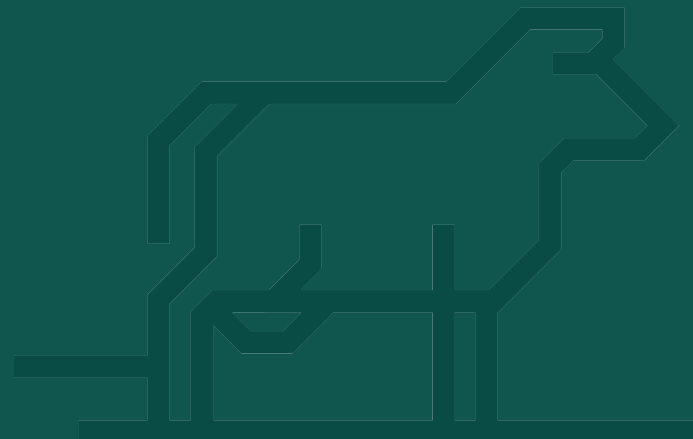


# Salgsopstilling

Hobrovej 67, 9500 Hobro  
Grøndalsgård



Pris	<b>kr. 44.000.000</b>
Hektar	186,69 hektar
Produktionsgren	Kvægejendom
Produktionsomfang	678,77 DE



# Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. 1483P000025

1. Beskrivelse og billeder	9
2. Fakta	10
2.1 Ejendommene	10
2.2 Arealfordeling	10
3. Drift	11
3.1 Maskiner	11
3.2 Staldinventar	11
3.3 Besætning	11
3.4 Leasede effekter	12
3.5 Beholdninger	12
3.6 Forpagtninger	13
4. Fakta - Hobrovej 67	13
4.1 Ejendommen	13
4.2 Arealfordeling	14
4.3 Stuehus	14
4.4 Driftsbygninger m.v.	15
4.5 Siloer, planlager mm.	15
4.6 Gylletanke	15
4.7 Olietanke	15
4.8 Offentlige forhold / planer	15
4.9 Forsikring	16
4.10 Rettigheder og forpligtelser	17
5. Fakta - Ndr Truevej 27A	18
5.1 Ejendommen	18
5.2 Arealfordeling	18
5.3 Offentlige forhold / planer	18
5.4 Rettigheder og forpligtelser	19
6. Fakta - Tingvej 17B	19
6.1 Ejendommen	19
6.2 Arealfordeling	20
6.3 Gylletanke	20
6.4 Offentlige forhold / planer	20
6.5 Rettigheder og forpligtelser	21
7. Fakta - Jord - uden adresse	21
7.1 Ejendommen	21
7.2 Arealfordeling	22

Dato: 23.8.2023



**Hans W. Henriksen**

Direktør, agrarøkonom og  
ejendomsmægler, MDE

M: hwh@landbogruppen.dk  
T: 9624 2443

7.3 Gylletanke	22
7.4 Offentlige forhold / planer	22
7.5 Rettigheder og forpligtelser	22
8. Økonomi	24
8.1 Ejerudgifter	24
8.2 Købesummens fordeling	25
8.3 Finansiering	25
8.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve	27





Bygningsoversigt fra BBR år 2020



Bygningsoversigt år 2022



*Ejendommen*



*Stuehus*



*Indkørsel*



*Gårdsplads*



*Gårdsplads*



*Ungdyr afsnit*



*Råvarelager*



*Goldkøer og kalvehytter*



*Kalvehytter*



*Kalvehytter*



Løsdriftstald - Køer



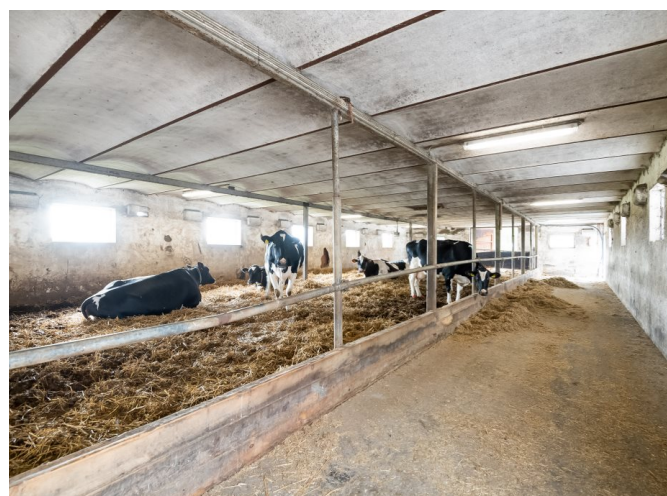
Løsdriftstald



Malkekarussel



Goldkøer



Kælvningsafsnit

# Oversigtskort



Mørkeblå: Hobrovej 67, Lyseblå: Jord uden adr., Mørkegrøn: Tingvej 17B, Lysegrøn: Ndr Truevej 27A



# 1. Beskrivelse og billeder

## Veldrevet kvægeejendom med højtstående SDM besætning

**Ejendommen:** Ejendommen Hobrovej 67, Hobro er en yderst veldrevet kvægeejendom med en højtstående SDM besætning. Der er et godt bygnings-sæt til ejendommen med et samlet produktionsanlæg til 350 køer og nyrenoveret malkekarrusel. Ejendommen er rationelt indrettet med stort ensilageanlæg, råvarerlager, foderlade, gyllebeholdere og befæstede areal mellem disse. Til Hobrovej 67 tilhører 4 ejendomme, hvoraf de 3 er bygningsløse.

Ca. 160 løbe/drægtige kvier er opstaldet 8 km fra Hobrovej 67 på sælgers ejendom, Døstrupvej 178, Nørager. Denne ejendom sælges ikke med, men driftsbygningerne kan lejes. På ejendommen er der brunstovervågningsanlæg (Ovalert) med transpondere til ca. 60 løbekvier. Endvidere er der på ejendommen grovfoder til ca. 6 måneders forbrug, som er medregnet i salgsprisen for Hobrovej 67.

Til sælgers ejendom på Døstrupvej 178 tilhører ca. 81,39 ha jord, som kan forpagtes.

Det samlede mulige produktionsomfang (leje/forpagtning af sælgers driftsbygninger/jord på Døstrupvej 178, fortsættelse af allerede indgåede forpagtningsaftaler på jord samt køb af Hobrovej 67) udgør ca. 295,64 ha, 350 koplader og 300 kviepladser.

**Jorden:** Ejendommens matrikulære areal udgør 186,69 ha., heraf er 171,27 ager, 1,45 ha §3, 1,58 ha permanent - græs og 1,73 ha skov resten udgør mose, bygningsparcel m.m. Alle arealer er beliggende nær ejendommen. Se areal oversigt i salgsoptillingen.

**Driftsbygninger:** Ejendommens driftsbygninger er opført i brune søstenselementer, stålplader og hvidkalkede vægge, alle er med eternittag. De er velholdte og rationelle indrettet. De består af følgende:

**Løsdriftstald:** Stalden bygning 8 er opført i 2003/2008 og med et registeret areal på 3.250 kvm. Er indrettet med kontor hvor nødstrømsanlægget står samt stald PC, teknikrum, isbank, vaskemaskine, tankrum med 24.000 l. køletank og pladekøler, udenfor står der 12.000 l. vandtank til kølevand/returvand fra pladekøler. Udendørs buffer-køletank på 5.000 l. Mellem kontor og selve løsdriftstald er der DeLaval malkekarrusel med 28 pladser. Denne er total renoveret 2021. Løsdriftstalden er en 6-rækket stald med 335 sengebåse med sand i senge og skrabeanlæg på fastgulv. Der er det lovpligtige antal kobørster, kløvvasker samt store ventilatorer. Bred fodergang med store porte i begge ender samt åben i kip og sider. Ejer har aftale med VikingGenetics omkring et opsat CFIT anlæg til overvågning af kørerne. Anlægget ejes af VikingGenetics men ejer skal betale strømmen. Der er ligeledes brunstovervågningsanlæg (Ovalert) til 300 køer.

**Kviestald:** Stalden bygning 9 er opført i 2014 og med et registeret areal på 306 kvm. Denne er indrettet med 8 boxe med dybstrøelse og med plads til 8 kvier i hver. Der er foderhækker og kraftfoder automat ved alle boxe. Stalden er åben i den ene side.

**Kalvehytter/rundbuehaller:** Der er 3 rundbuehaller med dybstrøelse med plads til 8 kvier i hver samt 3 CN kalvehytter på hjul med plads til 30 kalve i alt.

**Kalve/kælvestald:** Stalden bygning 4 og 7 er opført i 1932/1979 med et registeret areal på i alt 755 kvm. incl de 2 halvtage. Midterbygningen er indrettet med 3 boxe til småkalve samt foderoplag i enden mod boligen. Det ene halvtage er indrettet til kvier på dybstrøelse og den anden side med kælleboxe ligeledes med dybstrøelse.

**GI. bindestald:** Stalden bygning 6 er opført i 1972/1997 og med et registeret areal på 345 kvm. Den er indrettet med boxe til 10 småkalve samt dybstrøelses box til kællekvier. Ældre stald med hvælvinger.

**Råvarelager:** Bygningen er under registrering hos kommunen men er ifølge forsikringsoplysninger opført i 2020 og med et registeret areal på 144 kvm. Den er indrettet med 3 afsnit med plads til et træk kraftfoder i hver. På begge sider af bygningen er der lavet halvtage til opbevaring af palle-og sækkevarer.

**Plansiloer:**

Der er stort silo anlæg med 3 plansiloer samt plads til ensilage på begge ydersider. Der er plads til 1 års forbrug af grovfoder. Anlægget drænes til opsamlebrønd med sprinkleranlæg i marken.

**Gylletanke:** På ejendommen er der 2 gylletanke på 3.000 kbm. og 1.200 kbm. som begge er overdækket. Derudover er der på 2 af andre bygningsløse ejendomme gylletanke på Tingvej 14 på 1700 kbm. og en gylletank på jorden uden adresse på 1500 kbm.

**Besætning:** Yderst højt ydende SDM besætning med ydelse på 12.876 kg. EKM.

**Maskiner:** Lille maskinpark hvor de væsentlige maskiner er leasede.

**Stuehus:** Rødstens bolig opført i 1932 og restaureret senere, er med et registeret boligareal på 236 kvm. Boligen er blevet isoleret og er med nyere vinduer. Stuehuset bruges pt. til medhjælper. Er indrettet med entre med opgang til 1 sal, badeværelse med kar og bruser, køkkenalrum, kontor, stue med udgang til terrasse, 2 værelser. 1 sal: 2 værelser samt uudnyttet loftsrum. Kælder: Tør kælder på 40 kvm. som bruges til omklædning.

**Konklusion:** En særdeles god kvægeejendom med en højt ydende besætning, gode driftsbygninger og opbevaringsforhold. God rødstens bolig.

## 2. Fakta

### 2.1 Ejendommene

**Kontantpris** **kr. 44.000.000**

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Hobrovej 67, Øster Doense, 9500 Hobro	94,2970 ha	7.858 m <sup>2</sup>
Ndr Truevej 27A, 9500 Hobro	9,6449 ha	0 m <sup>2</sup>
Tingvej 17B, 9500 Hobro	37,4656 ha	225 m <sup>2</sup>
Jord - uden adresse	45,2859 ha	6.058 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge tingbogen</b>	<b>186,6934 ha</b>	<b>14.141 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Arealfordeling

	<i>Agerareal</i>	<i>§3 areal</i>	<i>Permanent græs</i>	<i>Skov</i>	<i>Bygningsparcel, læhegn m.v.</i>	<i>Øvrige arealer</i>
Hobrovej 67	88,0100			1,7300	4,5570	
Ndr Truevej 27A	8,1600					1,4849
Tingvej 17B	33,6300		1,5800			2,2556
Jord - uden adresse	41,4700	1,4500				2,3659
<b>I alt afrundet</b>	<b>171,2700</b>	<b>1,4500</b>	<b>1,5800</b>	<b>1,7300</b>	<b>4,5570</b>	<b>6,1064</b>

### 3. Drift

#### 3.1 Maskiner

Type	Antal	Uspec. værdi
Calvex Mælketaxa 260L	1	
NOC Kreaturvogn	1	
Sandrive	1	
Spread A Bale strømaskine	1	
AG 150 Sandskovl	1	
Foderindskubber hydraulisk 45 grader	1	
Multiskraber faste vinger	1	
JST Overfaldsskovl til teleskoplæsser	1	
JST Halmspyd til teleskoplæsser	1	
KVK Hydra Klovbeskæringsboks	1	
<b>Uspec. beløb</b>		200.000,00

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde.

#### 3.2 Staldinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
<b>Uspec. beløb</b>		2.000.000,00

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde.

#### 3.3 Besætning

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
Køer og kvier o/2 år		339	7.900,00	2.678.100,00
Kvier o. 24 mdr.		17	7.900,00	134.300,00
Kvier 12-24 mdr.		105	6.000,00	630.000,00
Kviekalve 0-12 mdr.		149	2.200,00	327.800,00
<b>I alt</b>				3.770.200,00

**Salmonella status:** Ingen.

**BVD-status:** Fri.

**Ydelse:** Årsydelse seneste 12 mdr. Gennemsnit pr. ko: 12.876 kg EKM

**Celleletal:** Gennemsnit seneste 3 måneder: 140.000

**Produktionsgodkendelse**

Tilladte dyrehold på ejendommen er:

- 350 Årskøer
- 93 Kviekalve (0-6 mdr.)
- 80 Kvier (6-23 mdr.)
- 190 Tyrekalve (40-60 kg.)
- 4 Heste (500-700 kg.)

Svarende til 678,77 DE.

Køber er bekendt med reglerne om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.m., herunder bestemmelserne om areal og opbevaringskapacitet m.m.

**3.4 Leasede effekter**

Type	Antal	Ydelse	Tilbageværende ydelser	Scrapværdi	Uspec. værdi
GEHL AL 540	1	6.246,25 pr. mdr.	32		
JCB 542-70 Agri Super Dueltech	1	12.576,25 pr. mdr.	31		
New Holland T7, 165 S	1	8.590,00 pr. mdr.	26		
Kongskilde VM 30-2 fuldodervogn	1	4.689,88 pr. mdr.	50		

**I alt**

Leasede effekter er opgjort pr. 30.06.2022

**3.5 Beholdninger**

Type	Opgjort dato	Antal	Enhed	Pris pr. enhed	Pris
Crimpet korn	01-12-2022	581.200	kg	2,00	1.162.400,00
Grovfoderbeholdning	01-12-2022	1.368.238	fe	1,50	2.052.357,00
<b>Uspec. beløb</b>					<b>3.214.757,00</b>

Grovfoderbeholdningen og kornbeholdningen optælles på overtagelsesdagen. Differencen reguleres over refusionsopgørelse.

Øvrige beholdninger optælles på overtagelsesdagen og reguleres over refusionsopgørelsen.

### 3.6 Forpagtninger

#### Bortforpagtninger:

Sælger bortforpagter 29,4 ha ud til nabo (Stokholmvej 4A, 9500 Hobro). Lejeperioden udløber den 31.12.2025 eller kan opsiges med 12 mdr. varsel fra den 01.09.

#### Tilforpagtninger:

Sælger forpagter 18,2 ha af nabo (Stokholmvej 4A, 9500 Hobro). Lejeperioden udløber den 31.12.2025 eller kan opsiges med 12 mdr. varsel fra den 01.09.

Sælger forpagter 54,2 ha (Sdr. Truevej 30, 9500 Hobro) indtil den 31.12.2026. Forpagter eller bortforpagter kan opsiges kontrakten senest den 1. maj til ophør ved forpagtningsåret udløb.

## 4. Fakta - Hobrovej 67

### 4.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
2AF - Ø. Doense By, Vebbestrup	4,1547 ha	0 m <sup>2</sup>
2AT - Ø. Doense By, Vebbestrup	30,7288 ha	4.983 m <sup>2</sup>
2CB - Ø. Doense By, Vebbestrup	3,5005 ha	0 m <sup>2</sup>
2CC - Ø. Doense By, Vebbestrup	0,0690 ha	690 m <sup>2</sup>
2E - Stokholm By, Vebbestrup	18,4565 ha	510 m <sup>2</sup>
2P - Stokholm By, Vebbestrup	8,9615 ha	785 m <sup>2</sup>
2Y - Stokholm By, Vebbestrup	22,5299 ha	730 m <sup>2</sup>
3 - V. Doense By, Vebbestrup	3,2962 ha	0 m <sup>2</sup>
3N - Fragdrup By, Vebbestrup	2,5999 ha	160 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>94,2970 ha</b>	<b>7.858 m<sup>2</sup></b>

Beliggende: Hobrovej 67, Øster Doense, 9500 Hobro

Zonestatus	Landzone
Kommune	Mariagerfjord Kommune
Region	Nordjylland

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	21.800.000
Heraf grundværdi	kr.	2.833.500
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	877.500
Stuehusets grundværdi	kr.	7.300
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	415.905

### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering. Ejendomsværdiskatten beregnes i forhold til den offentlige vurdering, som må forventes forhøjet i det omfang købesummen i henhold til nærværende handel væsentligt overstiger den offentlige vurdering. Køber kan ikke i den anledning rejse krav af nogen art mod sælger eller dennes ejendomsmægler.

### Fredning / bevaringsværdi

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

## 4.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 94,2970 ha

### Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	88,0100 ha
Skov	1,7300 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	4,5570 ha
<b>I alt</b>	<b>94,2970 ha</b>

## 4.3 Stuehus

Bebygget areal	140 m <sup>2</sup>	Kælder	40 m <sup>2</sup>
Boligareal	238 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1932
Udnyttet tagetage	98 m <sup>2</sup>	Antal værelser	6

### Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Følgende hvidevarer medfølger: keramisk komfur, emhætte, køleskab og opvaskemaskine. Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

Opvarmning: Staldvarme (mælkekøleren) og jordvarme

Vand: Doense vandselskab

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 31-08-2022

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

#### 4.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
4	Stald til kvæg, får mv.	276 m <sup>2</sup>	1932
6	Maskinhus, garage mv.	345 m <sup>2</sup>	1972 / 1997
7	Lade til foder, afgrøder mv.	479 m <sup>2</sup>	1979
8	Stald til kvæg, får mv.	3250 m <sup>2</sup>	2003 / 2008
9	Stald til kvæg, får mv.	306 m <sup>2</sup>	2014
	Kraftfoder oplag	144 m <sup>2</sup>	2020

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 04-07-2022

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

#### 4.5 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Silo - Ensilageplads	3200 kvm	I drift

#### 4.6 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Note
Gyllebeholder med overdækning	1.200	30-08-2022	10 år	Placeret på Hobrovej 67
Gyllebeholder med overdækning	3.000	30-08-2022	10 år	Placeret på Hobrovej 67

#### 4.7 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Overjordisk olietank, 2500L		Ejet af DLG

#### 4.8 Offentlige forhold / planer

##### Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

26.7.1881 Dok om vej mv, Vedr 2E

20.3.1900 Dok om vej mv

20.6.1905 Dok om vej mv, Vedr 2A

23.3.1909 Dok om vej mv, Vedr 1AQ, 1AU, 1AV, 1AI

29.4.1935 Dok om færdselsret mv

8.9.1960 Dok om byggelinier mv, Vedr 1Z

24.11.1961 Dok om færdselsret mv  
 19.1.1962 Dok om færdselsret mv  
 12.5.1965 Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv  
 3.9.1966 Dok om oversigt mv, Vedr 1BM  
 29.10.1968 Dok om forsynings-/af­løbs­led­n­inger mv, brønd mv  
 12.11.1974 Dok om forsynings-/af­løbs­led­n­inger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 3D 9  
 12.2.1982 Dok om forsynings-/af­løbs­led­n­inger mv  
 12.1.1983 Dok om forsynings-/af­løbs­led­n­inger mv  
 9.2.1983 Dok om færdselsret mv  
 18.12.1990 Dok om forsynings-/af­løbs­led­n­inger mv, Vedr 1 A, 1 L, 1 M, 4 A  
 2.2.1994 Dok. om ret til ned­si­vn­ings­an­læg Vedr 3 V. Doense  
 27.7.1999 Dok om telefonkabler mv  
 5.4.2004 Dok. om kabelanlæg og trans­for­mer­sta­tion m.v., vedr 2 AT  
 23.11.2004 Dok. om kabelanlæg mm.

### Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatabaserne som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

## 4.9 Forsikring

Forsikrings­se­ls­kab  
 Alm Brand

Policenr.  
 107 741 445

### Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp:  Ja  Nej

Insekt:  Ja  Nej

Rørskade:  Ja  Nej

Bygningsnummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus	140 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
4	Stald til kvæg, får mv.	276 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
6	Maskinhus, garage mv.	345 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Lade til foder, afgrøder mv.	479 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Stald til kvæg, får mv.	3.250 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
9	Stald til kvæg, får mv.	306 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
	Kraftfoder oplag	144 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret

### Forbehold

### Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nytægning af forsikringer i det ønskede selskab.

Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Ja

### Stuehusets energimærke

E



## 4.10 Rettigheder og forpligtelser

### Andre kontrakter og aftaler

#### Aftale med Vesthimmerland Biogas A/S

Det er aftalt, at der leveres ca. 1250 tons dybstrøelse og det forventes at der returneres ca. 1850 tons biogylle i indeværende gødningsår (2022/2023). Aftalen om levering af dybstrøelse til Vesthimmerland Biogas A/S er gældende til og med den 31.07.2027. Aftalen kan opsiges med 1 års varsel.

#### Aftale med VikingGenetics

Om opsættelse af CFIT system i besætning. Aftalen er gældende indtil den 31.12.2025. Ejer betaler strømforbrug.

#### Leje af gyllebeholder

Sælger har indgået mundtlig aftale med nabo (Grangårdsvej 3, 9500 Hobro) om leje af gyllebeholder på 1.840 kbm (er kontrolleret d. 12.09.2022).

2 x Gyllebeholdere (1000 kbm. og 490 kbm.) på Sdr. Truevej 30, 9500 Hobro lejet af sælger i forbindelse med forpagtningskontrakt.

Gyllebeholder 800 kbm på Stokholmvej 4A, 9500 Hobro lejet af sælger i forbindelse med forpagtningskontrakt. (Kontrolleret den 30.08.2022)

#### Jagtret og fiskeret

Lejet ud til den 01.02.2023

#### Flyvehavre og bjørneklo

Flyvehavre og bjørneklo kan forefindes på ejendommens arealer

#### Veje og stier

Offentlig

#### Vandløb

Stokholm Å

#### Dræn

Delvist drænet

#### Læplantning:

Nej, ikke indenfor de seneste 10 år

#### Teknologistøtte:

LED belysning

#### Arealrestriktioner

Der henvises til "Danmarks Miljøportal" på hjemmesiden [www.miljoportal.dk](http://www.miljoportal.dk).

Konfliktanalyse kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

## 5. Fakta - Ndr Truevej 27A

### 5.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
2Æ - True By, Vebbestrup	9,6449 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>9,6449 ha</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Beliggende: Ndr Truevej 27A, 9500 Hobro

Zonestatus	Landzone
Kommune	Mariagerfjord Kommune
Region	Nordjylland

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	1.450.000
Heraf grundværdi	kr.	255.600

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering.

Ejendomsværdiskatten beregnes i forhold til den offentlige vurdering, som må forventes forhøjet i det omfang købesummen i henhold til nærværende handel væsentligt overstiger den offentlige vurdering. Køber kan ikke i den anledning rejse krav af nogen art mod sælger eller dennes ejendomsmægler.

### 5.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 9,6449 ha

#### Fordeling:

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	1,4849 ha
Agerareal	8,1600 ha
<b>I alt</b>	<b>9,6449 ha</b>

### 5.3 Offentlige forhold / planer

#### Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

16.9.1996 Dok. om nedsivningsanlæg vedr. areal af 3 D inddraget under 2 F

16.4.2021 Deklaration om landbrug uden beboelse

**Lokal- og kommuneplaner**

Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

**5.4 Rettigheder og forpligtelser****Jagtret og fiskeret**

Lejet ud til den 01.02.2023

**Flyvehavre og bjørneklo**

Flyvehavre og bjørneklo kan forefindes på ejendommens arealer

**Vandløb**

Skelgrøft

**Dræn**

Delvist drænet

**Læplantning:**

Nej, ikke indenfor de seneste 10 år

**Arealrestriktioner**

Der henvises til "Danmarks Miljøportal" på hjemmesiden [www.miljoportal.dk](http://www.miljoportal.dk).

Konfliktanalyse kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

**6. Fakta - Tingvej 17B****6.1 Ejendommen****Matrikler**

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
4AF - Ø. Doense By, Vebbestrup	4,0094 ha	0 m <sup>2</sup>
4AP - Ø. Doense By, Vebbestrup	4,9555 ha	0 m <sup>2</sup>
4AQ - Ø. Doense By, Vebbestrup	2,3330 ha	0 m <sup>2</sup>
4AR - Ø. Doense By, Vebbestrup	11,0681 ha	225 m <sup>2</sup>
4V - Ø. Doense By, Vebbestrup	5,8740 ha	0 m <sup>2</sup>
4Ø - Ø. Doense By, Vebbestrup	9,2256 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>37,4656 ha</b>	<b>225 m<sup>2</sup></b>

Beliggende: Tingvej 17B, 9500 Hobro

Zonestatus	Landzone
Kommune	Mariagerfjord Kommune
Region	Nordjylland

**Offentlig vurdering**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	6.300.000
Heraf grundværdi	kr.	1.078.400

**Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.**

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering.

Ejendomsværdiskatten beregnes i forhold til den offentlige vurdering, som må forventes forhøjet i det omfang købesummen i henhold til nærværende handel væsentligt overstiger den offentlige vurdering. Køber kan ikke i den anledning rejse krav af nogen art mod sælger eller dennes ejendomsmægler.

**6.2 Arealfordeling**

**Ejendommens samlede areal udgør** 37,4656 ha

**Fordeling:**

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	2,2556 ha
Agerareal	33,6300 ha
Permanent græs	1,5800 ha
<b>I alt</b>	<b>37,4656 ha</b>

Permanent græs er ikke omfattet af § 3

**6.3 Gylletanke**

<i>Type/årgang</i>	<i>Størrelse, m<sup>3</sup></i>	<i>Godkendt</i>	<i>Periode</i>	<i>Note</i>
Gylletank	1.700	30-08-2022	5 år	Placeret på Tingvej 14

**6.4 Offentlige forhold / planer****Servitutter**

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

24.7.1855 Dok om vej mv, Vedr 4A

14.3.1899 Dok om vej mv, Vedr 4A

25.6.1918 Dok om fredning, Vedr 4A,4Ø

9.4.1979 Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. areal overf. fra 4af smst.

3.2.2005 Dok. om jordkabel m.m. Vedr. 1L, 1K, Monstrup, 1D Redsø

8.12.2005 Dok. om brugsret, vedr. 4a.

27.1.2006 Dok. om landbrugsejendom uden beboelsesbygning.

**Lokal- og kommuneplaner**

Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

**6.5 Rettigheder og forpligtelser****Jagtret og fiskeret**

Lejet ud til den 01.02.2023

**Flyvehavre og bjørneklo**

Flyvehavre og bjørneklo kan forefindes på ejendommens arealer

**Dræn**

Delvist drænet

**Læplantning:**

Nej, ikke indenfor de seneste 10 år

**Arealrestriktioner**

Der henvises til "Danmarks Miljøportal" på hjemmesiden [www.miljoeportal.dk](http://www.miljoeportal.dk).

Konfliktanalyse kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

**7. Fakta - Jord - uden adresse****7.1 Ejendommen****Matrikler**

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
7E - Ø. Doense By, Vebbestrup	10,9061 ha	4.863 m <sup>2</sup>
3Y - Fragdrup By, Vebbestrup	34,3798 ha	1.195 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge ESR</b>	<b>45,2859 ha</b>	<b>6.058 m<sup>2</sup></b>

Beliggende: Jord - uden adresse

Zonestatus	Landzone
Kommune	Mariagerfjord Kommune
Region	Nordjylland

**Offentlig vurdering****Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.**

Ejendommen er nyudstykket og derfor ikke særskilt vurderet.

## 7.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 45,2859 ha

### Fordeling:

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	2,3659 ha
Agerareal	41,4700 ha
§3 areal	1,4500 ha
<b>I alt</b>	<b>45,2859 ha</b>

## 7.3 Gylletanke

<i>Type/årgang</i>	<i>Størrelse, m<sup>3</sup></i>	<i>Godkendt</i>	<i>Periode</i>	<i>Note</i>
Gylletank	1.505	15-07-2016	10 år	

## 7.4 Offentlige forhold / planer

### Servitutter

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, og køber respekterer, hvad der her måtte stå anført. Køber er gjort bekendt med tingbogsattestens indhold fsv. angår servitutter og byrder.

Ifølge tingbogsattest er der tinglyst følgende servitutter:

31.1.1882 Dok om vandgrøft, Vedr 3A

11.4.1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A

12.2.1986 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 1 A, 1 L 1 M

18.12.1990 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1 A, 1 L, 1 M, 4 A

3.12.1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7E

2.3.1999 Dok. om pligt til sameje-og samdrift med 2 Æ True by, Vebbestrup

26.2.2004 Dok om kabelanlæg og transformerstation mv. -

15.9.2021 Deklaration om landbrug uden beboelse

20.1.2022 Statsekspropriation

### Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten som kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

## 7.5 Rettigheder og forpligtelser

### Jagtret og fiskeret

Er lejet ud til den 01.02.2023

### Flyvehavre og bjørneklo

Flyvehavre og bjørneklo kan forefindes på ejendommens arealer

### Dræn

Delvist drænet

**Læplantning:**

Nej, ikke indenfor de seneste 10 år

**Arealrestriktioner**

Der henvises til "Danmarks Miljøportal" på hjemmesiden [www.miljoeportal.dk](http://www.miljoeportal.dk).

Konfliktanalyse kan rekvireres hos mægler og vedlægges desuden som bilag i forbindelse med handlen.

## 8. Økonomi

### 8.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
<b>Hobrovej 67</b>	
Ejendomsskat	20.596,84
Rottebekæmpelse	2.398,00
Forsikring	154.249,00
Ejendomsværdiskat	3.826,32
240L beholder 14 dags tømning: 1 stk	1.316,25
Genbrugsgebyr: 1 stk	1.558,75
Tømning af bundfældningstank Arden, helår	716,25
Miljøkasse: 1 stk	52,50
<b>Ndr Truevej 27A</b>	
Ejendomsskat	1.840,32
Rottebekæmpelse	159,50
<b>Tingvej 17B</b>	
Ejendomsskat	7.764,48
Rottebekæmpelse	693,00
<b>Jord - uden adresse</b>	
Ejendomsskat, anslået	8.432,88
Rottebekæmpelse, anslået	780,00
<b>I alt</b>	<b>204.384,09</b>



## 8.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelse sum kr. 44.000.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelse summen fordeles sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Hobrovej 67 - Driftsbygninger	7.000.000
Hobrovej 67 - Staldinventar	2.000.000
Hobrovej 67 - Besætning	3.770.200
Hobrovej 67 - Beholdninger	3.214.757
Hobrovej 67 - Bolig	700.000
Hobrovej 67 - Jord	13.365.043
Tingvej 17B - Jord	5.750.000
Tingvej 17B - Gyllebeholder	50.000
Jord uden adr. - Jord	6.700.000
Jord uden adr. - Gyllebeholder	50.000
Ndr Truevej 27A - Jord	1.200.000
Maskiner	200.000
<b>I alt</b>	<b>44.000.000</b>

## 8.3 Finansiering

### Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	44.000.000,00
Omkostninger til købers rådgiver (anslået)	75.000,00
Tinglysningsafgift skøde	105.325,00
<b>I alt</b>	<b>44.180.325,00</b>

## Eksisterende lån

Långiver/art	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant- værdi	1. års ydelse	Optaget i valuta	Realkredit type
Dansk Landbrugs Realkreditfond	1.385.995	0	0		DKK	Obl.lån
Dansk Landbrugs Realkreditfond	1.483.215	0	0		DKK	Obl.lån
Dansk Landbrugs Realkreditfond	2.500.000	2.497.196	2.500.000	47.616	DKK	Anden lånetype
Dansk Landbrugs Realkreditfond	1.841.860	1.824.691	1.841.860	88.566	DKK	Anden lånetype
Dansk Landbrugs Realkreditfond	842.721	834.907	842.721	45.546	DKK	Anden lånetype
Dansk Landbrugs Realkreditfond	9.656.000	9.656.000	9.656.000	199.396	DKK	Anden lånetype
Dansk Landbrugs Realkreditfond	4.600.000	4.591.150	4.600.000	87.114	DKK	Anden lånetype
DLR KREDIT A/S	3.763.641	3.704.316	3.763.641	300.109	DKK	Anden lånetype
DLR KREDIT A/S	2.405.000	2.405.000	2.405.000	49.663	DKK	Anden lånetype

Rente Kont./pålyd.	ÅOP	Rest- løbetid	Garanti- stilling	Saldo fradragkonto	Særlige overtagelsesvilkår	Kontant regulering
0						
0,51		∞				
0,36		28,75				
0,36		28,75				
0,52		25,00				
0,52		25,00				
0,39		29,00				
0,52		15,00				
0,52		25,00				

## 8.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

- Ejerpantebrev af 24.8.2021 kr. 2.552.000,00 -
- Afgiftspantebrev af 20.8.1990 kr. 1.567.000,00 - og
- Afgiftspantebrev af 2.5.2019 kr. 5.346.000,00 - DLR KREDIT A/S og
- Afgiftspantebrev af 2.5.2000 kr. 1.300.000,00 - og
- Afgiftspantebrev af 8.12.1976 kr. 2.150.000,00 -





## 15 år er gået siden opstarten af LandboGruppen og succesen vokser og vokser!

I 2008 blev LandboGruppen etableret. Siden er LandboGruppen blevet landsdækkende. Dette gør at vi samlet set er en af de største aktører på markedet for salg af landbrugs-ejendomme. Hos LandboGruppen Nord møder du et fagligt team med speciale i køb, salg og vurdering af alle typer landbrugsejendomme. Vi har betydelig viden om og mange års erfaring med ejendomshandler og landbrugsfaglige områder i særdeleshed.

At købe eller sælge din landbrugsejendom er en af de vigtigste beslutninger i dit liv. Det er derfor vigtigt, at du vælger en ejendomsmægler, som kan tilbyde den sparring du har behov for igennem hele handlens forløb. Velkommen til LandboGruppen NORD!

**Velkommen til LandboGruppen NORD.**  
**Erhvervsparken 1, 9700 Brønderslev**  
**Tlf. 96 24 24 40 - nord@landbogruppen.dk**