

## SALGSOPSTILLING

Landbrugsejendom

Lemvej 70, Lem

8930 Randers NØ

27.900.000 kr.



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
4	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Fredning / bevaringsværdig
8	Offentlig ejendomsvurdering
9	Bygninger
9	Olie-/tankanlæg
10	Tekniske installationer
10	Jordbund, geotekniske forhold
10	Offentlige forhold / planer
10	Naturbeskyttelse
10	Miljøforhold
11	Servitutter
11	Vandforsyning
12	Forsikring
12	Energimærker
12	Rettigheder og forpligtelser
<hr/>	
Side	ØKONOMI
13	Forbrugsafhængige udgifter
13	Ejerudgifter
13	Købesummens fordeling
13	Kontantbehov ved køb
14	Moms
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
15	Vejledende plantegning
16	Oversigt
17	Placering
18	Beskyttede sten. og jorddiger
19	Beskyttede vandløb
20	Beskyttede naturtyper
21	Byggefelt
22	Drikkevand
23	Fortidsminder
24	Høj Natur Værdi
25	Jordbundstyper
26	Kirkebyggelinjer
27	Kommuneplan detailhandel
28	Kommuneplan zoner
29	Kommuneplanramme
30	Kvælstofreduktion
31	Lokalplan
32	Skovbyggelinjer
33	Skovrejsning
34	Særligt værdifulde landbrugsområder

Side	KONTAKTINFORMATION
35	Kontaktinformation

---

# BESKRIVELSE OG BILLEDER



## Planteavlsejendom med præsentabelt stuehus

### Ejendom beliggende i Lem med et matrikulært areal på 130 ha og knap 125 ha god agerjord

Gården er firlænget og højtliggende med udsigt mod syd. Jorden ligger primært ret tæt ved ejendommen og er med en temmelig god bonitet.

#### Stuehuset:

Opført i 1869 i røde teglsten på høj sokkel og er med tegltag. Bebygget areal er på 248 m<sup>2</sup>. 1. salen er ikke udnyttet. Boligen er gennemgribende renoveret i ca. 2005. Indeholder baggang, bryggers, viktualierum, soveværelse, 2 badeværelser, køkken, 3 værelser, 2 stuer og forgang. Der er gulvvarme overalt. Kloakering er 2-strengt.

#### Driftsbygninger:

Gårdspladsen er indrammet af 3 længer ældre driftsbygninger. I længen mod vest er der stald og opbevaring. I længen mod nord er der port for indkørsel til gårdsplads. Derudover er der etableret korngrav, renseri og tørreri samt opbevaring til ca. 3600 tdr korn i planlager. Længen mod øst er delvist fornyet, hvor der i den ældre del er fyrrum og lager, og i den nyere del er bilgarage. Her er disponeret efter at der kan indrettes lejlighed/kontor på 1. salen. Her er allerede nu indrettet terrasse som en del af bygningen, ud for 1.salen, med nedgang til terrasse ved gårdspladsen. De 3 længer fik nyt ståltag i 2007.

2 haller er beliggende øst for de ældste bygninger. Traditionelt opført med stålspær og med port i gavl. Den ene, på 590 m<sup>2</sup>, er indrettet med fast gulv og er indrettet til tørreri og kødkvæg og med ståltag fra 2019. Den anden hal er med grusbund og er på 984 m<sup>2</sup>. Begge haller er med skydeporte i syd gavl og elektriske led hejse port i nordgavl.

#### Jorden:

Arronderingen er rimelig, med en række mindre stykker, samtidig med nogle temmelig gode og reelle marker. Der er ca. 2 km på vej til det jord der ligger længst væk fra ejendommen. Langt størstedelen af jorden er høj markjord med en temmelig god bonitet. Jorden er drevet økologisk de seneste 25 år.





# FAKTA

## Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
Lemvej 70		
2v Lem By, Lem	30,4995 ha	1.360 m <sup>2</sup>
2a Lem By, Lem	4,1623 ha	0 m <sup>2</sup>
14e Lem By, Lem	6,1220 ha	0 m <sup>2</sup>
2y Lem By, Lem	0,3171 ha	3.171 m <sup>2</sup>
2x Lem By, Lem	3,6669 ha	0 m <sup>2</sup>
11c Dronningborg Hgd., Dronningborg	9,7212 ha	1.645 m <sup>2</sup>
Lemvej 46		
10a Dronningborg Hgd., Dronningborg	2,4082 ha	350 m <sup>2</sup>
11d Lem By, Lem	6,4051 ha	360 m <sup>2</sup>
11g Lem By, Lem	1,7997 ha	0 m <sup>2</sup>
11f Lem By, Lem	2,1205 ha	0 m <sup>2</sup>
11e Lem By, Lem	3,3371 ha	0 m <sup>2</sup>
Ukendt adr.		
23bb Lem By, Lem	5,8496 ha	575 m <sup>2</sup>
17i Lem By, Lem	16,8986 ha	0 m <sup>2</sup>
17h Lem By, Lem	35,2516 ha	2.460 m <sup>2</sup>
17k Lem By, Lem	1,7682 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge Tingbog	130,3276 ha	9.921 m <sup>2</sup>

Zonestatus	Landzone
Kommune	Randers
Region	Region Midtjylland

## Arealfordeling

Type	Areal
Kløvergræs	9,5400 ha
Brak	7,8100 ha
Varig græs	0,8400 ha
Hestebønne	28,1200 ha
Hvidkløver	5,6900 ha
Rødkløver	15,5400 ha
Vinterrug	15,5700 ha
Vårbyg	42,5700 ha
Gårdsplads, skel, natur m.v.	3,6555 ha
Areal i alt ekskl. vej	129,3355 ha

Arealfordeling er ud fra markplan med høstår 2024.

## Fredning / bevaringsværdig

Der er registreret følgende fredningsstatus:

BBR nr. / Bygning	Status	Bevaringsværdi
Stuehus	Bevaringsværdig	3

### Øvrige bemærkninger:

- Bygning 2 - Bevaringsmæssig værdi: 5
- Bygning 3 - Bevaringsmæssig værdi: 4
- Bygning 4 - Bevaringsmæssig værdi: 5
- Bygning 5 - Bevaringsmæssig værdi: 4
- Bygning 6 - Bevaringsmæssig værdi: 7
- Bygning 7 - Bevaringsmæssig værdi: 7

## Offentlig ejendomsvurdering

År 2020

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	10.500.000,00
Grundværdi	20.682.000,00
Grundværdi produktionsjord	8.317.000,00
Grundværdi øvrig jord	12.352.400,00
Stuehus, ejendomsværdi	1.202.800,00
Grundværdi stuehus	9.600,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	962.240,00

Ejendomsværdien er anslået.

Ejendommen er under omvurdering.

### Øvrige bemærkninger

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskat, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger nedenstående: (Vi er desuden ikke yderligere bekendt med andet end nedenstående)

#### Lemvej 70

Ejendomsværdi kr. 10.500.000 (2020 vurdering)

Den foreløbige ejendomsværdi er ikke bekendt. Det har ikke været muligt at finde ejendomsværdien for boligen via Vurderingsstyrelsen.

Nedenstående oplysninger er fremsendt til sælger, af Vurderingsstyrelsen d. 02.12.2023, på den foreløbige opkrævning for grundskyld 2024

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 9.600.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 15.726.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 2.874.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 10.272.000

Nedenstående oplysninger er via Vurderingsstyrelsens egen opgørelse, denne kan findes via:

[www.vurderingsportalen.dk/landbrug-og-skov/foreloebig-vurdering](http://www.vurderingsportalen.dk/landbrug-og-skov/foreloebig-vurdering)

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 14.971.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 3.101.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 11.858.000

#### Lemvej 46

Ejendomsværdi kr. 2.400.000 (2020 vurdering)

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.107.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 1.104.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 2.400.

#### Lemvej 00

Ejendomsværdi kr.10.100.000 (2020 vurdering)

Nedenstående oplysninger er fremsendt til sælger, af Vurderingsstyrelsen d. 02.12.2023, på den foreløbige opkrævning for grundskyld 2024.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 4.604.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 4.112.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 393.600

Nedenstående oplysninger er via Vurderingsstyrelsens egen opgørelse, denne kan findes via:

[www.vurderingsportalen.dk/landbrug-og-skov/foreloebig-vurdering](http://www.vurderingsportalen.dk/landbrug-og-skov/foreloebig-vurdering)

Grundværdi øvrig jord 492.000



Vi er ikke bekendt med hvilke af ovenstående opkrævninger Vurderingsstyrelsen fremover vil bruge til beregning af Grundskyld og Ejendomsværdi.

Medvirkende sælger og ejendomsmægler er fremtidige ændringer i forhold til ovenstående uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

## Bygninger

### Stuehus

Stuehuset må benyttes til beboelse/landbrug ifølge BBR-ejermeddelelse.

Bygningens arealer er ifølge Oplyst af teknisk forvaltning af 22.05.2024 oplyst som følger:

Bebygget areal	248 m <sup>2</sup>	Opført år:	1869
Boligareal	248 m <sup>2</sup>	Fulde etager	1
		Antal værelser	7

### Tilbehør, stuehus m.v.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehushus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener excl. receiver. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.

Alle faste tæpper medfølger medmindre andet er aftalt.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

Det er aftalt nedenfor om køber overtager evt. abonnementer

### Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal Opført/ombygget

2 - Lemvej 70 Mursten, metal	210 m <sup>2</sup>	1900
3 - Lemvej 70 Mursten, metal	227 m <sup>2</sup>	1880/1930
4 - Lemvej 70 Mursten, metal	259 m <sup>2</sup>	1900/1930
5 - Lemvej 70 Mursten, metal	295 m <sup>2</sup>	1900/1930
10 - Lemvej 70 Metal, Andet materiale	590 m <sup>2</sup>	1992
11 - Lemvej 70 Metal, Fibercement uden asbest	984 m <sup>2</sup>	2004

### Øvrige bemærkninger

De for ovenstående bygningers anførte opførelsesår og kvadratmeter er iflg. BBR-Meddelelsen. Der garanteres ikke for nøjagtigheden af de anførte oplysninger.

## Olie-/tankanlæg

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Overfladetank	1.200	Anlægsnr. 1, fabrikationsår 2015, sløjfningsfrist	31.12.2055
Overfladetank	2.500	Anlægsnr. 2, etableringsår 2007, sløjfningsfrist	31.12.2029

De ovenstående oplysninger er iflg. BBR-Meddelelsen. Der garanteres ikke for nøjagtigheden af de anførte oplysninger.

## Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde                      Centralvarme med én fyringsenhed

## Jordbund, geotekniske forhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / Kommuneplaner

#### Lokalplaner

Landsbyen Lem  
Teknisk Skole på Blommevej  
Flyvepladsen ved Højslet

#### Kommuneplaner

Kommuneplan 2021  
Vesterbakkeskolen  
Lem  
Fællesområde ved Lemvej  
Planstrategi 2022 - Randers Kommune i vækst

Links til de forskellige rapporter findes i ejendomsdatabaserne, som kan rekvireres hos mægler.

### Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Ejendommen er beliggende indenfor spildevands- og kloakplaner, samt indenfor varmeplan 2022.

## Naturbeskyttelse / arealer og områder

### Øvrige bemærkninger

#### Naturbeskyttelse §3

På ejendommen er der registreret arealer efter naturbeskyttelseslovens §3, se kort i bilagsmaterialet. Der gives ingen garanti for, at der kan være arealer under naturbeskyttelseslovens §3, som ej er registreret, sælger er dog ikke bekendt med dette.

## Miljøforhold

### Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Afløb til offentligt kloaksystem

### Miljøforhold, øvrige bemærkninger

Mange kommuner er i øjeblikket ved at vurdere ændringer af deres spildevandsplanlægning, derfor indestås ikke for myndighedskrav om fremtidige ændringer til kloakforholdene - heller ikke hvis der kommer krav i henhold til de gældende spildevandsplaner i kommunen. Køber må respektere, at der fra offentlig side kan blive krævet udført forbedringer af kloakforholdene, der vil medføre en bedre rensning af spildevandet jf. BEK nr. 1393 af 21/06/2023 (spildevandsbekendtgørelsen).

Evt. krav er sælger uvedkommende.

## Servitutter

Køber er forpligtet til at respektere ejendommens servitutter:

### Lemvej 70

- Nr. 1 lyst d. 07.05.1957 lbnr. 919317-67 Tillægstekst Dok om nedlægning af en rørledning, Vedr 2A, 2V,2X,
- Nr. 2 lyst d. 04.05.1962 lbnr. 919318-67 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 14E Filnavn: 67\_N-L\_434
- Nr. 3 lyst d. 08.04.1967 lbnr. 919319-67 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 2X, 14E
- Nr. 4 lyst d. 15.06.1967 lbnr. 919320-67 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2X Filnavn: 67\_N-L\_434
- Nr. 5 lyst d. 12.10.1967 lbnr. 8400-67 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2X,- ej fundet
- Nr. 6 lyst d. 19.10.1967 lbnr. 8659-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2X, 14E Filnavn: 67\_A-H\_314
- Nr. 7 lyst d. 11.04.1969 lbnr. 919321-67 Tillægstekst Dok om luftledning mv
- Nr. 8 lyst d. 04.01.1978 lbnr. 19263-67 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 11C - ej fundet
- Nr. 9 lyst d. 05.12.1988 lbnr. 15050-67 Tillægstekst Dok om transformerstation mv, Om resp se akt , Vedr 2A Filnavn: 67\_G-L\_252
- Nr. 10 lyst d. 09.03.1989 lbnr. 3105-67 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2A,2V, 2X,2Y, Filnavn: 67\_G-L\_252
- Nr. 11 lyst d. 31.08.1990 lbnr. 10083-67 Tillægstekst Dok om kabler, Resp lån i off midler, Vedr 2X, 11C
- Nr. 12 lyst d. 22.04.1992 lbnr. 5011-67 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Om resp se akt, Vedr 2X,
- Nr. 13 lyst d. 02.02.1998 lbnr. 5325-67 Tillægstekst Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. Filnavn: 67\_D-B\_565
- Nr. 14 lyst d. 22.03.2000 lbnr. 8253-67 Tillægstekst Dekl. med Elro, om resp se akt, Vedr. 2X, Filnavn: 67\_G-L\_252
- Nr. 15 lyst d. 14.11.2003 lbnr. 56036-67 Tillægstekst Dekl. med Elro Net ang. kabler m.v. Resp. se akt. i afd. B. Filnavn: 67\_C-H\_581
- Nr. 16 lyst d. 19.12.2003 lbnr. 63192-67 Tillægstekst Lokalplan nr. 323 Filnavn: 67\_M-L\_134
- Nr. 17 lyst d. 13.04.2007 lbnr. 15746-67 Tillægstekst Dok om elanlæg, transformer mm. Resp. prioritering og omprioritering på 2 a. Filnavn: 67\_G-L\_252

### Lemvej 46

- Nr. 1 lyst d. 13.04.2016 lbnr. 1007211617 Deklaration om vejberettigede ved den private fællesvej Tjørnelundsvej
- Nr. 2 lyst d. 18.08.2014 lbnr. 1005569155 Landbrugsejendom uden beboelsesbygninger
- Nr. 3 lyst d. 29.11.1883 lbnr. 919377-67 Dok. om skel, Vedr 10 A - ej fundet
- Nr. 4 lyst d. 04.05.1962 lbnr. 919374-67 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 11A
- Nr. 5 lyst d. 08.04.1967 lbnr. 919375-67 Dok om oversigt mv, Vedr 11A
- Nr. 6 lyst d. 19.10.1967 lbnr. 8659-67 Dok om byggelinier mv, Vedr 2X, 14E
- Nr. 7 lyst d. 12.03.1969 lbnr. 2713-67 Deklaration om luftledning på master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 11A
- Nr. 8 lyst d. 04.01.1978 lbnr. 919376-67 Ekspropriationsfortegnelse, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 10A - ej fundet
- Nr. 9 lyst d. 02.02.1998 lbnr. 5325-67 Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.
- Nr. 10 lyst d. 19.12.2003 lbnr. 63192-67 Lokalplan nr. 323

### Lemvej 00 (ukendt adr.)

- Nr. 1 lyst d. 16.04.1868 lbnr. 919398-67 Dok om, at plantningen på jordvolden mellem nærv. ejendom og matr.nr. 1 Mejlby, 13 A og 28 Lem tilh. ejeren af nærv. matr.nr. - ej fundet
- Nr. 2 lyst d. 07.05.1874 lbnr. 919399-67 Dok om færdselsret mv (30/1550)
- Nr. 3 lyst d. 13.03.1969 lbnr. 2789-67 Dekl om anbringelse af luftledning på master mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 17H, 17I og 17K
- Nr. 4 lyst d. 11.04.1969 lbnr. 3799-67 Deklaration om anbringelse luftledning på master mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5 lyst d. 20.08.1986 lbnr. 15826-67 Lokalplan nr. 194 - ej fundet
- Nr. 6 lyst d. 21.12.1987 lbnr. 17648-67 Dok om højdebegrænsning til sikring af indflyvning, Vedr 2A, Prioritet forud for pantegæld akt A632 afd B
- Nr. 7 lyst d. 02.02.1998 lbnr. 5325-67 Ethvert projekt, der vil medføre luftfarts-hindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret.
- Nr. 8 lyst d. 22.03.2000 lbnr. 8253-67 Dekl. med Elro, om resp se akt, Vedr. 2X,
- Nr. 9 lyst d. 19.12.2003 lbnr. 63192-67 Lokalplan nr. 323
- Nr. 10 lyst d. 16.08.2006 lbnr. 35281-67 Dekl om landbrugsejendom uden beboelsesbygning mv. Prioritet forud. Vedr. 17H, 17I og 17K
- Nr. 11 lyst d. 24.04.2007 lbnr. 17259-67 Dok om sikring og drift af kloakledninger. Vedr 10E samt anden ejendom

## Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyningsanlæg

## Forsikring

*Nuværende forsikringer*

*Selskab*

Bygningsbrandforsikring

Topdanmark

### Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade.

Driftsbygninger:

2 - Lemvej 70

Sumforsikret.

3 - Lemvej 70

Sumforsikret.

4 - Lemvej 70

Fuld- og nyværdiforsikret.

5 - Lemvej 70

Sumforsikret.

10 - Lemvej 70

Fuld- og nyværdiforsikret.

11 - Lemvej 70

Fuld- og nyværdiforsikret.

### Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

## Energimærke

*Bygning*

*Energimærke*

Stuehus

D

## Rettigheder og forpligtelser

**Jagt**

Jagten er fri for køber.

**Om Flyvehavre og Bjørneklo**

Der garanteres ikke for, at der ikke findes Flyvehavre og Bjørneklo på ejendommen.

# ØKONOMI

## Forbrugsafhængige udgifter

Art	Årsforbrug	Beløb i kr.
Fyringsgasolie	3.414 L	47.600
El til opvarmning	1.318 kWh	3.000
El til andet	7.703 kWh	17.300
I alt		67.900

Der henvises særligt til Energimærkets oplysninger vedrørende ejendommens energiforhold.

## Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsværdiskat	4.907
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2023	23.095
Grundskyld, stuehusværdi år 2023	413
Renovation	2.878
Rottebekæmpelse	2.188
Skorstensfejning	797
Forsikringer baseret på sælgers nuværende præmie	10.000
SKELORDNING MINDRE END 5 M (REST/ORG)	-63
SKELORDNING MINDRE END 5 M (GENBRUG)	-63
I alt	44.154

Forsikring er anslået

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

## Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 27.900.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

Tinglysningsafgiftspligtigt	Beløb i kr.
Jorden	24.400.000
Stuehus, incl. grundværdi	2.500.000
Driftsbygninger	1.000.000
Kontantomregnet købesum i alt	27.900.000

## Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris	27.900.000
Tinglysningsafgift, skøde	84.625
I alt	27.984.625

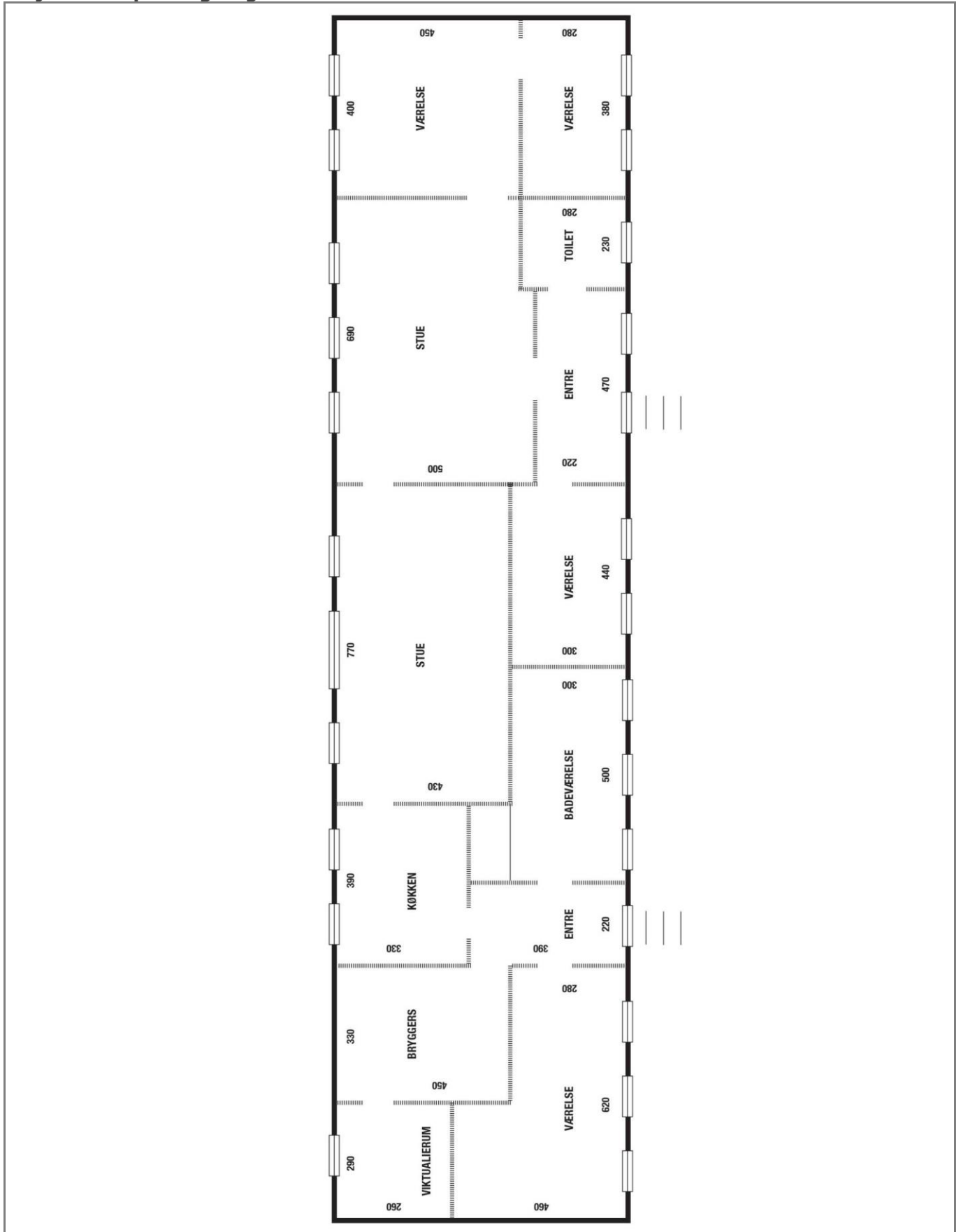
**Moms**

Køber indtræder alene i eventuelle momsreguleringsforpligtelser iflg. særskilt aftale. Sælgers revisor udarbejder opgørelse herover.

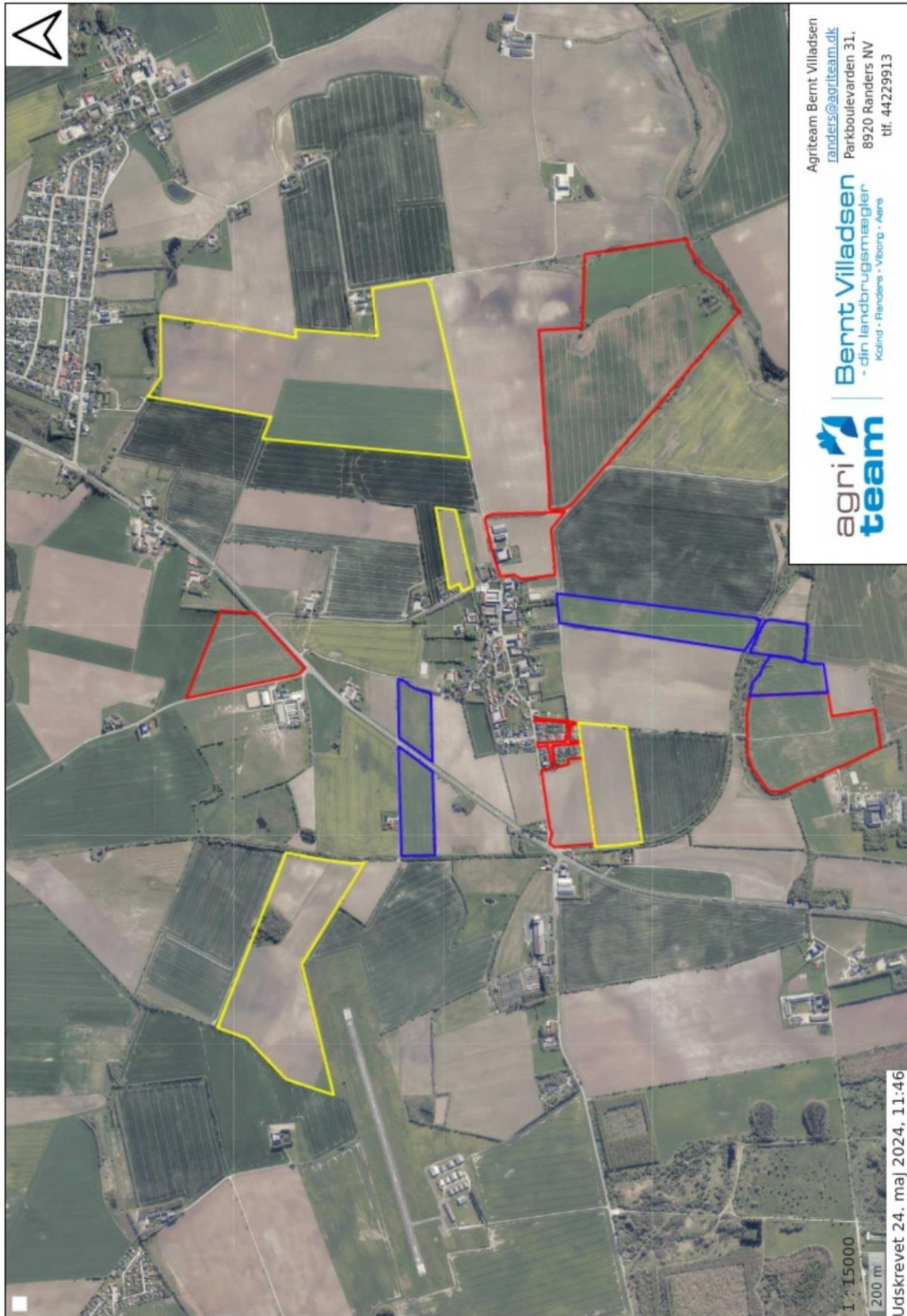
Køber er indforstået med at overtage forpligtelsen og hæfter for eventuelle reguleringer i den resterende del af reguleringsperioden for de enkelte investeringsgoder.

# TEGNINGER OG KORT

## Vejledende plantegning

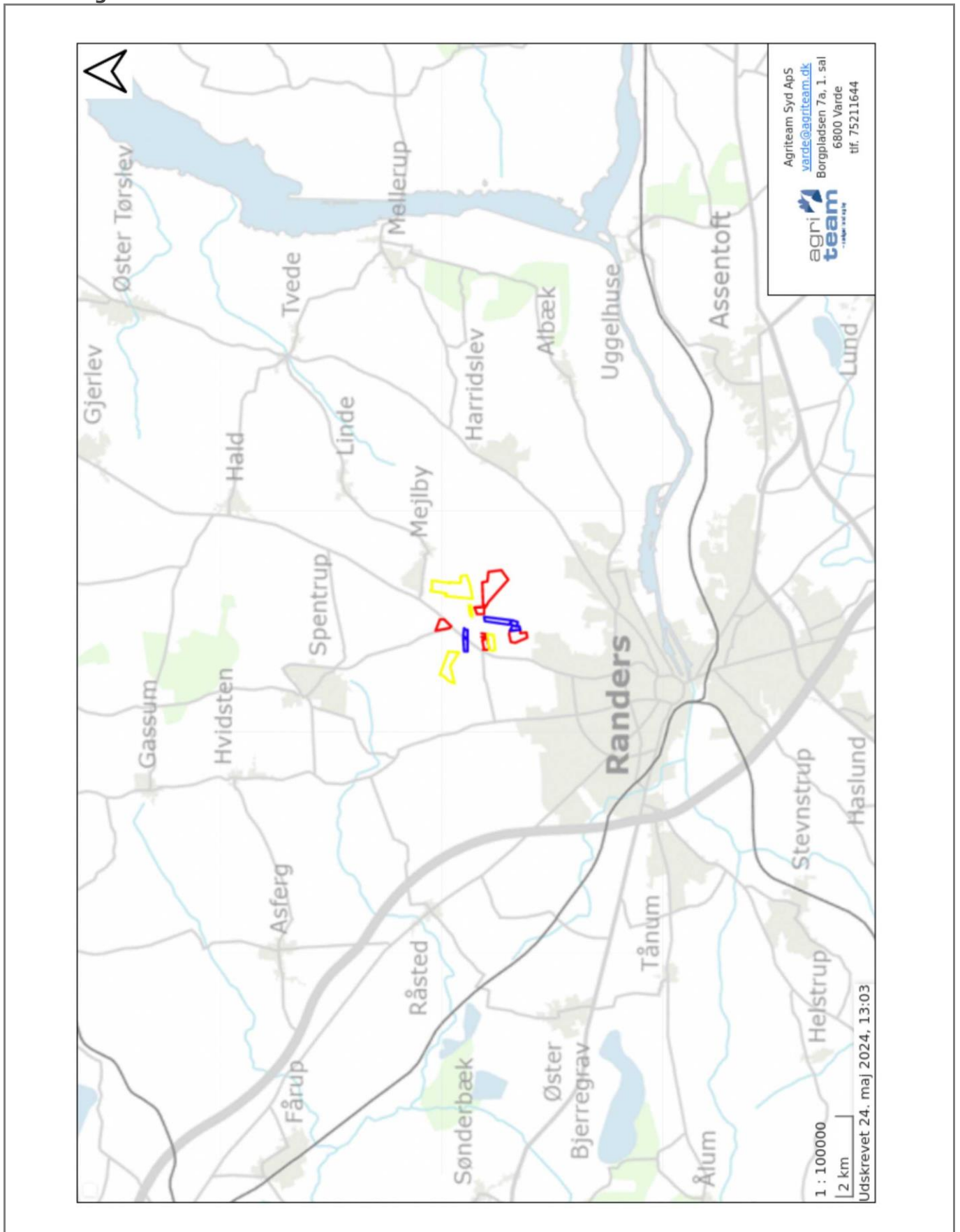


### Oversigt

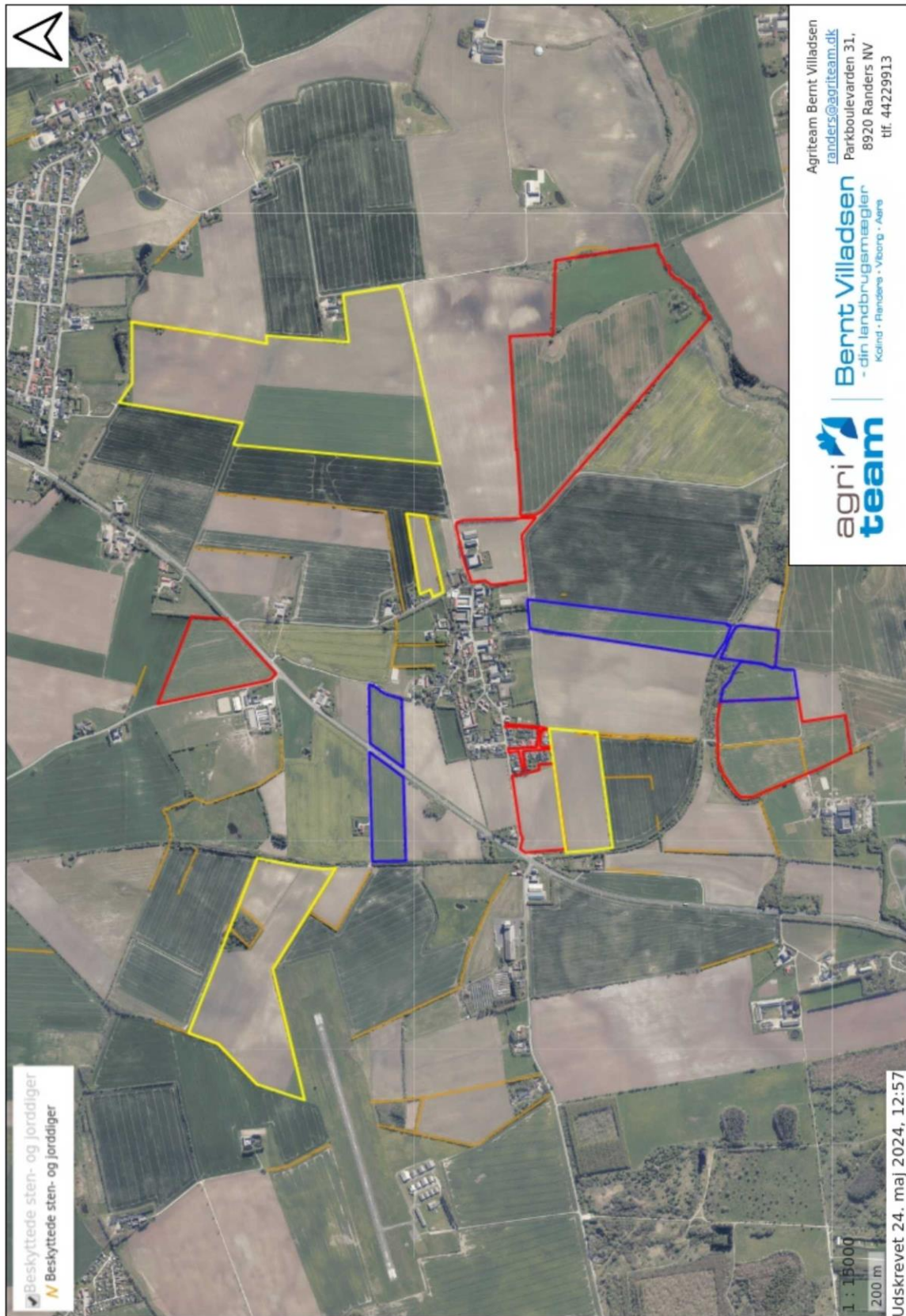




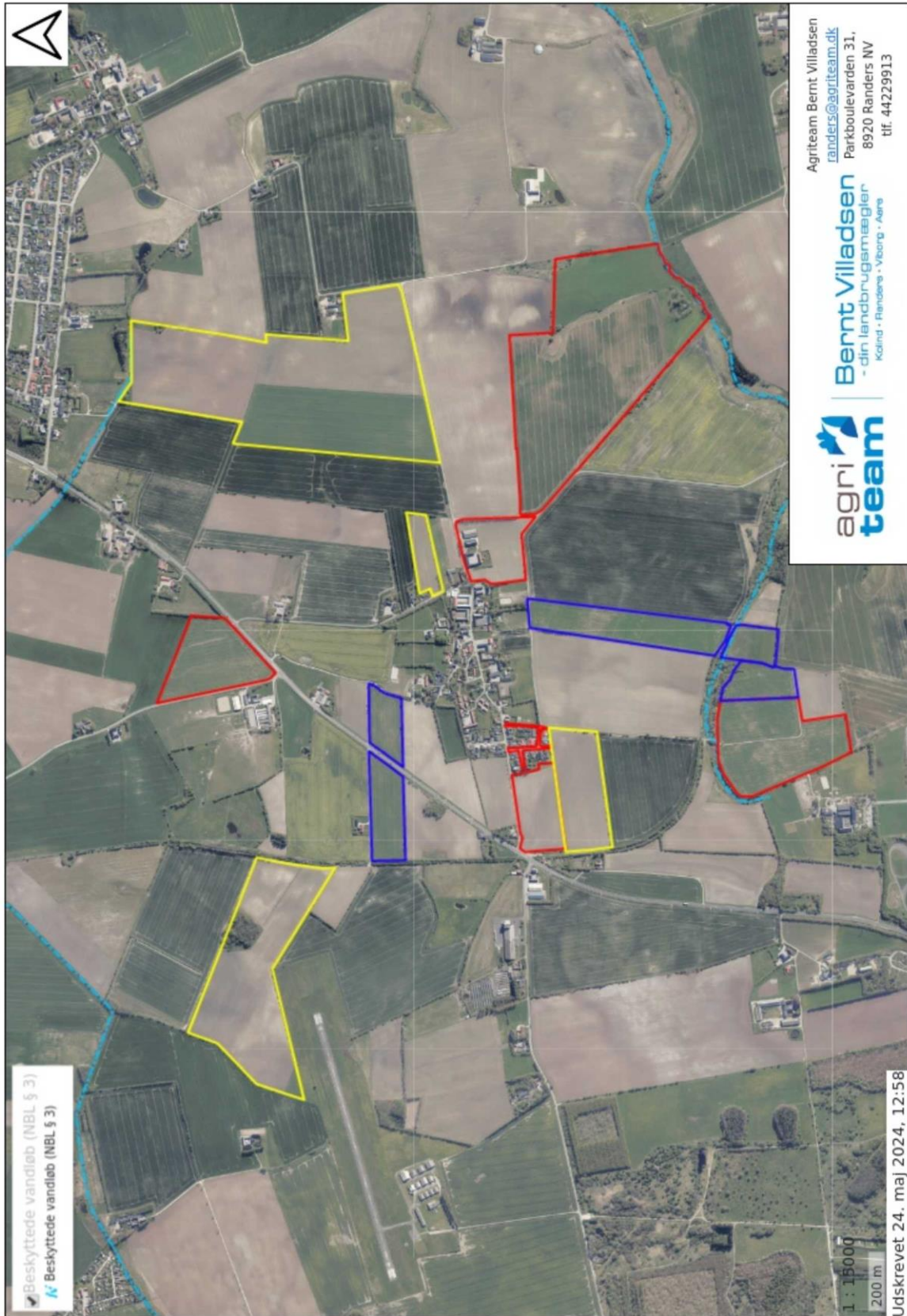
### Placering



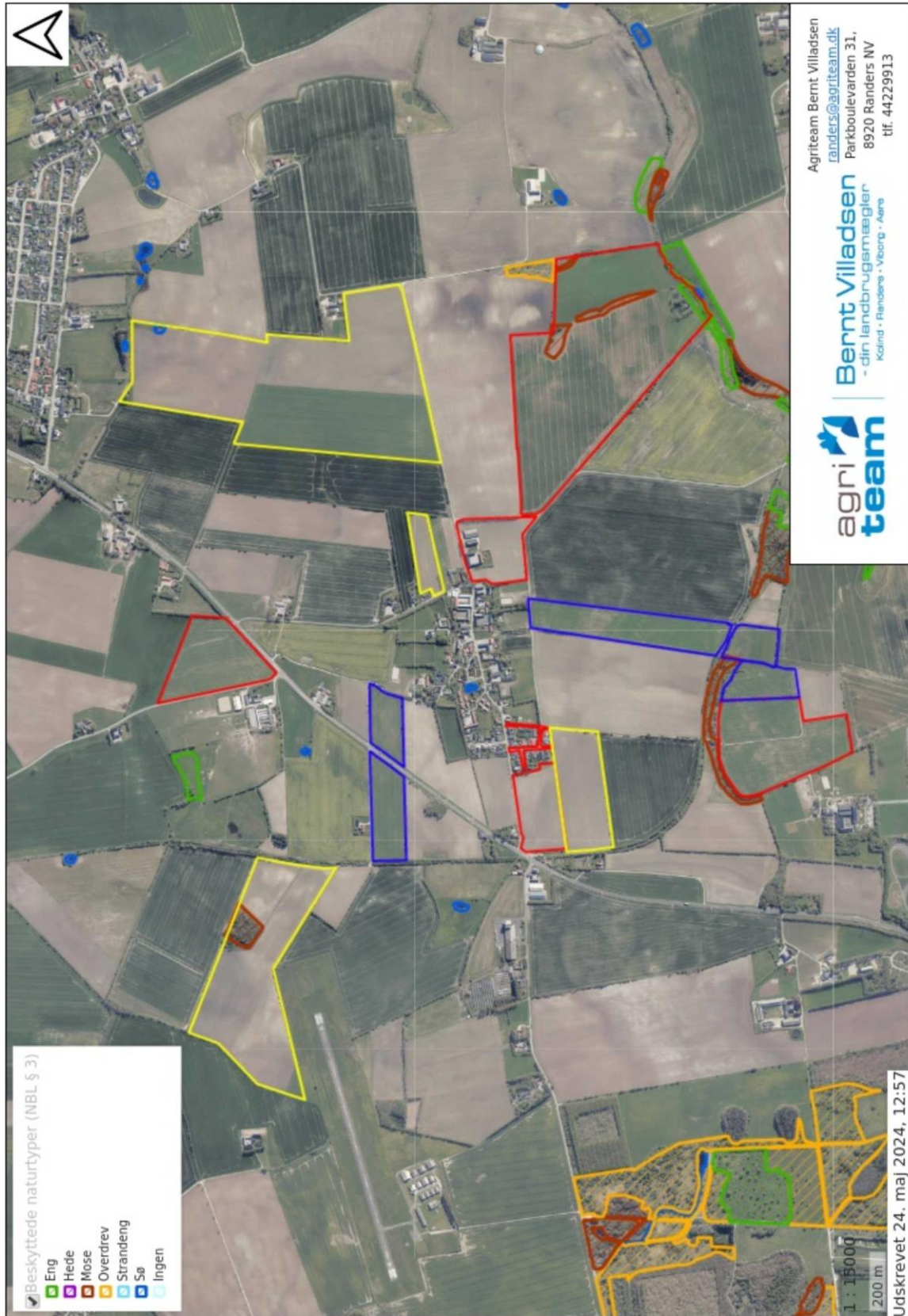
### Beskyttede sten- og jorddiger



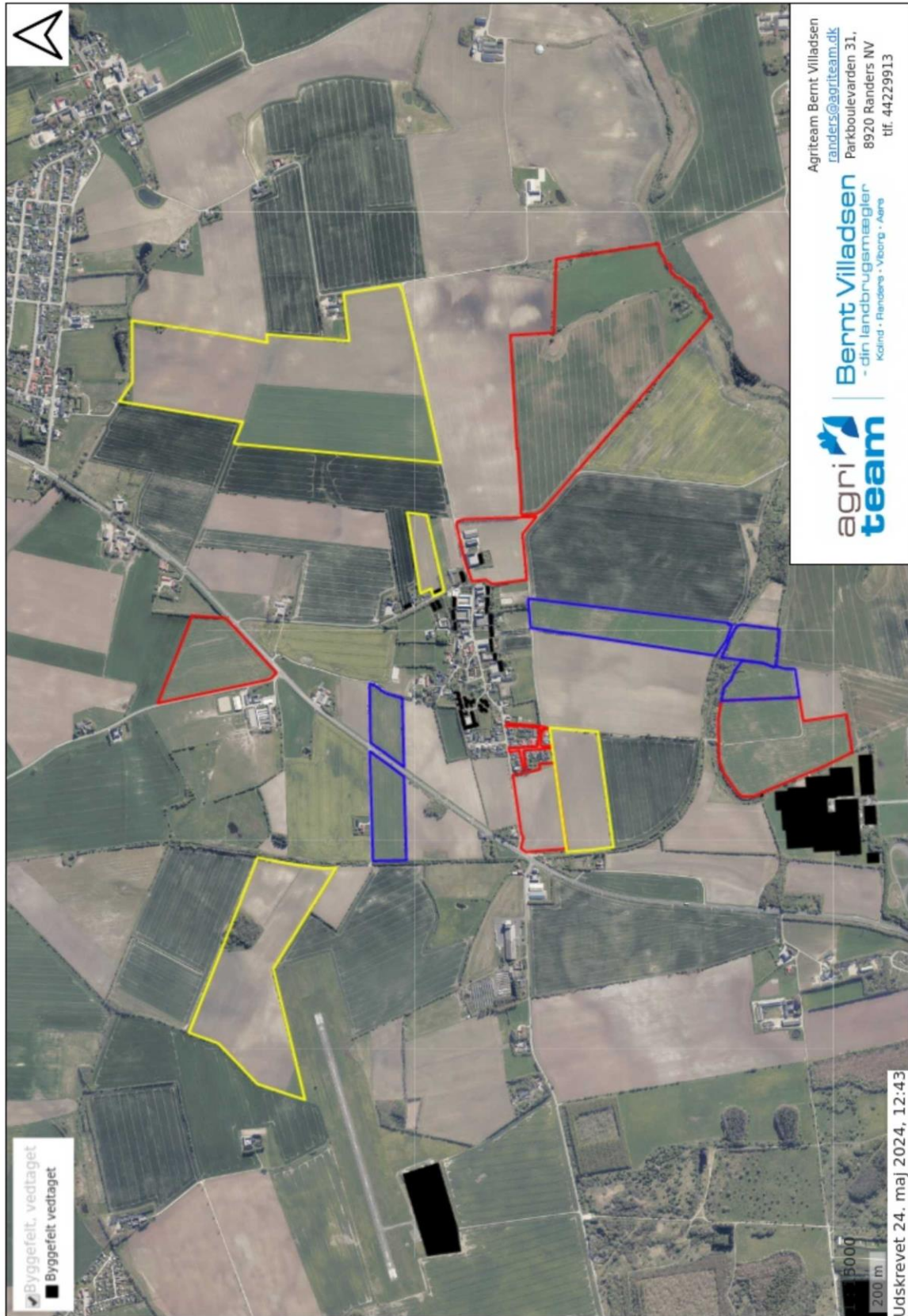
### Beskyttede vandløb



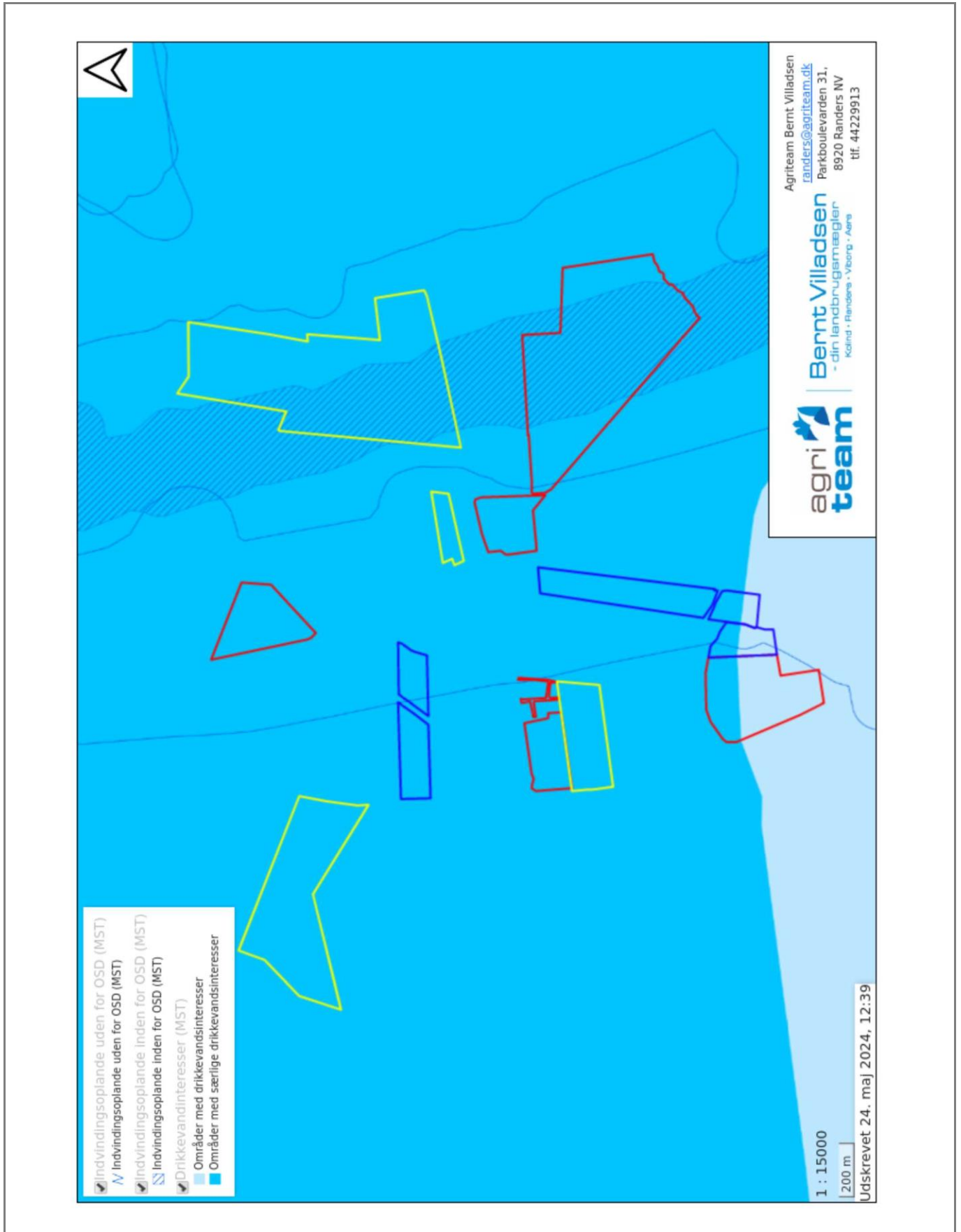
Beskyttede naturtyper



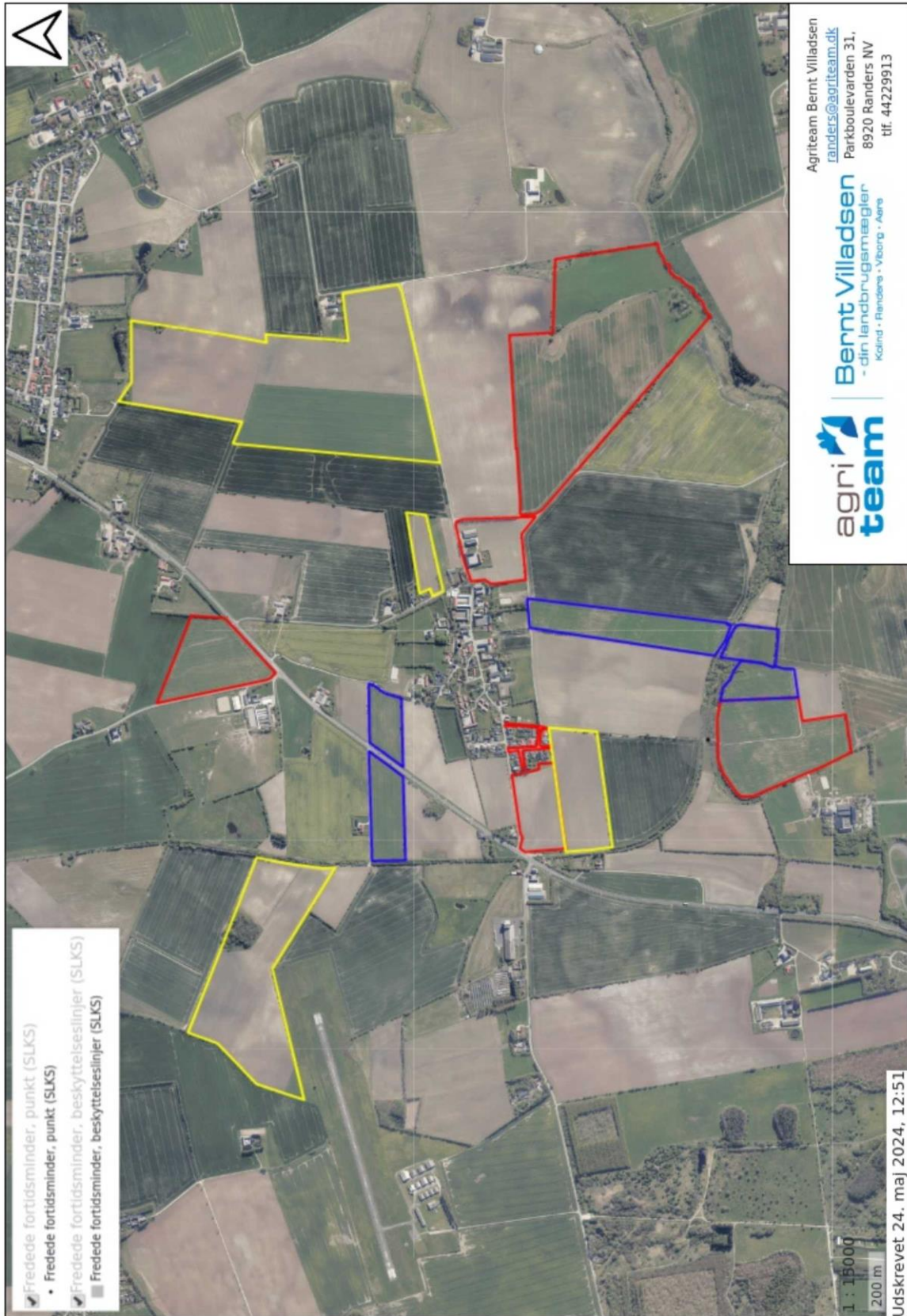
### Byggefelt



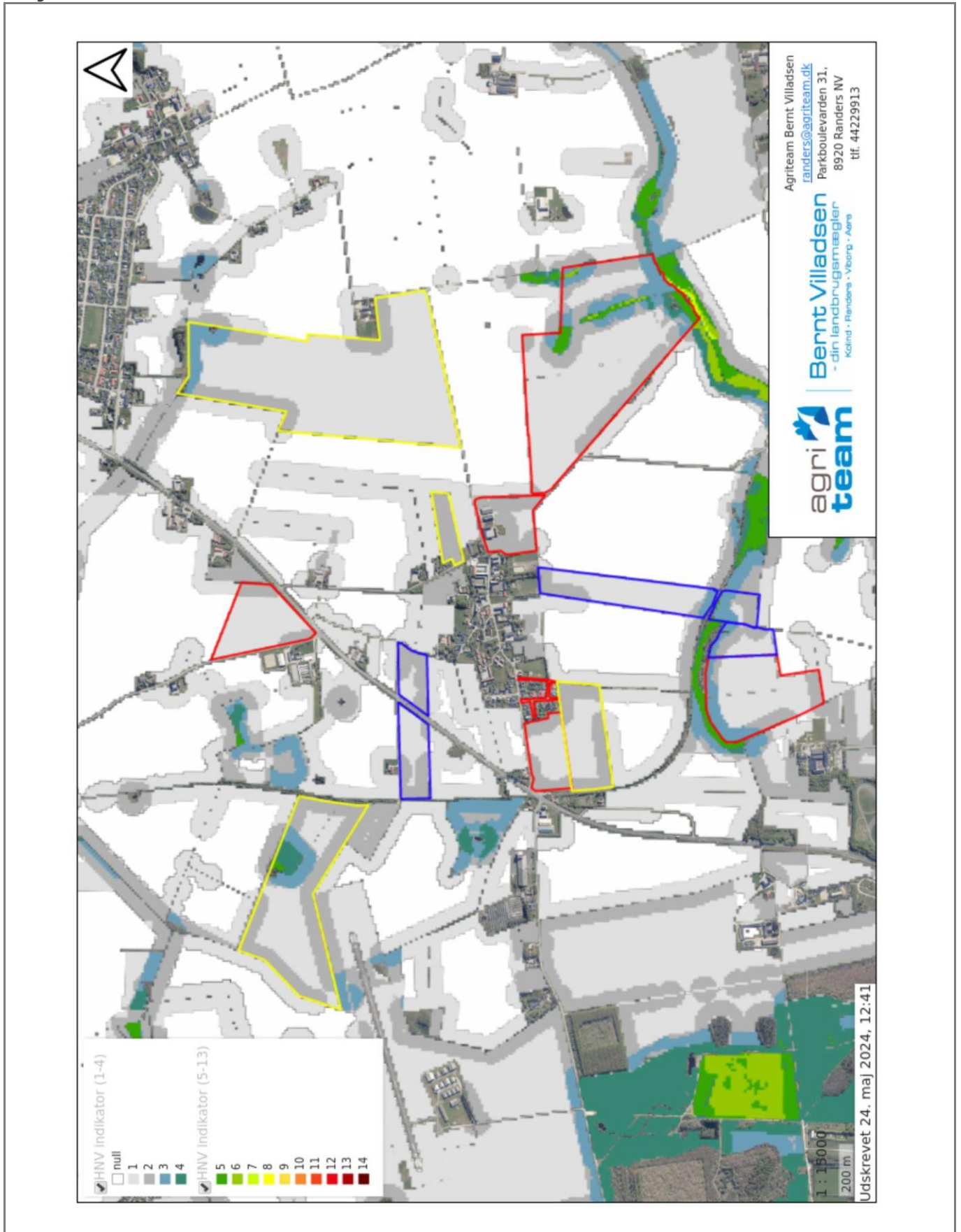
### Drikkevand



**Fortidsminder**

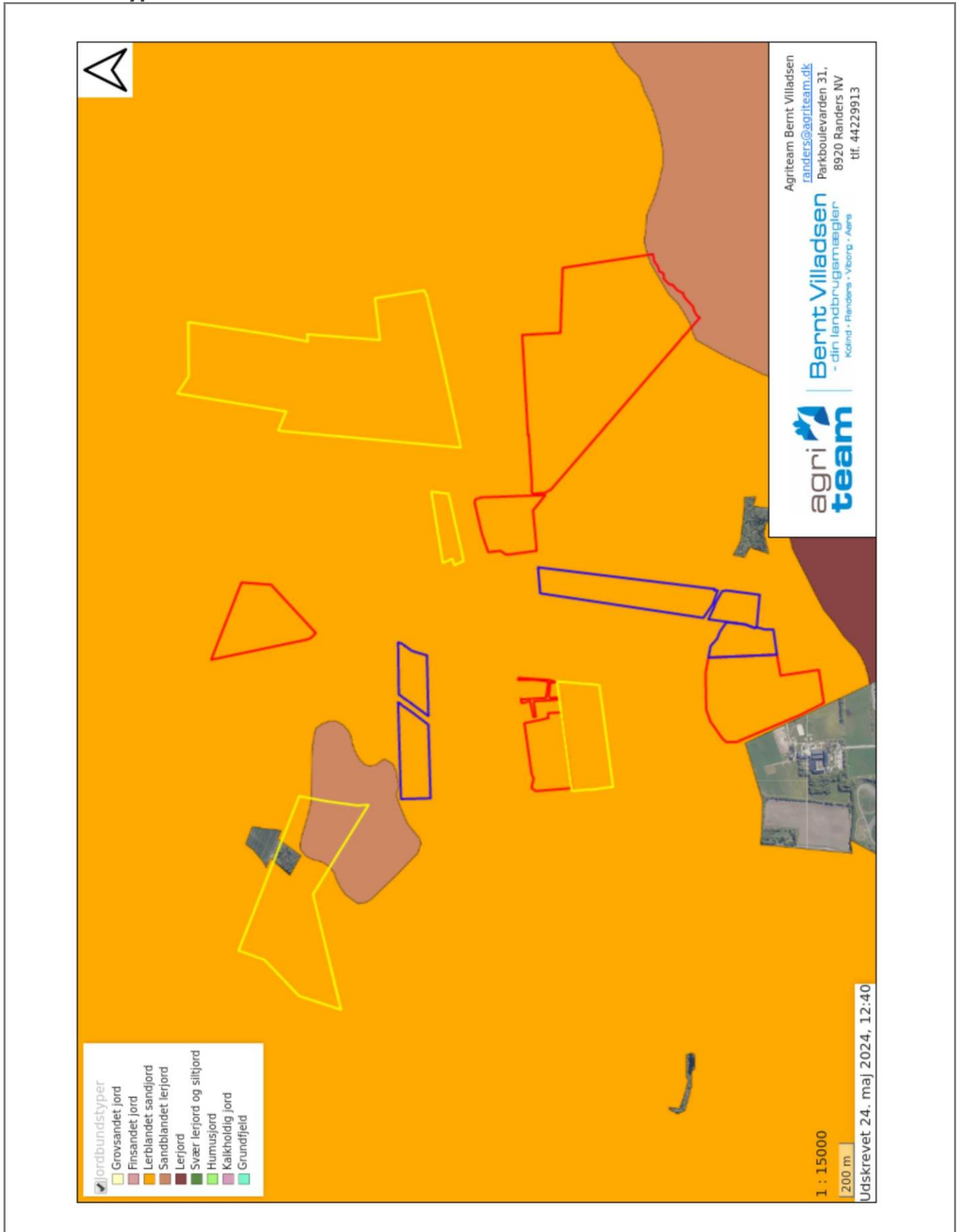


### Høj Natur Værdi

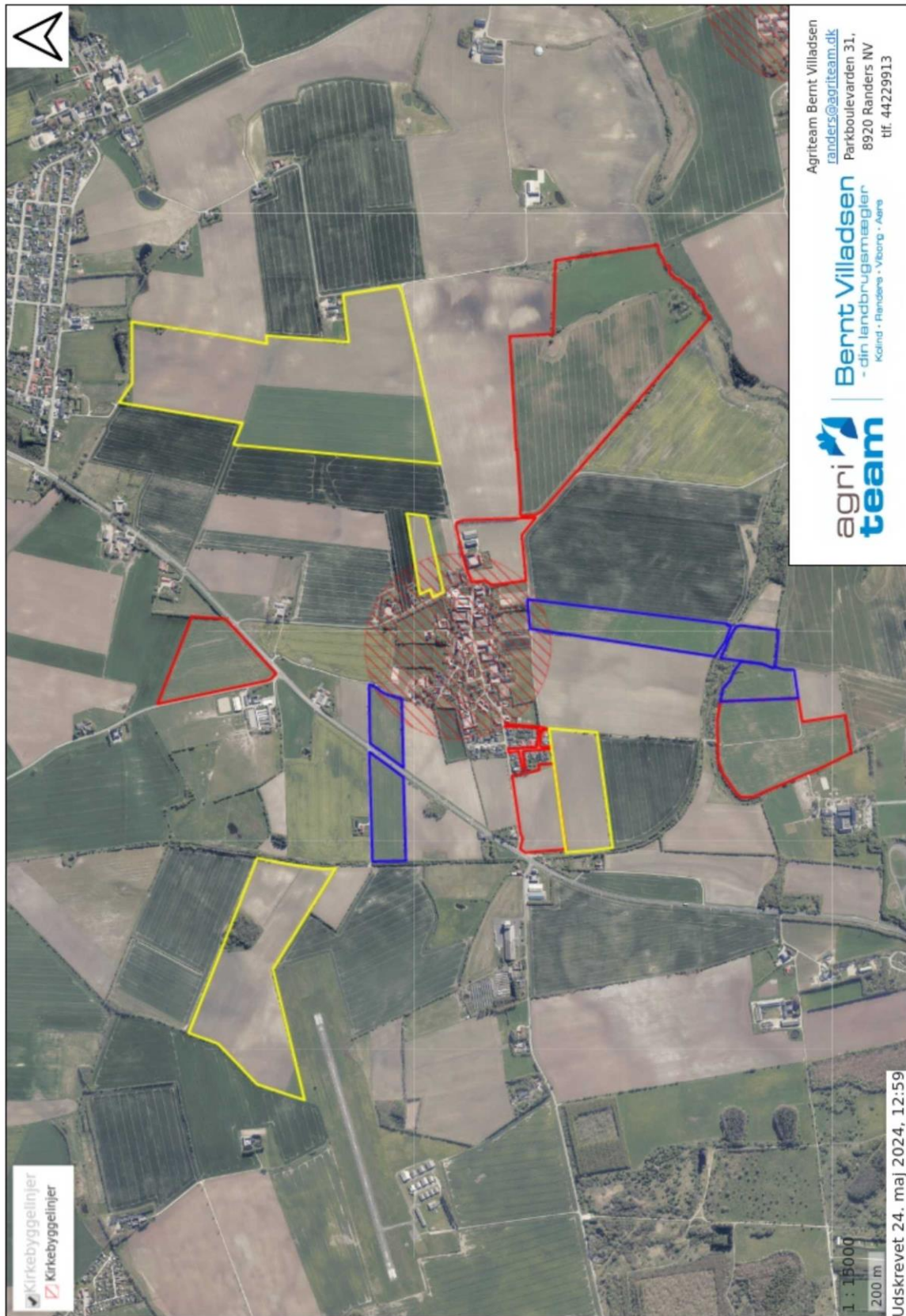




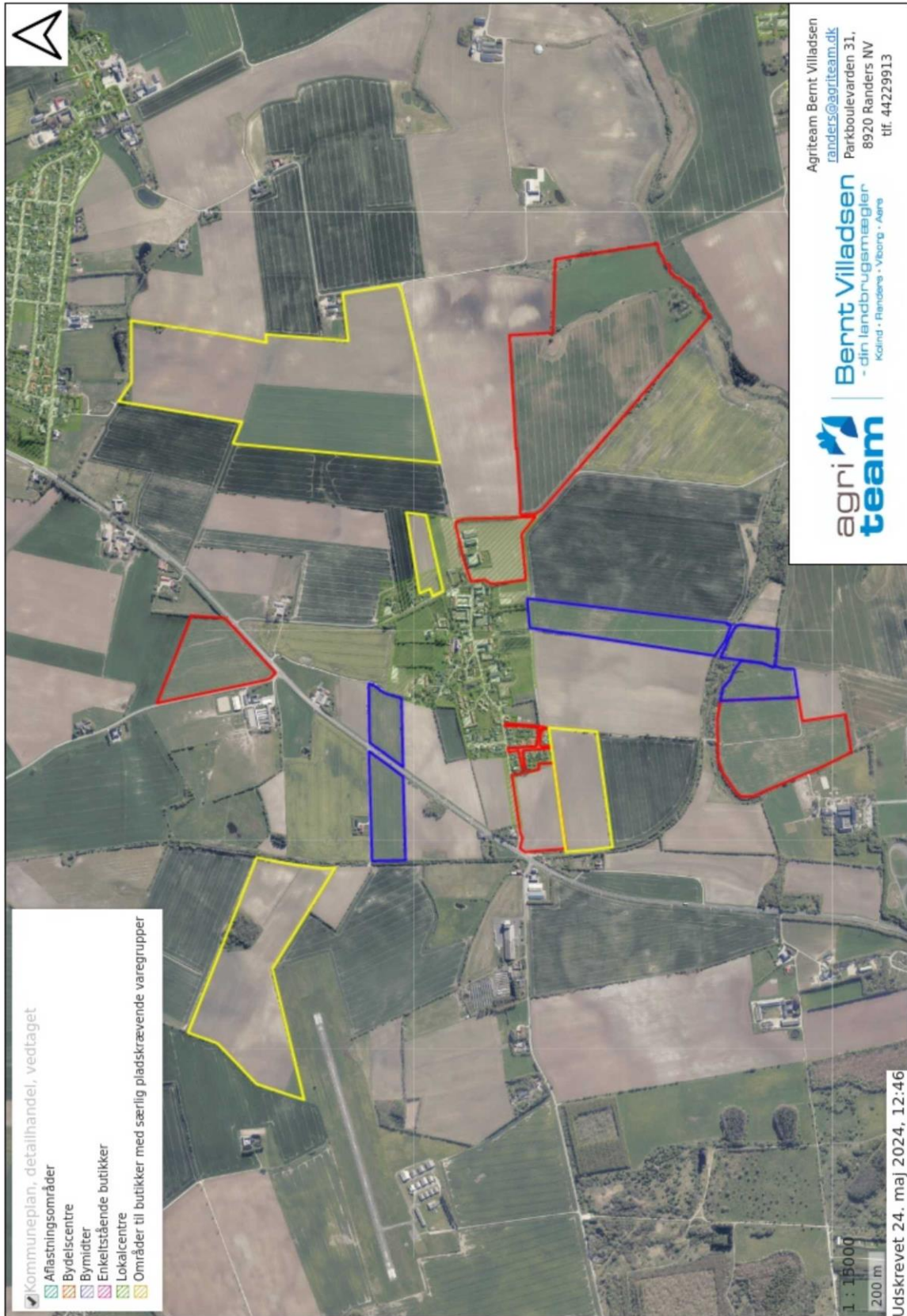
### Jordbundstyper



### Kirkebyggelinjer



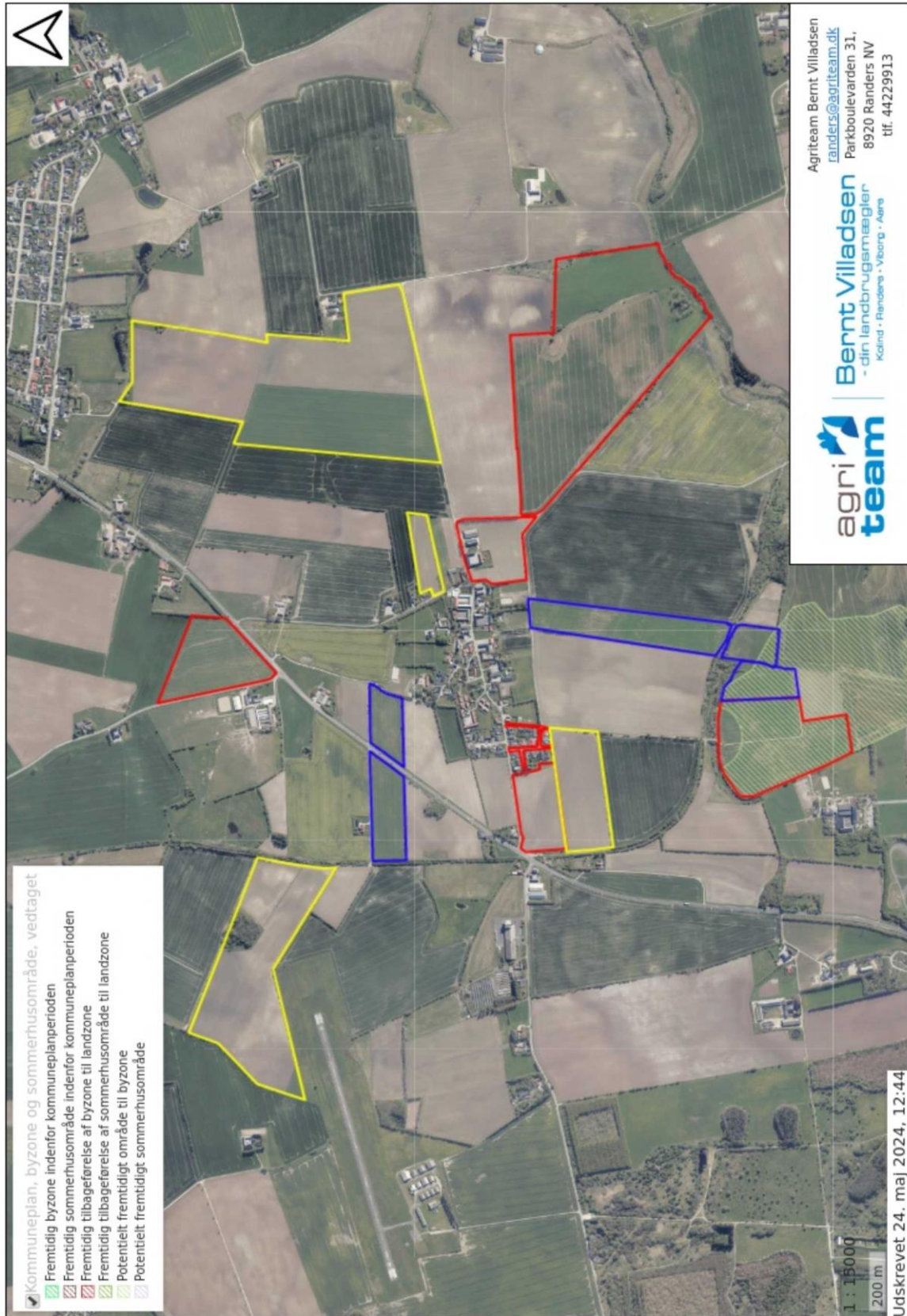
Kommuneplan detailhandel



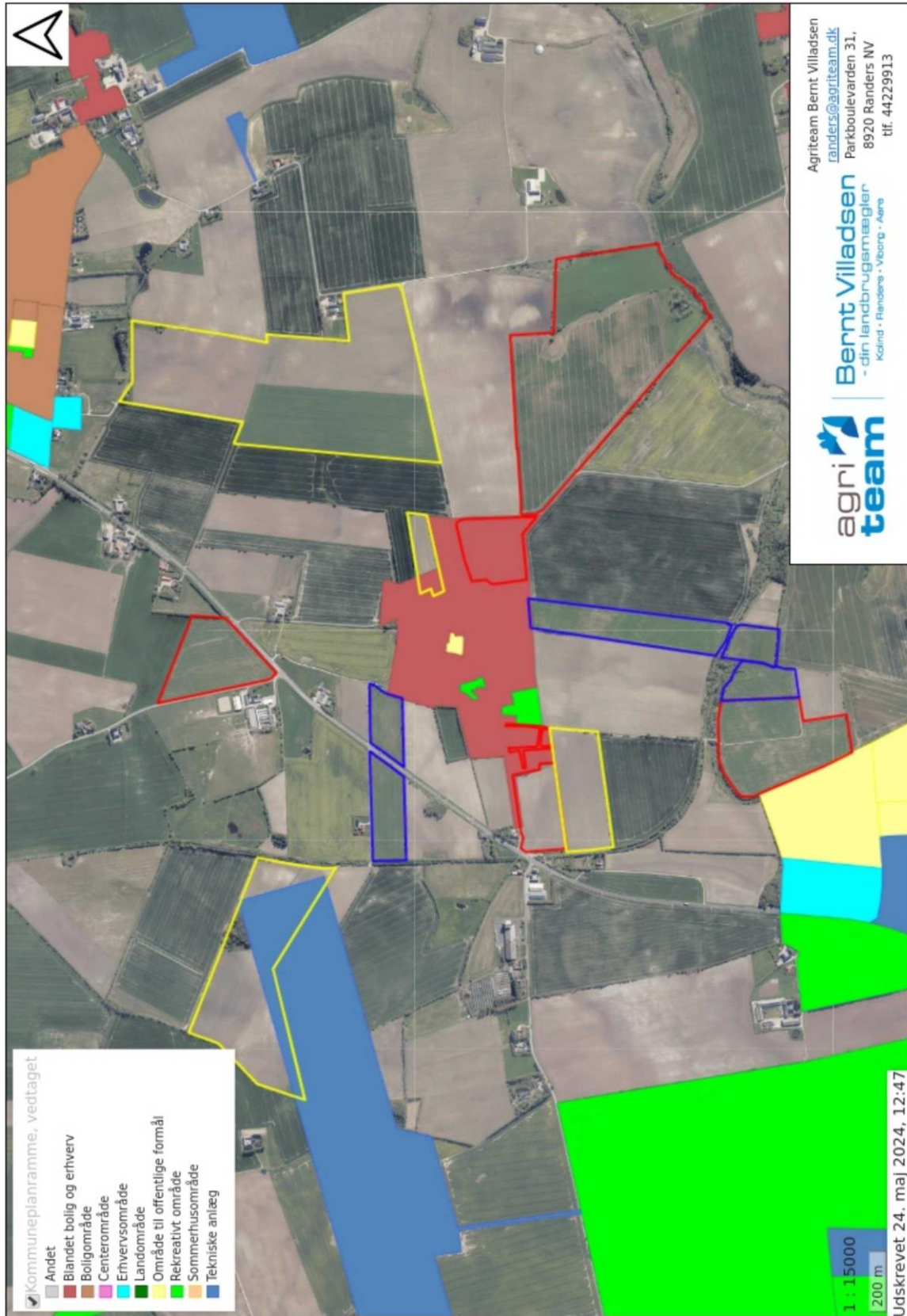

**Bernt Villadsen**  
 - din landbrugsmægler  
 Kolind · Randers · Viborg · Ålbø

Agriteam Bernt Villadsen  
[landers@agriteam.dk](mailto:landers@agriteam.dk)  
 Parkboulevarden 31,  
 8920 Randers NV  
 tlf. 44229913

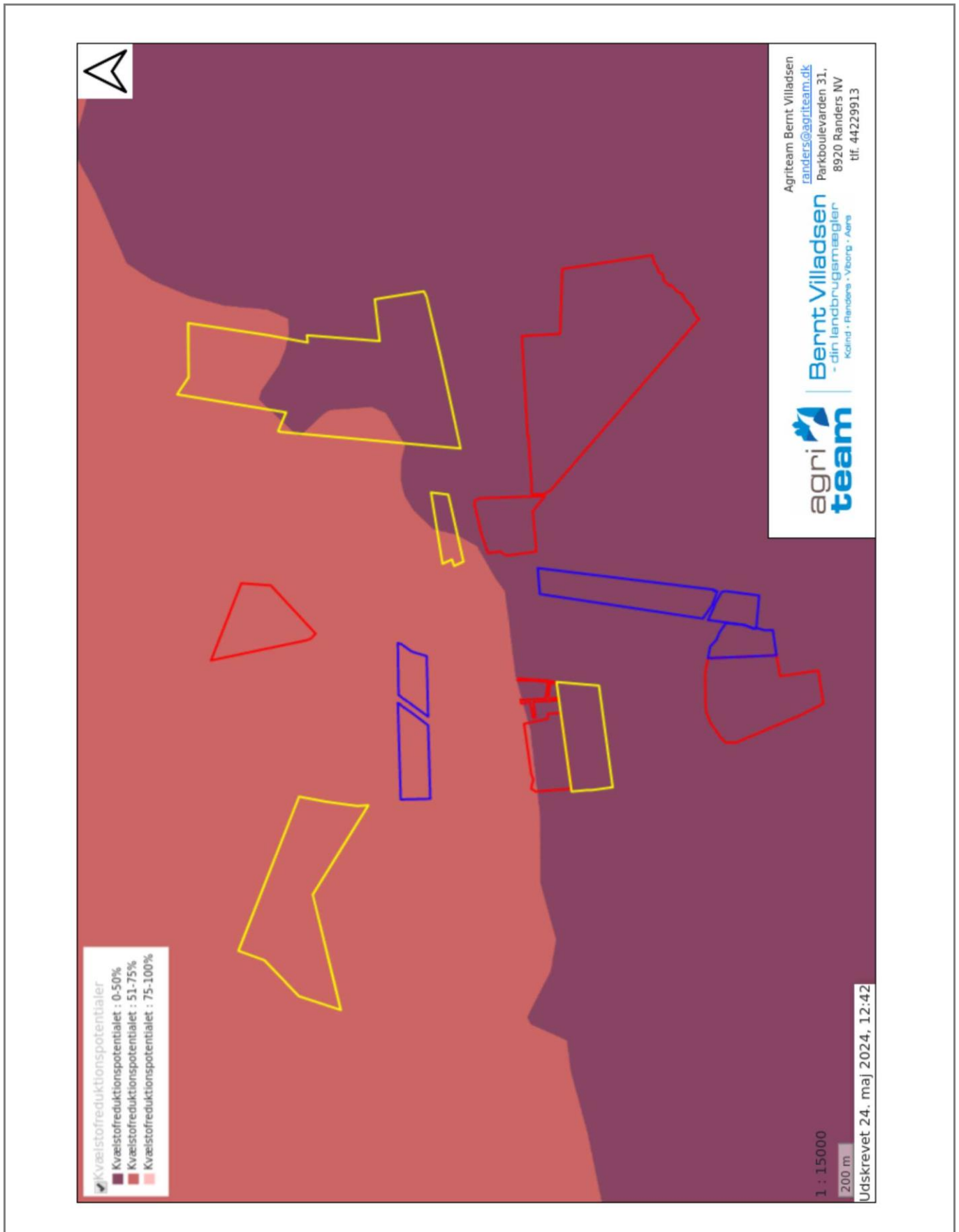
### Kommuneplan zoner



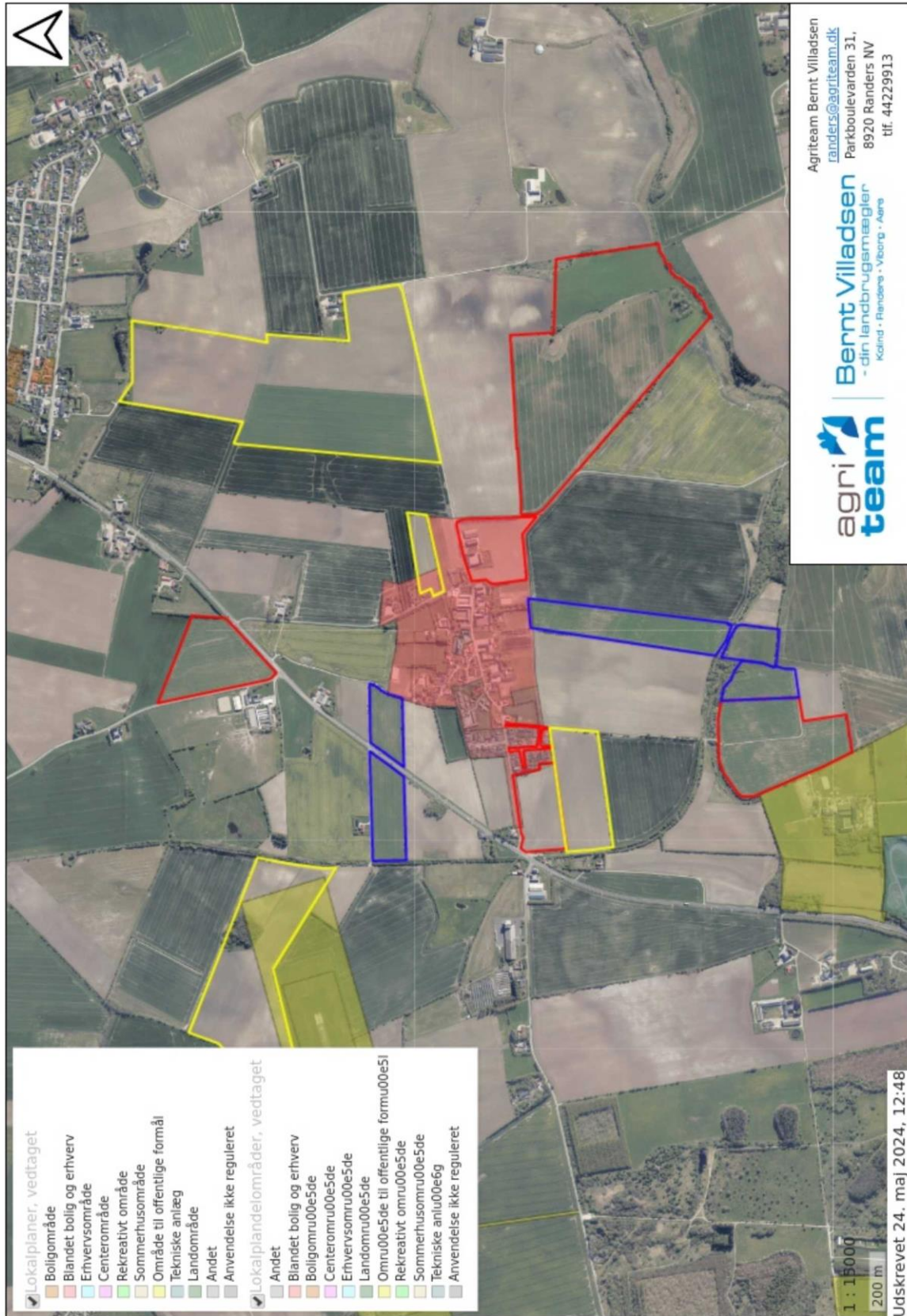
### Kommuneplanramme



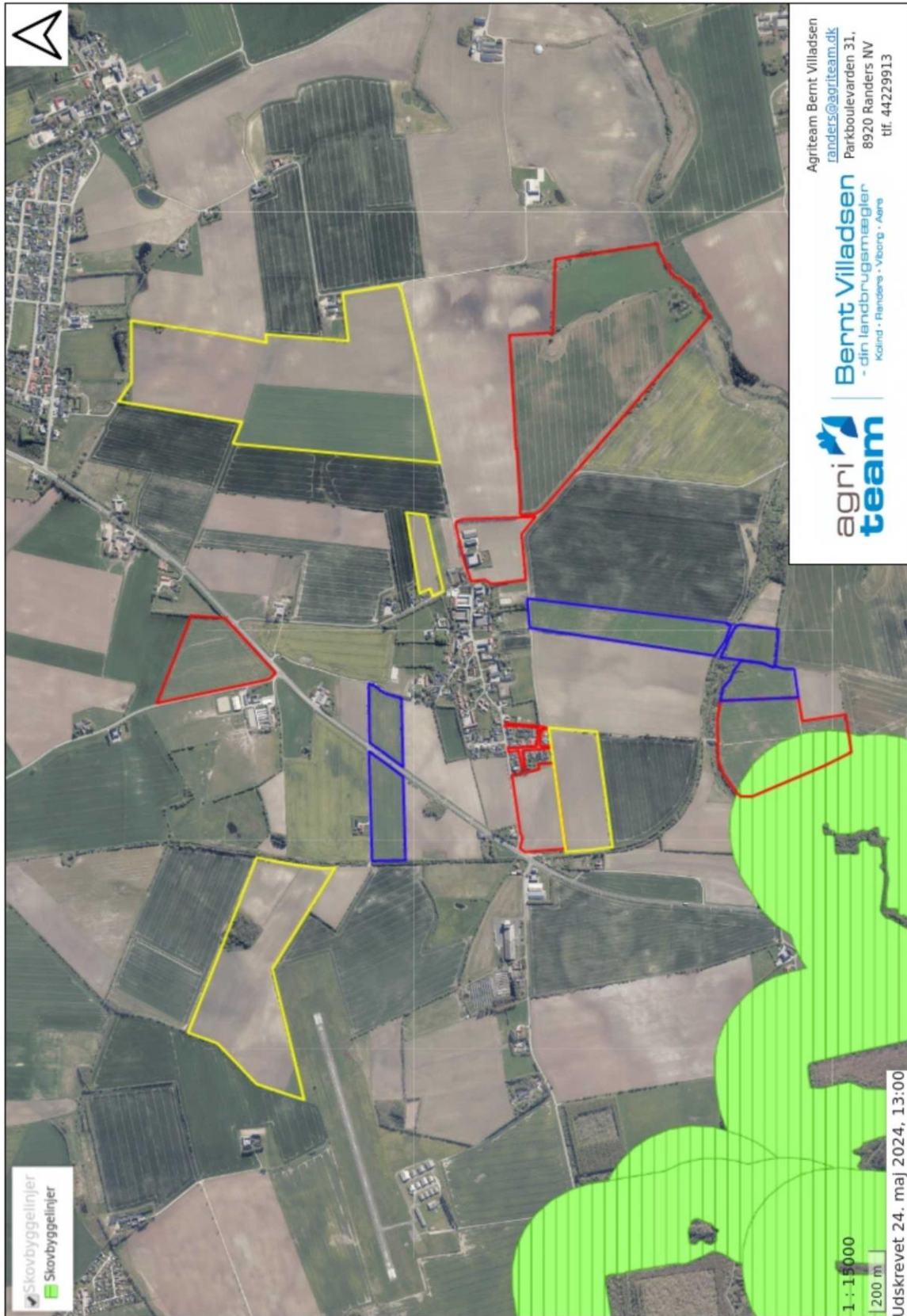
### Kvælstofreduktion



Lokalplan

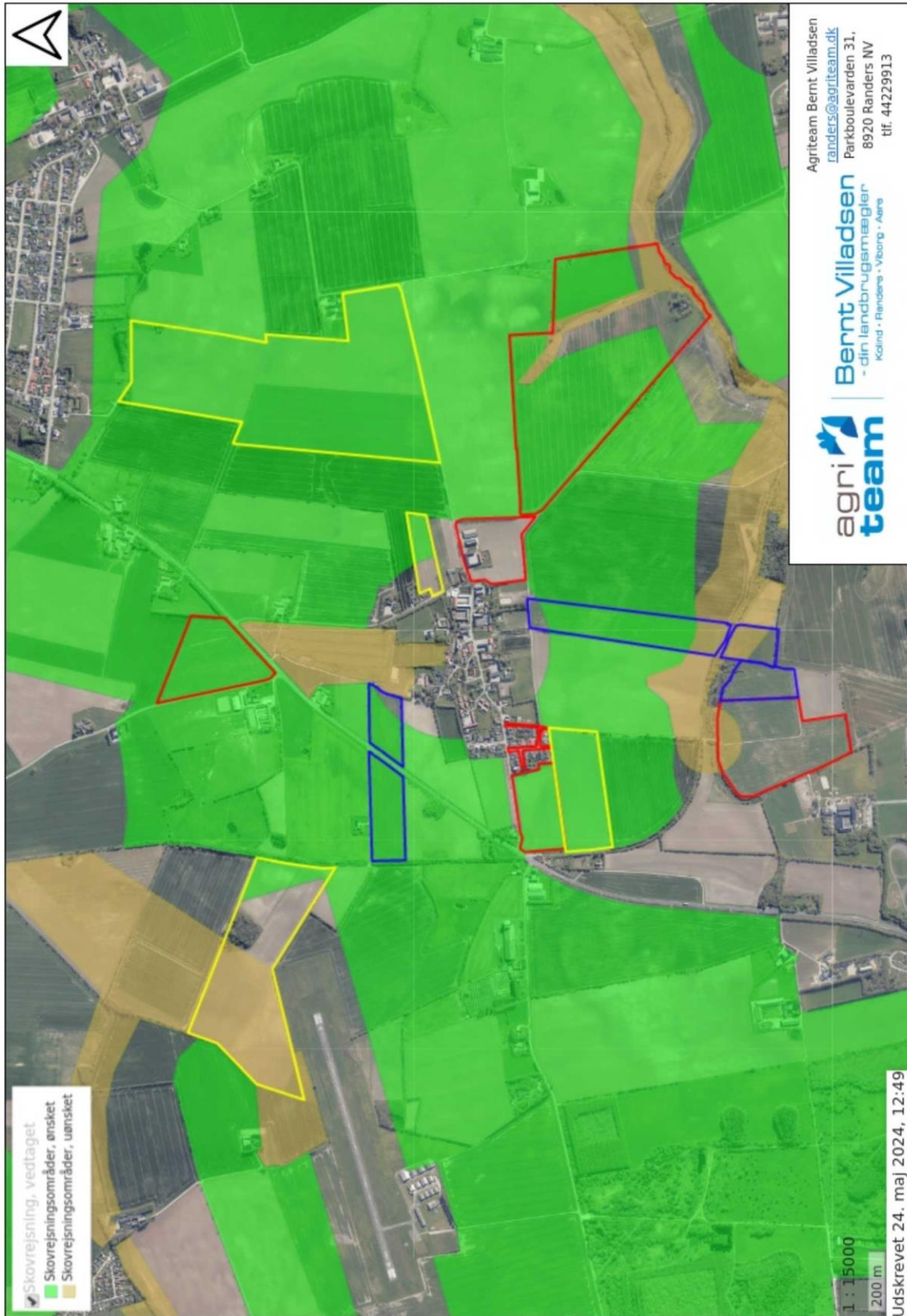


### Skovbyggelinjer

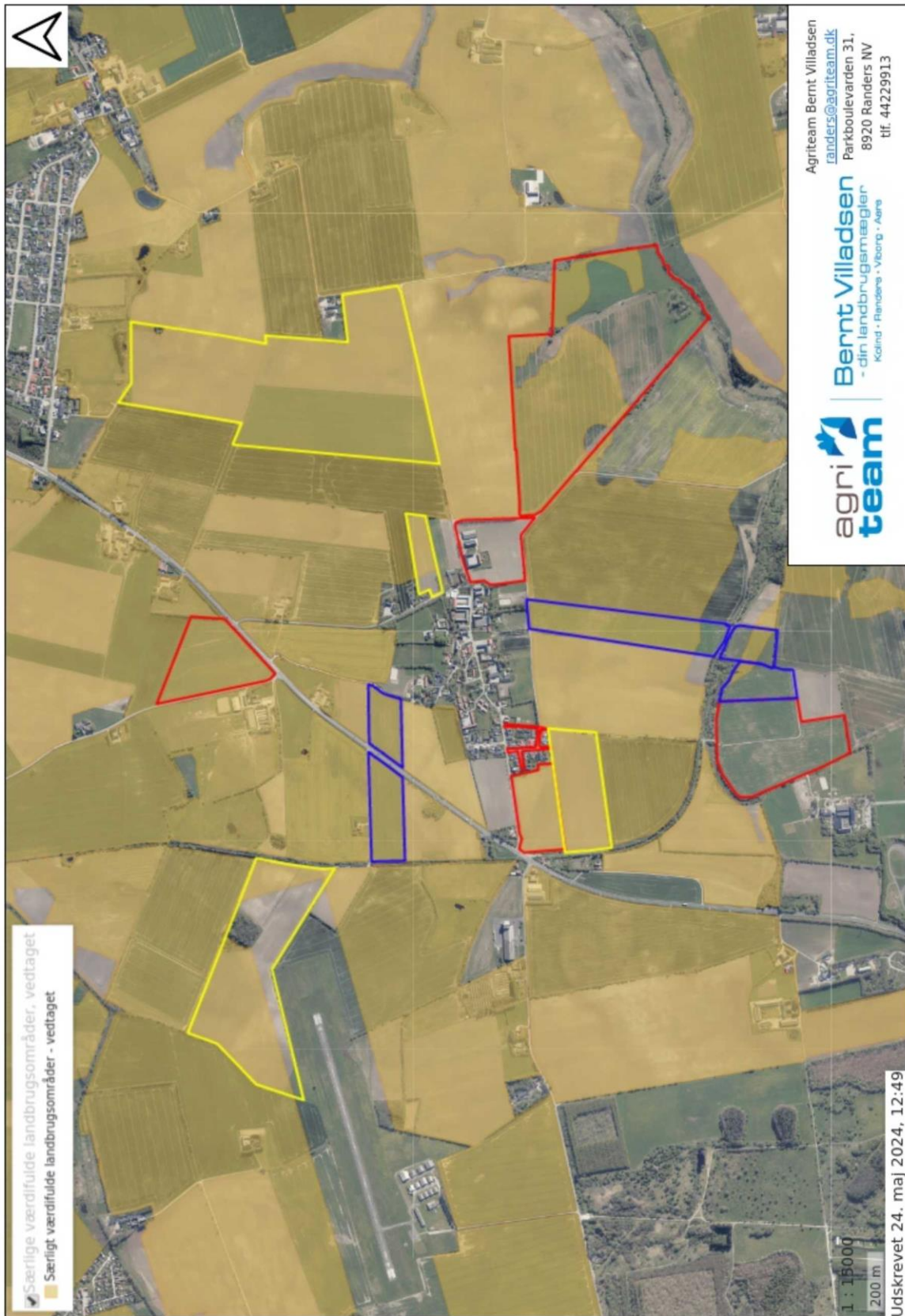




### Skovrejsning



### Særligt værdifulde landbrugsområder



# KONTAKTINFORMATION



## EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Bernt Villadsen ApS  
Parkboulevarden 31  
8920 Randers NV

Telefon: 44229913  
E-mail: randers@agriteam.dk  
Hjemmeside:  
<https://www.agriteam.dk/randers>

## Kontakt

Bernt Villadsen  
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 22529913  
Direkte: 22529913  
E-mail: bv@agriteam.dk

