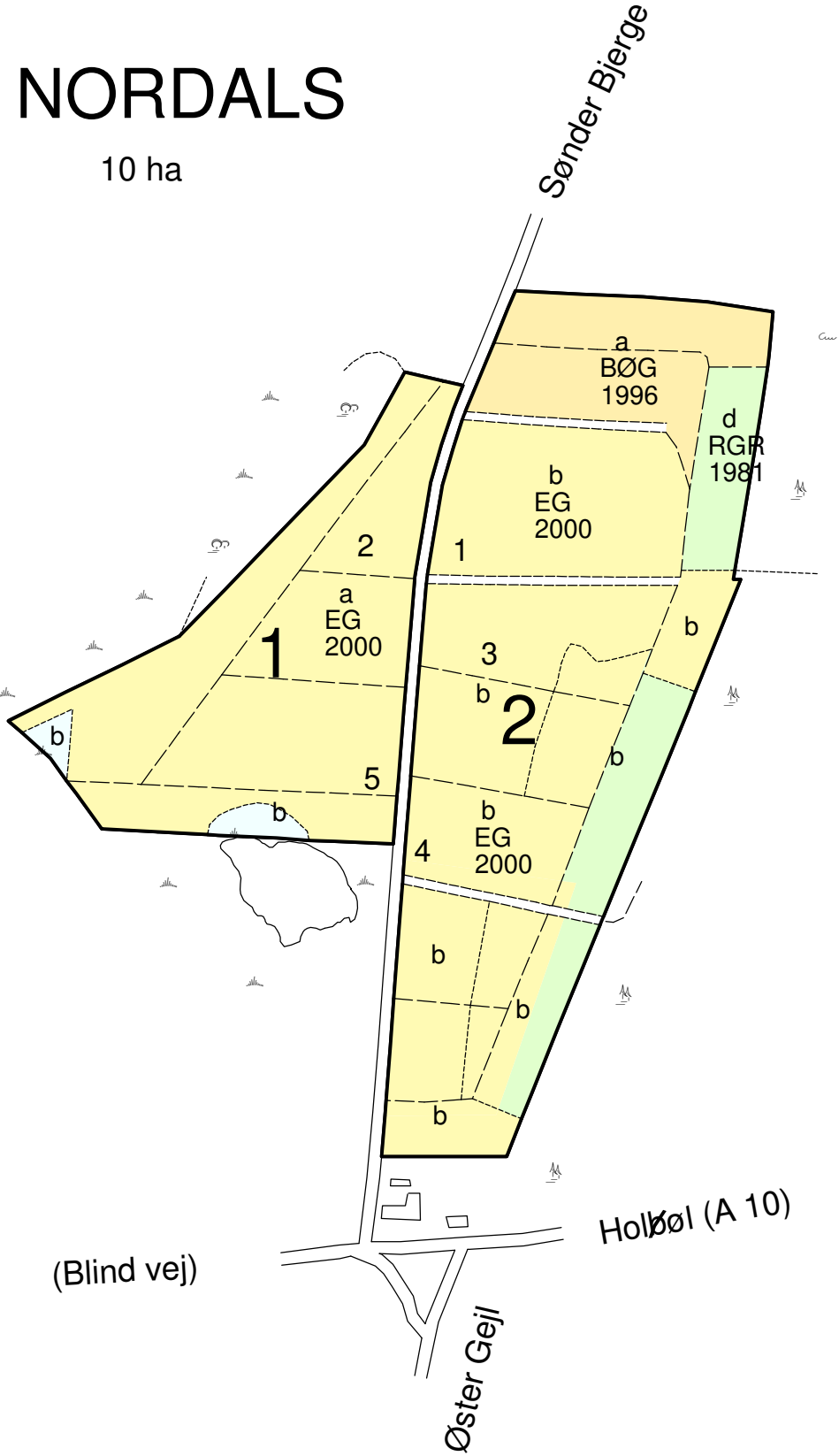
Målestok: 1:4000

Nordals Plantage (10,7 ha)



NORDALS

10 ha



Ejendom: Nordals
Skov: Nordals

Bevoksningsbeskrivelse

Afd Litra	Areal ha	B%	Træ art	År- gang	Alder f. frø	PK	Bon	I%	Tax	H m	Diam cm	Vedmasse /ha	lalt	Bemærkninger
1	a	3,10	EG	2000	25	9	0.3	100	T	11,9	17	55	170	Eg, avnbøg, hybridlærk og birk
												55	170	
1	b	0,14	MOS		0			100						
		3,24	*											
2	a	1,12	BØG	1996	29	11	0.9	100	T	12,0	19	72	81	
												72	81	
2	b	3,83	EG	2000	25	9	0.3	100	T	11,9	18	50	192	Uensartet. Hybridlærk som ammetræ
												50	192	
2	e	1,11	RGR	1961	66	10	3.1	100	T	22,3	30	356	395	EG og HGR i randene.
												356	395	
2	f	1,20	EG	200	1.825	10	3.4	100	T	10,0	12	18	22	EG
												18	22	
		7,26	*											
999	a	0,19	VEJ		0			100						
		0,19	*											
		10,69	**											