

Salgsopstilling

Slemmingvej 14 + 21, Overslemming, 8500 Grenaa
"Slemminggård" med 191 hektar.



Pris
Hektar

kr. 48.000.000
191,09 hektar

Produktionsgren

Planteavl

Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 17060000784

Dato: 7.3.2024

1. Beskrivelse	4
2. Fakta	8
2.1 Ejendommen	8
2.2 Arealfordeling	12
2.3 Oversigtskort	13
2.4 Stuehus	16
2.5 Plantegninger	17
2.6 Driftsbygninger m.v.	22
2.7 Siloer, planlager mm.	22
2.8 Olietanke	22
2.9 Oversigtskort	23
2.10 Offentlige forhold / planer	26
2.11 Forsikring	27
2.12 Rettigheder og forpligtelser	28
3. Drift	30
3.1 Maskiner	30
3.2 Støtteberettigede arealer / Grundbetaling	30
4. Økonomi	32
4.1 Ejerudgifter	32
4.2 Finansiering	32



Jens Ravn

Adm. direktør

M: jr@landbogruppen.dk

T: 2422 9900



1. Beskrivelse

Utrolig smuk og velholdt proprietærgård beliggende i naturskønne omgivelser

På Jyllands næsetip, nærmere betegnet kun 10 km fra centrum af Grenå findes denne smukke ejendom. Ejendommen er godt beliggende i naturskønne omgivelser med en dejlig udsigt ud over den omkringliggende skov, sø samt marker og grønne områder. I Grenå findes alle hverdagens faciliteter lige fra skole, institutioner, indkøbsmuligheder, fritidsaktiviteter, offentlige transportmuligheder med bl.a. letbaneforbindelse til Aarhus.

Slemmingvej 14 Stuehus

Stuehuset, der oprindeligt er opført i 1827, er løbende renoveret og vedligeholdt således at det i dag fremstår i særdeles god stand lige til at flytte ind i for en potentiel køber. Stuehuset er på BBR-ejermeddelelsen registreret med 300 kvm boligareal i stueplan.

I stueplan findes fire dejlige stuer en-suite med smukke stuklofter. Fra den ene af stuerne er der udgang til skøn terrasse hvorfra man kan nyde udsigten udover den store parkliggende have med et i særklasse flot stendige, som omkranser dele af haven. Fint køkken alrum med brændeovn og mulighed for at samle hele familien, venner og evt. forretningsforbindelser omkring det store spisebord. Desuden byder stueplan på badeværelse med både badekar og brus, gæstetoilet, kontor, 5 soveværelser samt baggang og hall med flot trappeopgang til 1. sal.

1. salen er uudnyttet men i dag indrettet med et værelse, dette er dog ikke registreret på BBR-ejermeddelelsen. Kælderen er i dag indrettet med en lejlighed som består af to værelser, badeværelse samt køkken. Endvidere jagtstue samt flere gode disponible rum med plads til masser af opbevaring. Udnyttelsen af kælderen er ikke registreret på BBR-ejermeddelelsen og det er ikke lovligt at anvende kælderareal til beboelse.

I haven findes et stort drivhus (Er dog ikke registreret på BBR-ejermeddelelsen).

Driftsbygningerne

Driftsbygningerne danner smukt ramme om gårdspladsen sammen med stuehuset. Bygningerne er i særdeles god stand og indbyder derfor til et væld af anvendelsesmuligheder.

Den store driftsbygning (Bygning 7 jf. BBR-ejermeddelelsen) er i dag udlejet til halm. Bygning overfor (Bygning 2) byder bl.a. på garage/gildesal, værksted og maskinhal med stort flis fyr, som kan opvarme værksted, frokoststue, og stuehus. Modsat stuehuset findes det store kornlager / lager (Bygning 4) Bag ved kornlageret er der et stort maskinhus/garage/vognport (Bygning 6).

Endvidere forefindes der en hyggelig ældre jagthytte på ejendommen.

Arealet

Arealerne er beliggende godt og samlet omkring ejendommen, med mulighed for rationel markdrift af jorden som primært består af lerblandet sandjord. Det samlede areal består af 190,99 ha hvor af de 20,4 ha er fredskov. Her er rige muligheder for gode jagt- og naturoplevelser.

Slemmingvej 21 – Den tidligere fodermesterbolig

Den tidligere fodermesterbolig er på BBR-ejermeddelelsen registreret med 70 kvm bolig samt 40 kvm carport med 4 kvm indbygget udhus. Derforuden kælder på ca. 35 m² med bryggers, badeværelse og værelse. Kælderen er ikke registreret som beboelse i BBR. Boligen opvarmes med luft til vand varmepumpe.

En ejendom med mange muligheder, hvor nedenstående kan fremhæves.

- Rationel mark drift.
- Gode jagt og naturoplevelser
- Herskabelige boligforhold.
- Mulighed for præsentabel firma domicil.
- Gode lager faciliteter til halm, korn, maskiner og særdeles godt værksted.
- Alternativt vil ejendomme være velegnet til hovedsæde for større udlejningsvirksomhed, entreprenører, håndværkere m.m.



Slemmingvej 14



Slemmingvej 21





2. Fakta

2.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 48.000.000

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
1A - Neder Slemming, Ginnerup	59,4352 ha	2.500 m ²
1A - Over Slemming, Grenaa Jorder	65,2130 ha	10.080 m ²
1CE - Skærvad Hgd., Ginnerup	27,5100 ha	7.250 m ²
1P - Over Slemming, Grenaa Jorder	0,0048 ha	0 m ²
1U - Over Slemming, Grenaa Jorder	6,8297 ha	0 m ²
2B - Neder Slemming, Ginnerup	4,2621 ha	0 m ²
4H - Ginnerup By, Ginnerup	27,5669 ha	2.040 m ²
7A - Ginnerup By, Ginnerup	0,0735 ha	0 m ²
1o - Over Slemming, Grenaa Jorder	0,1009 ha	0 m ²
Slemmingvej 21 - 0001o - Over Slemming, Grenaa Jorder	0,1009 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge Tingbogsattest

191,0970 ha

21.870 m²

Fredskovpligtigt areal udgør

20,40 ha

Beliggende: Slemmingvej 14 + 21, Overslemming, 8500 Grenaa

Zonestatus

Landzone

Kommune

Norddjurs Kommune

Region

Midtjylland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023	kr.	1.892.000
Heraf grundværdi	kr.	10.201.000
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.892.000
Stuehusets grundværdi	kr.	8.000
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.022.400

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående " Offentlig ejendomsværdi", "Heraf grundværdi" og "Stuehusets ejendomsværdi" er en sum af den samlede værdi for Slemmingvej 14 og 21. "Stuehusets grundværdi" og "Grundlag for ejendomsværdibeskatning" er alene for Slemmingvej 14.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og boligskatter, 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 flg.:

Foreløbig vurdering 2023 for Slemmingvej 14:

- Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.278.000.
- Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 10.000.
- Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 9.980.000.
- Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 9.970.000.

Foreløbig vurdering 2022 for Slemmingvej 21:

- Ejendomsværdi: kr. 614.000
- Grundværdi kr. 221.000

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Sommerhus / Jagtstue	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til halm, hø mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Slemmingvej 21 - Bolig	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Slemmingvej 21 - Carport	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Slemmingvej 21	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stuehus - Slemmingvej 14	Bevaringsværdi 3

Slemmingvej 21: Ingen frednings/bevaringsværdi





2.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 191,0970 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	8,8900 ha
Agerareal	153,9100 ha
Permanent græs	2,1100 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	3,6000 ha
Fredskov	20,4000 ha
Vej	2,1870 ha
I alt	191,0970 ha

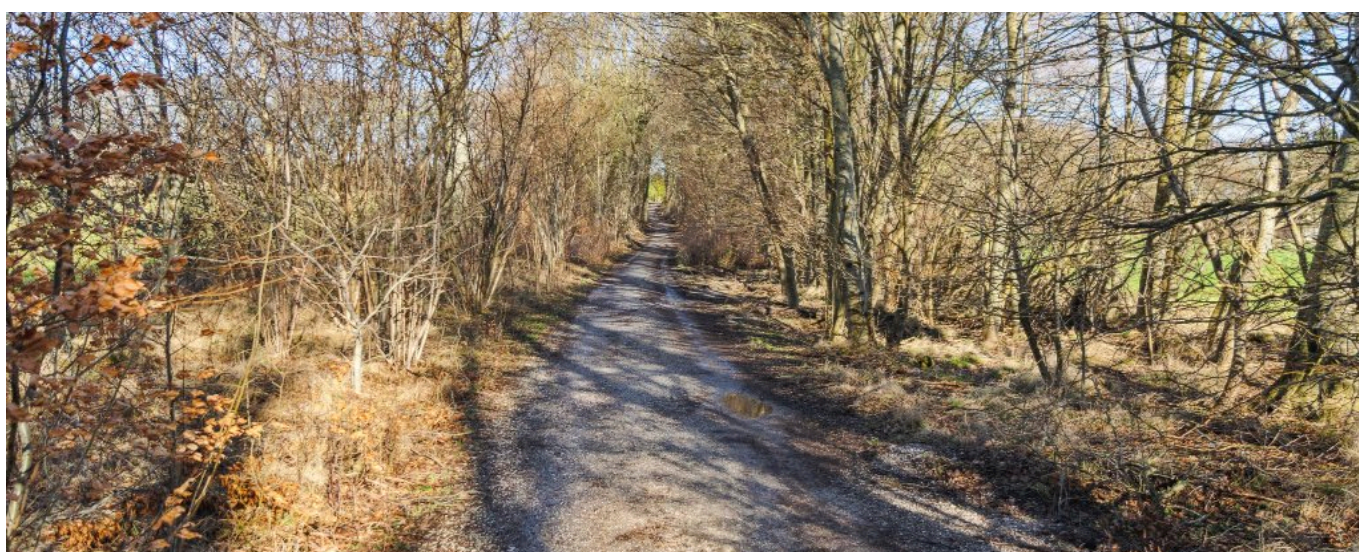
Ovenstående er oplyst af sælger og jf. vejledende opmålinger.

Øvrige arealer er adressen Slemmingvej 21 en del af.

2.3 Oversigtskort







2.4 Stuehus

Bebygget areal	300 m ²	Opført/ombygget år:	1827
Boligareal	300 m ²	Antal værelser	6

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Det er aftalt, at samtlige tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger, og afleveres i gældfri og brugbar stand på overtagelsesdagen. Både hvad angår Slemmingvej 14 og Slemmingvej 21. I det omfang, det findes på ejendommen, og tilhører sælger, medfølger markiser, flagstang, legehus, 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, elradiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener ekskl. receiver. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktion. 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. Sælger forbeholder sig retten til og medtager: Haveredskaber herunder plæneklipper, håndværktøj og alt privat indbo.

Brændeovnens produktionsår er ukendt:

Der findes 2 brændeovne på ejendommen Slemmingvej 14, hvor sælger ikke er bekendt med det præcise produktionsår udover at de formentlig er produceret før 1978. De skal formentlig udskiftes eller nedlægges 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Stuehus, øvrige bemærkninger

Kommunen kan ved gennemgang spildevandssystemer i det åbne land, stille krav om ændring af spildevandsforholdene.

Øvrige boliger

	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ ombygget</i>
Slemmingvej 21	70 m ²	70 m ²	1956

Energimærke for Slemmingvej 21 er med karakteren: D.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse af dato 15-02-2024

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

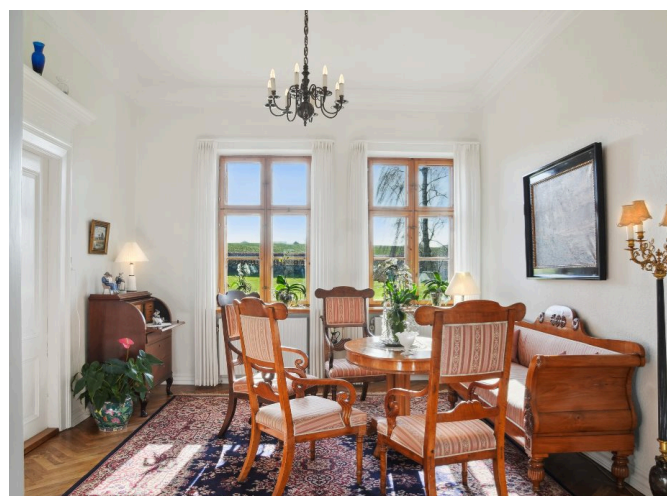
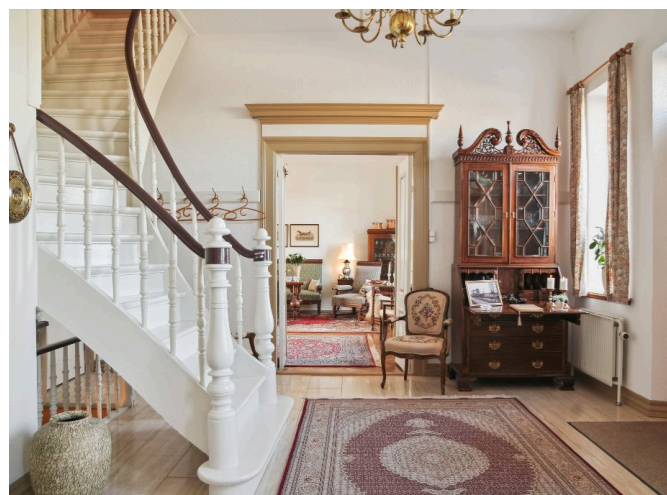
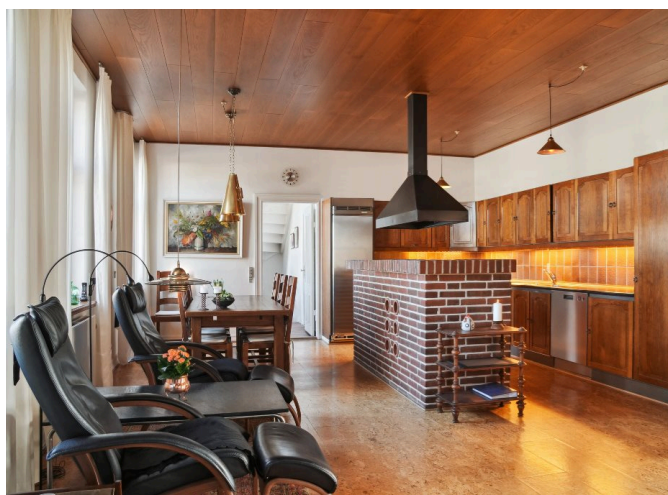
2.5 Plantegninger



MIDTØST
LandboGruppen

Vejledende tegning uden ansvar











2.6 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
2	Maskinhus, garage mv.	924m ²	1965/2001
3	Sommerhus / Jagtstue	50m ²	1777
4	Lade til foder, afgrøder mv.	935m ²	1977/1998
6	Maskinhus, garage mv.	192m ²	1985
7	Lade til halm, hø mv.	1244m ²	1986/1998
1	Slemmingvej 21 - Bolig	70m ²	1956
2	Slemmingvej 21 - Carport	40m ²	2006

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse af dato 15-02-2024
Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

Øvrige bemærkninger:

Er ejendommens areal-størrelser af afgørende betydning for køber, opfordres køber til at foretage opmåling af bygningerne forud for underskrift på købsaftalen, idet der kan være uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelse, forsikringspolice og de faktiske forhold.

Køber er gjort bekendt hermed og accepterer dette.

2.7 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Kornsilo	Ca. 800 tons	

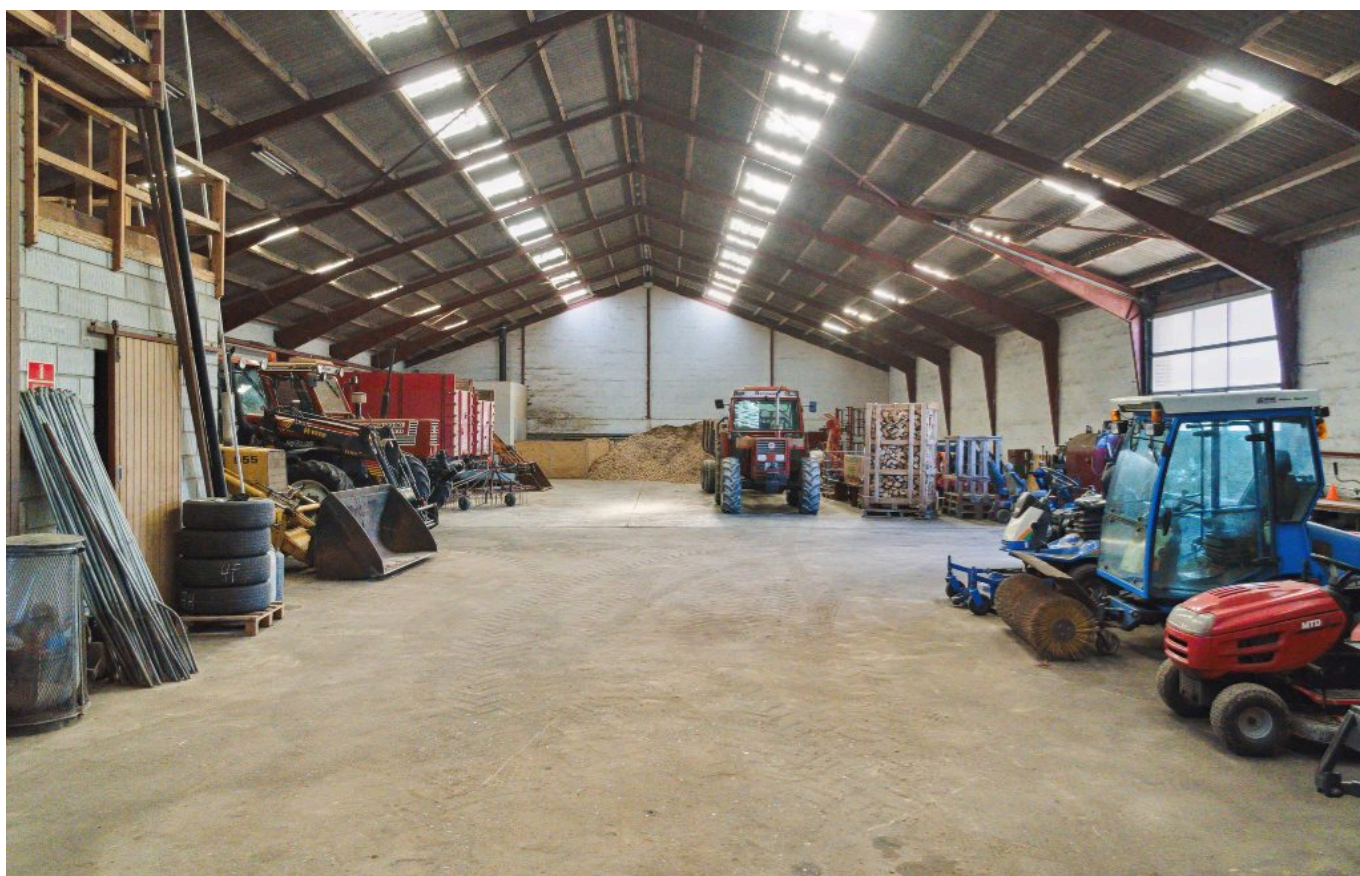
2.8 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Afblændet olietank		Etableringsår: 1958
Olietank, nedgravet, afblændet		Etableringsår: 1979

2.9 Oversigtskort







2.10 Offentlige forhold / planer

I henhold til ejendomsdatarapporter af d. 15.02.2024 er der følgende udpegninger:

- Kommuneplaner mv.: Plan - Kommuneplan 2021 Norddjurs, Plan - Plan- og udviklingsstrategi 2023 – vejen mod 2050
- Grundvand - Drikkevandsinteresser: Områder med drikkevandsinteresser og Områder med særlige drikkevandsinteresser
- Grundvand - Følsomme indvindingsområder: Nitratfølsomme indvindingsområder

Miljøforhold

Vandmiljøplan mm.

Ejendommen er omfattet af landbrugets vandmiljøplan 3. Denne plans vedtægter indebærer bl.a. en mere restriktiv gødskning samt inddragelse af arealer til skovrejsning, vådområder, SFL- områder samt beskyttelse af drikkevandsområder m.v.

Arealinforapport vedlægges som bilag i forbindelse med handlen.

Offentlige planer, anvendelse - anlægsplaner:

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som landbrug/beboelse.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber forpligter sig til at overtage de beregnede lagre af husdyr- og handelsgødning, samt at medtage udbragt handels- og husdyrgødning før overtagelsesdagen.

Sælger oplyser:

- at der ikke er truffet aftale om deltagelse i fælles gødningsopbevaringsanlæg.
- at der ikke er truffet aftaler om opbevaring af biogas og opbevaring / udbringning af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.
- at der ikke er udkørt anden organisk gødning på ejendommens arealer inden for de seneste 2 år forud for overtagelsesdagen.

Servitutter

Der er jf. tingbogen tinglyst følgende servitutter på ejendommen Slemmingvej 14:

4.3.1872 Dok om Kolindsunds tørlægning mv, Vedr 1A Neder Slemming ICE

7.7.1873 Dok om Kolindsunds tørlægning mv, Vedr 4H

24.5.1880 Dok om færdselsret mv, Vedr 4H, (JJ 771)

29.10.1894 Dok om fredskovsforpligtelse mv, Vedr 1a Neder Slemming 2B NES

11.4.1929 Vejdeklaration mv, Vedr 1A Neder Slemming 7a 1A Over Slemming

17.3.1942 Dok om beplantning mv, Vedr 1A Neder Slemming

15.3.1947 Fredningsdeklaration mv. (TML, vedr. evt. 1A, 1U Over Slemming)

28.1.1949 Dok om oversigt mv. (TML, vedr. evt. 1A, 1U Over Slemming)

23.12.1965 Dok om adgangs begrænsning mv

23.1.1970 Dok om byggelinier mv

8.3.1979 Dok om kabelgrav mv, Ikke til hinder for prioritering, transformerstation mv, Vedr 1A Neder Slemming

9.3.1979 Dok om kabelgrav mv, Ikke til hinder for prioritering

29.1.1981 Dok om kabeltrace mv, Vedr 1A Neder Slemming

3.1.1984 Landvæsenskommissionskendelse, Vedr 1E Over Slemming 1A Neder Slemming 1B NES

18.6.1998 Dekl. ang.løvtræshegn vedr.4H

15.8.2000 Dok. om kabelanlæg m.v. Resp. pantsætning Vedr. ICE Skærvad, 1A Neder Slemming

14.12.2000 Dok. om kabelanlæg mv. Resp. pantsætning Vedr. 4H Ginnerup - jfr. L 14655

20.3.2009 Dok om elkabler, transformstationer mv. Vedr 2AD, 7C, 2C

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

2.11 Forsikring

Forsikrings-selskab
Tryg

Policensr.
665-223.103

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygnings- nummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus - Slemmingvej 14	300 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
	Slemmingvej 21	70 m ²	Ingen
2	Maskinhus, garage mv.	924 m ²	Sumforsikret
3	Sommerhus / Jagstue	50 m ²	Sumforsikret
4	Lade til foder, afgrøder mv.	935 m ²	Sumforsikret
6	Maskinhus, garage mv.	192 m ²	Sumforsikret
7	Lade til halm, hø mv.	1.244 m ²	Sumforsikret
1	Slemmingvej 21 - Bolig	70 m ²	Sumforsikret
2	Slemmingvej 21 - Carport	40 m ²	Sumforsikret

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

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

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

Energimærke - Stuehus

F

2.12 Rettigheder og forpligtelser

Forpagtning og bortforpagtning af jord

155 ha er bortforpagtet frem til 31.08.2026.

Lejemål

Slemmingvej 21 er udlejet. Køber overtager lejer.

Dele af bygning 7 (Jf. BBR-ejermeddelelsen) er udlejet, med udløb 1 år efter afsluttet høst.

Dele af bygning 4 (Jf. BBR-ejermeddelelsen) er udlejet, med opsigelse inden årets udgang plus 1 år.

Jagtret og fiskeret

Udlejet 1 år ad gangen.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme.

Arealrestriktioner

Skovbyggelinjer

Beskyttede naturtyper §3, herunder sø og eng

Beskyttede vandløb

Beskyttede sten- og jorddiger

Fredskov

For yderligere informationer om restriktionernes omfang og beliggenhed henvises der til www.arealinfo.dk



3. Drift

3.1 Maskiner

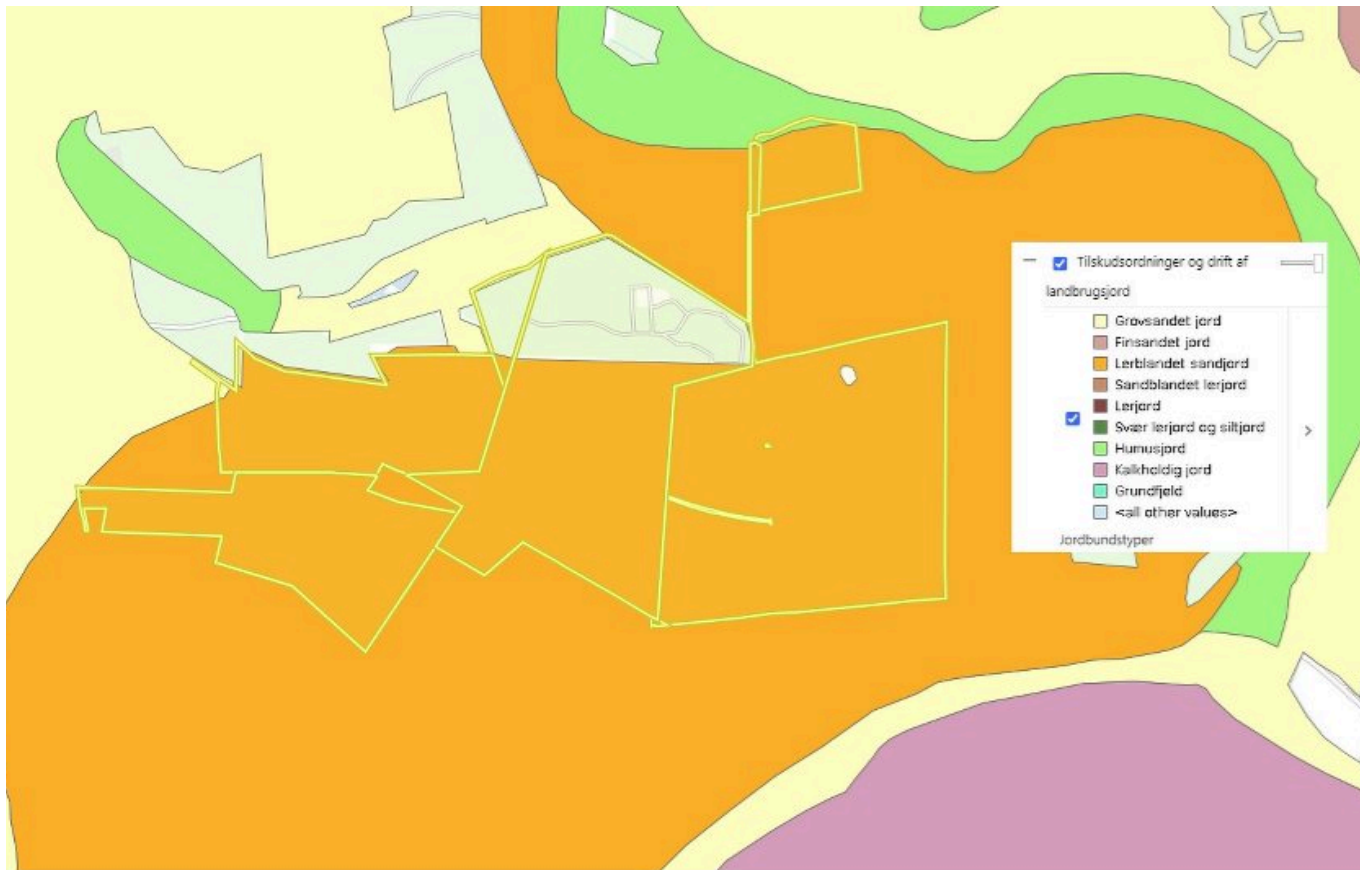
Der medfølger ingen maskiner, beholdninger, besætninger, inventar mv.

3.2 Støtteberettigede arealer / Grundbetaling

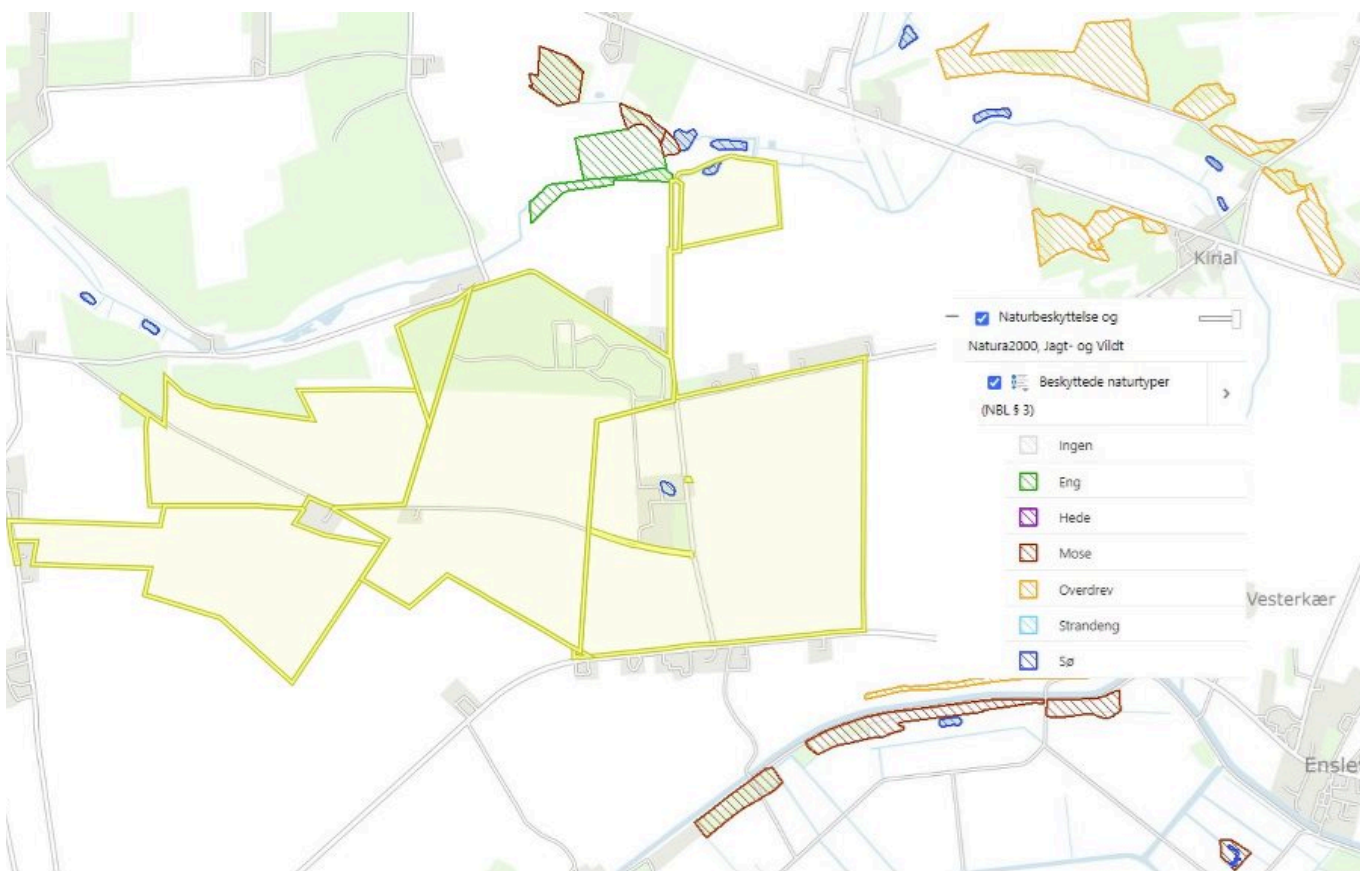
Landbrugsreformen 2023-2027 trådte i kraft den 1. januar 2023, og ændrer bl.a. ved at man ikke længere skal have betalingsrettigheder for at få udbetalt grundbetalingen.

Når man fremover skal søge om støtte (grundbetaling) skal arealet opfylde betingelserne for støtteberettigede arealer for at modtage grundbetaling.

Læs mere omkring den nye landbrugsreform og hvilke tilskud man fremadrettet kan søge på landbrugsstyrelsens hjemmeside www.lbst.dk.



Jordbonitet



Beskyttede naturtyper

4. Økonomi

4.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld - Erhvervsdel	57.484,80
Ejendomsværdiskat	5.214,24
Ejendomsforsikring - Slemmingvej 14	47.419,15
Grundskyld - Boligdel - Slemmingvej 14	134,40
Grundskyld - Boligdel - Slemmingvej 21	2.970,00
Ejendomsværdiskat - Slemmingvej 21	2.505,00
Rottebekæmpelse - Slemmingvej 14	1.239,30
Skorstensfejning - Slemmingvej 14	3.292,30
Rottebekæmpelse - Slemmingvej 21	37,40
Renovation - Slemmingvej 14	4.274,50
Renovation - Slemmingvej 21	3.764,50
Ejendomsforsikring - Slemmingvej 21	5.424,00
I alt	133.759,59

4.2 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	48.000.000,00
Tinglysningsafgift skøde	271.850,00
I alt	48.271.850,00









16 år er gået siden opstarten af LandboGruppen og succesen vokser og vokser!

LandboGruppen MidtØst & Fyn er en del af den landsdækkende ejendomsmæglerkæde, LandboGruppen, som blev etableret i 2008.

Vi håndterer salg af planteavls ejendomme, kvægbrug, svinebrug, specialproduktion, skov-
ejendomme og hobbylandbrug.

Vores medarbejdere har tilsammen mange års erfaring, en bred faglig viden og ikke
mindst et stort lokal kendskab.

Vores kædesamarbejde giver dig som sælger flere fordele bl.a. markedsføring på de stør-
ste platforme for landbrugsejendomme, adgang til et stort og opdateret køberkartotek,
samt adgang til et stort og solidt netværk., når vi skal finde en køber til netop din ejendom.