



SALGSOPSTILLING

Planteavl/skov/liebhaverejendom

Tandrup Hovedgård - Tandrupvej 16 m.fl.

7755 Bedsted Thy

100.000.000 kr.



Nybolig Landbrug
Berg Risager

Halsvej 178 · 9310 Vodskov
9801@nybolig.dk · Tlf. 9892 3322
Havnepladsen 6 · 4800 Nykøbing F
9801@nybolig.dk · Tlf. 9892 3322



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
9	Ejendommen
9	Fredning / bevaringsværdig
9	Offentlig ejendomsvurdering
10	Bygninger
11	Olie-/tankanlæg
12	Tekniske installationer
12	Jordbund, geotekniske forhold
12	Offentlige forhold / planer
12	Naturbeskyttelse
12	Miljøforhold
13	Servitutter
13	Vandforsyning
13	Forsikring
14	Energimærker
14	Kontrakter, ejendom
<hr/>	
Side	DRIFT
15	Maskiner
16	Beholdninger
16	Grundbetaling / støtteordninger
<hr/>	
Side	ØKONOMI
17	Ejerudgifter
17	Købesummens fordeling
18	Finansiering
18	Kontantbehov ved køb
18	Moms
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
19	Tegning
20	Tegning
21	Kort
22	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
23	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Fremvisning: Kun ifølge aftale med ejendomsmægler.

Ejendommen

Tandrup Hovedgaard og Søvang er en historisk hovedgaard, der er smukt beliggende med 3 km søbred til Ovesø. 2 smukke ejendomme, som er beskrevet samlet nedenfor.

Jorden

Det samlede areal udgør 219,022 ha + 127,1839 ha eller i alt 346,2059 ha. Den overvejende de af arealerne er med JB 4. Arealerne drives med korn, flere frøafgrøder, og langs søbredden, vedvarende græs. Areal- og markplan for 2024 fremgår af salgsmaterialet.

Bygninger Tandrupvej 16 m.fl.

Hovedbygningen, litra 1

En 3-fløjet hovedbygning med frontspids og med zinktæg mod gårdsiden. Hovedbygningen er opført med pudsede, gulmalede vægge, medens sidefløjene er opført i gule sten med rødt teglstenstag. Hovedbygningen og sidefløjene er renoveret over flere gange, senest 2017. Hovedbygningen består af stor entré, gæstetoilet, tværgående stue med pejs, kontor/stue, spisekøkken med udsigt til gårdhaven, mod gårdsiden stor spisestue, mellemgang til grovkøkken og viktualierum samt fyrrum.

Nordfløjen

Fra parkeringspladsen og den flotte brostenspiggede gårdhave er der indgang til mellemgang med adgang til gildesal, som er ombygget over flere gange. Anvendes p.t. som gildesal, aktivitetsrum m.m.

Sydfløjen

er indrettet som værelsesafdeling med 1 stort soveværelse, 4 værelser, 2 badeværelser, stue, teknikrum m.m. Endvidere er der kældertrappe til ca. 50 m² kælder. På 1. sal er der kvistværelse og 1 værelse.

Hovedbygningen er iflg. BBR opført 1850, om- og tilbygget i 1965 og senere løbende holdt ved lige. Bebygget areal 430 m², 1. sal 20 m² og kælder 50 m² Samlet boligareal 450 m².

Hovedbygningen er sammenbygget med

Funktionær-/aftægtsbolig, litra 2

Boligen fremtræder præsentabel. Er med specialbygget indgangsparti og med valmede gavle. Opført i gule sten med rødt tegltag.

Fra garagen, med plads til 2 biler og kan bruges som gildesal, er der adgang til baggang, viktualierum, nedgang til mindre kælder, forgang med flot indgangsparti og trappe til 1. sal, køkken-alrum, spisestue med vinduer fra gulv til loft og med udsigt til park og sø, vinkelstue, værelse/kontor,

På 1. sal er der stue, soveværelse, værelse og toilet.

Mindre kælder med 3 rum.

Iflg. BBR opført 1850, om-/tilbygningsår 1999. Bebygget areal 173 m², 1. sal 57 m², kælder 20 m². Samlet boligareal 230 m², incl. spisestue og baggang, opført 2005.

Iflg. BBR er garagebygningen opført 2005, bebygget areal 72 m².

Forvalterbolig, litra 5 og 6

Boligen er beliggende ved indkørslen til hovedgården. Er opført i røde sten med rødt tegltag.

Der er specialbygget indgangsparti. Dette og de 5 kviste er med kobber-inddækket tag.

Boligen og garagen er beskrevet samlet.

Garagen - der kan bruges som gildesal - er med plads til 2 biler. Fra garagen er der bagindgang til grovkøkken. Endvidere spisestue, køkken med udgang til stor terrasse og herfra flot udsigt over parken til søen. Kældertrappe i mellemgang, badeværelse, entré, kontor og pejsestue.

1. sal er indrettet med stort soveværelse, toilet, stue og 2 værelser. Over garagen værelse/depot.

Tør og god kælder, indrettet med depotrum, sauna, badeværelse. Fra kælderen er der udgang til Parken.

Iflg. BBR opført 1960, om- og tilbygget 1998. Bebygget areal garage 54 m² (opført 1998) Bebygget boligareal 144 m², 1. sal 100 m², samlet boligareal 244 m². Kælder 50 m².

2 lejligheder, litra 4

De 2 lejligheder er oprindelig elev- og forvalterbolig. Er i 2013 ombygget til 2 velfungerende lejligheder. Under lejligheden på 1. sal er der 2 garager.

Iflg. BBR opført 1914, ombygget 2013. Boligarealer hhv. 128 m² og 172 m². Hertil kommer 68 m² garage.

Samlede boligarealer 300 m², garager 68 m².

Maskinhus/værksted, litra 11

Bygningen er opført i røde sten med eternitskifer-tag. Er opført som maskinhus men senere ombygget til tømrerværksted med isoleret rum samt uisoleret lagerrum m.m.

Iflg. BBR opført 1950, bebygget areal 210 m².

Hestestald, værksted, litra 7

Bygningen er opført i røde sten og med eternittag.

Bygningen er oprindeligt indrettet til 30 heste, incl. opdræt.

Med undtagelse af lille, separat afdeling med 4 hestebokse, forefindes de gamle spiltøve stadig.

I bygningens vestlige del er der indrettet opvarmet og isoleret værksted.

Iflg. BBR opført 1914. Bebygget areal stald 280 m², værksted 300 m². I alt areal 580 m².

Korn- og frøhal, litra 17

Bygningen er indrettet med 4 korn-/frøsiloeer med hovedkanal i midten. Bunden er med nedstøbte kørefaste tørrekanaler, der tåler tunge køretøjer.

Tørrieriet er med stor blæsekapacitet og med varmforsyning fra halmfyret. Kapacitet i tørrieriet 4x3500 tdr. hvede.

Tørrieriet er beliggende i midten af bygningen. Er med god forplads ved hver sektion.

Iflg. BBR opført 2005, bebygget 1110 m². Ståltag - sinusplader.

Maskinhus/lade m.m., litra 8

Bygningen er delvis med røde sten, delvis pudsede vægge og der er stålpladetag. Sydsiden er Sinus-stålplader fra 2007.

Solcelle-anlæg monteret 2012.

Bygningen er opført som kostald, men senere ombygget med stålspær og anvendes nu til maskiner, gødning og oplagring af korn/raps m.m.

Iflg. BBR opført 1880, ombygget 2000. Bebygget areal 880 m².

Halmlade m.m. Litra 14

Opført med stålplader på siderne (nye plader i 2016) og med eternittag. Der er en frihøjde på siderne på ca. 4,5 m. Anvendes til halm, maskiner m.m.

Iflg. BBR opført 1980, bebygget areal 616 m².

Kornlade, litra 15

Kornhallen er opført med trykfaste betonsider og Sinus-stålbladetag (fra 2011). Solcelle-anlæg monteret i 2013. Tåler tryk op til 2,5 m. 2 store plansiloer med tørregulv af hårdtræ fra 2022. I midten stor hovedkanal, hvorfra luften styres til tværgående kanaler.

Stor forplads til læsning af korn og frø.

Bunden tåler kørsel med tunge køretøjer. Kap. 2x3500 tdr. korn.

Iflg. BBR opført 1991. Bebygget areal 923 m².

Hal, litra 18

Hallen er med betonsider og Sinus-stålbladetag. Der er støbt, plan bund. Siden tåler tryk i 5 m højde.

Anvendes til oplagring af indlejet korn, hvor sælger forestår modtagelse og udbringning.

Kap. i bygningen ca. 30.000 tdr. korn.

Iflg. BBR opført 2011. Bebygget areal 1400 m².

Udbygning, litra 13

Bygningen er med stålblader på siderne og med eternittag.

Anvendes alene til 2 dieseltanke á 6000 liter og Ad Blue palletank.

Iflg. BBR opført 1980. Areal 40 m².

Solceller

3 anlæg er lagt på taget af litra 8, 15 og 18.

Litra 8: 90 paneler, 15 K inverter, nom. 15 KW, 17,55 kwp

Litra 15: 162 paneler, 3x12,5 K invertere, nom. 37.500 KW, 39.690 kwp.

Litra 18: 450 paneler, 7x15 K invertere, nom. 105.000 KW, 110.250 kwp.

Salg af el 2021 kr. 196.051,

salg af el 2022 kr. 179.075..

salg af el 2023 kr. 174.128

Bonus vindmølle

Vindmøllen er opsat 1997 på arealerne til Tandrupvej 8. Møllen er løbende vedligeholdt, Siemens serviceaftale (ny, stor generator i 2021. Kræver vind på ca. 4 m/s for at køre).

salg af strøm 2022 kr. 533.427

salg af strøm 2023 kr. 330.000

Kørefast vejanlæg

Det kørefaste vejanlæg er med til-/frakørsel bag om bygningerne.

Vejanlæg og forplads mellem bygningerne udgør i alt ca. 5000 m².

Halmfyr, litra 16

Fritstående KF halmfyr med kap. til 1 bigballe. Halmfyret er installeret 2015. Nr. 765, kap 500 KW. er med 47.000 l akkumuleringsbeholder, heraf 11000 l i kedel og vandkammer

Forsyner 3 boliger, 2 lejligheder og tørrerier.

Årligt forbrug ca. 300 bigballer.

Parkanlæg

Gårdsplads, sø ved indkørslen og parkanlæg ved hovedbygningen m.m. udgør i alt ca. 40.000 m².

Flot anlæg, hvor det gamle voldanlæg kan skimtes.

Parken grænser direkte til søen .

Søvang

Denne ejendom er beliggende på adressen Tandrupvej 8

Jorden er beskrevet sammen med Tandrupvej 16.

Driftsbygningerne

Rødstensbygninger med eternittag på litra 3 og ståltag på litra 4 og 7. Øvrige bygninger er med stålblader på siderne og med eternittage.

Bygningerne anvendes således:

Tidligere stald, litra 4

Opført som staldbygning. Anvendes til lager, halm, fyrrum m.m.

Iflg. BBR opført 1922, bebygget areal 181 m²

Stald, litra 3

Opført som kostald, sidst anvendt til fedekvæg. Har ikke været i brug siden 2021.

Iflg. BBR opført 1923, bebygget areal 434 m².

Ladebygning, litra 5

Ladebygningen er sammenbygget med litra 3, staldbygningen.

Bygningen er med støbt bund. P.t. udlejet til opbevaring af træpiller.

Iflg. BBR opført 1976, bebygget areal 600 m².

Bilgarage, litra 7

Opført som maskinhus, anvendes nu til bilgarage m.m. Plads til 2 biler.
Iflg. BBR opført 1920, bebygget areal 108 m²

Maskinhus, litra 6

Anvendes som maskinhus m.m.
Iflg. BBR opført 1973, bebygget areal 252 m²

Maskinhus, litra 11

Opført og anvendes som maskinhus m.m.
Iflg. BBR opført 2001, bebygget areal 254 m²,

Halmlade m.m., litra 9

Anvendes som halmlade, kornopbevaring på planlager m.m. Uden støbt bund
Iflg. BBR opført 1985/2006, bebygget areal 935 m²

Stuehus, litra 1

Stuehuset er opført i gule sten med eternittag. Er med stort kvistparti mod gården og haven, og er indrettet med grovkøkken/baggang, 2 værelser, tværgående køkken-alrum, badeværelse, kontor/værelse, spisestue, stor stue med udgang til havestue, entre, værelse.

1. sal indeholder repos, toilet, soveværelse og 3 værelser.

Iflg. BBR opført 1875. Bebygget areal 254 m², 1. sal 60 m², samlet boligareal 314 m².

Boligen er senere væsentligt ombygget (ca. 1975).

Vindmølle

300 KW vindmølle.

Konklusion

Tandrup Hovedgaard er en historisk hovedgaard, der kan føres tilbage til 1386.

Tandrup Hovedgaard er beliggende i naturskønne omgivelser, med sø i det flotte gårdmiljø og parken, der grænser til den store OveSø, og hermed et rigt dyreliv.

En fantastisk beliggenhed - helt ugeneret og på lukket vej - skal virkelig opleves.





FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
Tandrupvej 16, Bedsted		
1a Tandrup Hgd., Bedsted	219,0220 ha	13.060 m ²
Tandrupvej 8, Bedsted		
1b Tandrup Hgd., Bedsted	116,0377 ha	4.780 m ²
9g Bedsted By, Bedsted	8,7950 ha	880 m ²
25b Bedsted By, Bedsted	2,3512 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge Tingbog	346,2059 ha	18.720 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Thisted
Region	Region Nordjylland

Arealfordeling

Type	Areal
Ager, incl. brak og 3 m bræmmer	293,3000 ha
Permanent græs og MVJ-arealer, incl. 3 m bræmmer	49,6800 ha
diverse areal	1,3539 ha
Vejareal	1,8720 ha
Ufordelt jord	-1,8720 ha
Areal i alt ekskl. vej	344,3339 ha

Ejendommen drives i konventionel drift med præcisionsjordbrug (med graderet gødsugning på markniveau og krav om sektionstyring, kantspredningsudstyr og gylleprøver).

se vedhæftede afgrødefordeling.
af det samlede areal er 331,12 ha støtteberettigede.

Størstedelen af engarealerne, som sælger får afgræsset (det drejer sig om måske 25-27 ha), er ikke med i det matrikulerede areal. Det skyldes, at vandlinien (OveSø) gennem tiden har flyttet sig således, der er opstået en naturlig strandeng. Køber kan evt. efter en handel få arealet matrikuleret ind under ejendommen.

JB 4 for den overvejende del.
Bjørneklo/flyvehavre kan forekomme.
Der er drænet i nødvendigt omfang.

Forpagtning

der er tilforpagtet 1,4 ha

Fredning / bevaringsværdig

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

Øvrige bemærkninger:

Jvf FBB er der ingen fredningsstatus/bevaringsværdi på nogen af ejendommenes bygninger.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Stuehus, ejendomsværdi	1.403.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	1.122.400,00

Øvrige bemærkninger

Ejendommene er ud fra den foreløbige 2023-vurdering vurderet således:

Tandrupvej 16:

Grundværdi 12.100.000,00. Grundværdi produktionsjord kr. 12.031.000,00.
Stuehus ejendomsværdi kr. 1.403.000,00, heraf grundværdi kr. 8.800,00
Vurderet areal 219,0220ha

Tandrupvej 8:

Grundværdi kr. 7.485.000,00. Grundværdi produktionsjord kr. 7.369.000,00. Grundværdi øvrig jord kr. 104.000,00.
Stuehus ikke-skattemæssig værdi kr. 869.000,00, heraf grundværdi kr. 9.600,00.
Vurderet areal 127,1839 ha

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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 nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Bygninger**Stuehus**

Bygningens arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse oplyst som følger:

Bebygget areal	430 m ²	Opført/ombygget år:	1850/1965	heraf integreret:	
Boligareal	450 m ²	Fulde etager	1	Garage	68 m ²
Udnyttet tagetage	20 m ²	Antal værelser	9		
Kælder	50 m ²				
Udhus	150 m ²				

Øvrige boliger

<i>BBR nr. / Adresse / Notat</i>	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
2 - Tandrupvej 14, Bedsted - Stuehus	173 m ²	230 m ²	1850/1999
4 - Tandrupvej 13A, Bedsted - to-familiehus - opdelt i 2 lejligheder i 2013	184 m ²	300 m ²	1914/2014
5 - Tandrupvej 12, Bedsted - Stuehus	144 m ²	244 m ²	1960/1998
1 - Tandrupvej 8 - Stuehus	254 m ²	314 m ²	1875

Øvrige bemærkninger

Tandrupvej 8 udlejet til kr. 4.000 pr. md. + forbrug. Ingen indskud/depositum

Tandrupvej 13 udlejet til kr. 6.500 pr. md. Ingen indskud/depositum

Tandrupvej 13 A udlejet til kr. 4.800 pr. md. Ingen indskud/depositum

F.s.v.a. lejemålet Tandrupvej 8 skal særligt bemærkes, at der i lejekontrakten er indføjet følgende særaftale:

Det er aftalt, at sælger (læs tidligere ejer af ejendommen) har ret til at blive boende på ejendommen, så længe han eller hans ægtefælle ønsker at blive boende. Der betales en månedlig husleje på kr. 4.000 + forbrug. Dog leverer køber halm til opvarmning af ejendommen. Sælger har ret til, i hele lejeperioden, at benytte traktor med frontlæsser til håndtering af halm. Køber sørger for vedligeholdelse af traktoren. Sælger forestår indvendig vedligeholdelse af stuehus, ligesom sælger forestår løbende almindelig udvendig vedligeholdelse af stuehuset. Vedligeholdelse/fornyelse afholdes af køber, hvis enkeltudgiften overstiger kr. 10.000 pr. udgift.

Eventuelle mellemværender med tidligere lejere er køber uvedkommende.

Tilbehør, stuehus m.v.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger flagstang, legehhus, 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. Endvidere medfølger alle faste tæpper samt alle de til ejendommene hørende hårde hvidevarer i køkken (med mindre disse bevisligt tilhører lejere), der skal være i brugbar stand på overtagelsesdagen.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal Opført/ombygget

Tandrupvej 16, Bedsted:

7 - Tandrupvej 16 - Værksted/stald	580 m ²	1914
8 - Tandrupvej 16 - Lade - kornlager	880 m ²	1880/1985
11 - Tandrupvej 16 - Lager	210 m ²	1950
13 - Tandrupvej 16 - Bygning til olietank	40 m ²	1980
14 - Tandrupvej 16 - Halmlade/kornlager	616 m ²	1980
15 - Tandrupvej 16 - Maskinhus	923 m ²	1991
16 - Tandrupvej 16 - halmfyr med akkumuleringstank.	25 m ²	1998
17 - Tandrupvej 16 - Lade	1.110 m ²	2005
18 - Tandrupvej 16 - Lager	1.400 m ²	2011

Tandrupvej 8:

3 - Tandrupvej 8 - Kvægstald	434 m ²	1923
4 - Tandrupvej 8 - Halmlager og fyrrum	181 m ²	1922
5 - Tandrupvej 8 - Lade	600 m ²	1976
6 - Tandrupvej 8 - Maskinhus/garage	252 m ²	1973
7 - Tandrupvej 8 - Maskinhus/garage	108 m ²	1920
9 - Tandrupvej 8 - Lade	935 m ²	1985/2006
11 - Tandrupvej 8 - Maskinhus/garage	254 m ²	2001
3 - Tandrupvej 14 - Garage	72 m ²	2005
6 - Tandrupvej 12 - Garage	54 m ²	1998

Øvrige bemærkninger

Lagerhal på Tandrupvej 16, 1400 m² er udlejet. Priser excl. moms: månedlig leje kr. 38.500. +kr. 22,5 pr. ton ved modtagelse og kr. 22,5 pr. ton ved afsendelse. *

Lagerhal på Tandrupvej 8, 600 m² er udlejet. Priser excl. moms: månedlig leje kr. 9.000 + kr. 700,00/timen ved ind- og udlevering af træpiller.

*sælger oplyser, at siden hallen blev bygget i 2011 har den gennemsnitlige leje pr. år, i alle 12 år været kr. 426.737,00 (i år med fiskemel eller malt har lejen svinget mellem ca. kr. 440.000 og kr. 760.000)

Olief- /tankanlæg

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Tandrupvej 16:			
Overfladetank	5.900	Fyringsgasolietank, udendørs, ståltank, etableret	2009.
Overfladetank	5.900	Fyringsgasolietank, udendørs, ståltank, etableret	2009.
Tandrupvej 8:			
Overfladetank	1.300	Dieselolietank, udendørs, plast, etableret	2004.
Overfladetank	1.200	Fyringsgasolie, udendørs, stål, etableret	2002.
Overfladetank	2.500	Dieselolietank, udendørs, stål, etableret	2001.

Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde	halmfyr på begge ejendomme
Solcelleanlæg / størrelse	Solcelleanlæg x 3 - fra 2012 og 2013
Vindmølle / husstandsmølle	Tandrupvej 8 - Vindmølle 300 KW, 46 m, opført 1997, mrk. BONUS

Vedvarende energikilder m.v.

Sælger har/kan have indgået aftaler med udbydere af vedvarende energikilder. Køber kan ikke forvente at indtræde i sælgers ordninger. Køber har pligt til selv at undersøge muligheden for ejerskifte / oprette ny aftale.

Jordbund, geotekniske forhold

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejetid 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.

at der sælger bekendt ikke fra offentlige myndigheders side foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Der henvises til Ejendomsdatarapport.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Planteavl/skov/liebhaverejendom

Øvrige bemærkninger

Der henvises til Ejendomsdatarapport.

Naturbeskyttelse / arealer og områder

På ejendommen er følgende gældende:

Tandrupvej 16:	Område med drikkevandsinteresser Kortlagt jordforurening - V1 (olietank) - matriklen er IKKE omfattet af områdeklassificering. Beskyttede naturtyper: mose, sø, eng, beskyttede vandløb Fuglebeskyttelsesområder Natura 2000 habitatområder: Hvidbjerg Å, Ove Sø og Ørum Sø Beskyttede sten- eller jorddiger. Sø- og åbeskyttelseslinier
Tandrupvej 8:	Drikkevandsinteresser Kortlagt jordforurening på matr.nr. 1-b - V1 (tidligere teglværk og betonværk vest for Tandrupvej 9) - matriklen er IKKE omfattet af områdeklassificering. Beskyttede naturtyper: sø, mose, eng Fuglebeskyttelsesområde - Ovesø. Natura 2000 - Habitatområder: Hvidbjerg Å, Ove Sø og Ørum Sø. Åbeskyttelseslinier.

Øvrige bemærkninger

Sælger oplyser, at sten- eller jorddiger er intakte, ligesom beskyttet natur og beskyttede vandløb henligger intakte og ubeskadigede af dyrkningsindgreb, overensstemmende med de offentlige registreringer på ejendommene.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Øvrige miljøforhold, ejendom

Brændeovne og pejseindsatser, produceret før 1. januar 2003 skal udskiftes eller nedlægges i forbindelse med et ejerskifte.

Køber skal i forbindelse med udarbejdelse af skøde oplyse, om der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej.

Såfremt der er en brændeovn/pejseindsats, der er produceret før 1/1 2003 skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge denne og indberette til Miljøstyrelsen.

Er der en brændeovn/pejseindsats, der er produceret den 1/1 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen.

Sælger oplyser, at der på Tandrupvej 12 er 1 brændeovn, som er produceret før 2003.

Servitutter

Tandrupvej 16, Bedsted:

Nr. 1 lyst d. 14.12.1983 lbnr. 26157-73 Tillægstekst Dok om højspænding mv

Nr. 2 lyst d. 22.10.1997 lbnr. 22940-73 Tillægstekst Dok om højspænding mv, Om resp se akt Filnavn: 73_VF_73

Tandrupvej 8, Bedsted:

Nr. 1 lyst d. 09.03.1932 lbnr. 736-73 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, vedr. 9G

Nr. 2 lyst d. 16.11.1954 lbnr. 904286-73 Tillægstekst Dok om forsynings/afløbsledninger mv. vedr. 9G, Aktnr. 73_VF_442

Nr. 3 lyst d. 25.10.1969 lbnr. 4138-73 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 1B, Akt.nr. 76_VG_59

Nr. 4 lyst d. 03.07.1997 lbnr. 14517-73 Tillægstekst Dok om vjldmøller mv

Nr. 5. lyst d. 22.10.1997 lbnr. 22943-743 Tillægstekst Dok om højspænding mv. Om resp. se akt Vedr. 9A, 9B - Akt nr. 73_VE_461

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Almen vandforsyning

Vandprøve indhentes for sælgers regning og overdrages til køber.

Øvrige bemærkninger

Begge ejendomme får vand fra Bedsted Vandværk I/S

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Bygningsbrandforsikring

Alm. Brand

Forsikringsdækning

På begge adresser er boligerne fuld- og nyværdiforsikrede samt rørskadeforsikrede.

Øvrige bygninger, på begge ejendomme, er forsikrede til nyværdi eller 1. risiko.

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Energimærke

<i>Bygning</i>	<i>Energimærke</i>
Stuehus	Bestilt
2 - Tandrupvej 14, Bedsted - Stuehus	Bestilt
4 - Tandrupvej 13A, Bedsted - to-familiehus - opdelt i 2 lejligheder i 2013	Bestilt
5 - Tandrupvej 12, Bedsted - Stuehus	Bestilt
1 - Tandrupvej 8 - Stuehus	G

Kontrakter, ejendom

Jagretten:

Jagretten er forbeholdt sælger frem til 30.08.2025.

DRIFT

Maskiner

Antal	Art
1	Fendt 720 traktor, årg. 2019
1	Fendt 724 traktor, årg. 2022
1	Fendt 936 traktor, årg. 2010
1	NH traktor FX 3950 med frontlæsser, årg. 2002
1	Case 695 rendegraver, årg. 2007
1	Toyota truck, årg. 2004
1	New Holland CX 8.90 mejetærsker, 35 fod, årg. 2021
1	Lemken 6-furet vendeplow, årg. 2000
1	Lemken rotor 4 m såsæt med frødstyr, årgang 2017
1	Lemken jordpakker, 4 m, årg. 2007
1	Frøsåkasse + efterharve, årg. 2011
1	Danfoil Concorde 28 m injektion marksprøjte, årg. 2023
1	New Holland BB9090 storballe presser, årg. 2012
1	Bredal gødningsspreder, årg. 2003
1	Ammoniaknedfælder, købt 2007
2	3000 kg. tanke på vogn, købt 2007/1974
1	6,8 ton NH3 tank
1	7,8 t tank, årg. 1983
1	10 t tank, årg. 1977
1	Smuldreharve, årg. 1992
1	Stubharve, årg. 1995
1	Fræser
1	DynaDrive harve, 3 m
1	Zaffrani Pickup skærebord, 14 fod, årg. 2005
1	Claas høvender, købt 1996
1	Kuihn halmspreder, købt 2011
1	Kuhn brakpudser 3,2 m, købt 2013
1	Maschio hegnsklipper/slåmaskine, købt 2008
1	Hegnsklipper til rnedegraver, købt 2011
1	Kornvogn, købt 1997
1	Ballevogn, 12 baller
1	Halmvogn Navtek, 16 baller, købt 2021
1	Sneglevogn, købt 2007
1	Højtipskovl, købt 2010
1	Kornskovl til truck
1	Bema kost, købt 2013
1	Väderstad tromle 7,5 m, købt 2021
1	Cementtromle
1	Havetraktor/plæneklipper 4wd med trailersperøjte
2	Husquarna 450X robotplæneklippere, købt 2019
	Tvillingehjul, diverse
3	Frontvægte
1	Powermixer omrører i tørreri, købt 2020
3	Redlerer/kornsnegl
6	Kornblæsere
1	Dantherm oliefyr/tørreri
	Inventar, værktøj m.m.
	EDB – landbruget

1	skubber til rendegrave, 5 m.
1	Vejhøvl
1	Sneplov
1	Såmaskine- efterafgrøder
3	GPS

Øvrige bemærkninger:

Alt privat håndværktøj og haveredskaber medfølger ikke.

Beholdninger

Ingen

Grundbetaling / støtteordninger**Grundbetaling**

Grundbetaling til støtteberettigede arealer udbetales til ansøger i handelsåret, hvis arealerne opfylder dyrkningskravene i perioden 15. marts til 25. oktober.

Der henvises til Landbrugsstyrelsens hjemmeside www.lbst.dk om landbrugsreformen generelt, herunder hvilke tilskud, der fremadrettet kan søges.

Støtten for handelsåret tilfalder sælger. Køber forpligter sig til ikke, i dyrkningsåret, at ændre på den udarbejdede markplan.

Sælger har for 2023 fået udbetalt følgende:

Beløb fra grundbetaling kr. 661.842,66

Beløb fra miljø- og klimavenligt græs kr. 1.713,94

Tilskud for pleje af græs- og naturarealer kr. 67.785,50

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	5.724
Renovation	21.611
Rottebekæmpelse	3.303
Skorstensfejning	5.583
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	63.219
Tandrupvej 16 - grundskyld	86.722
Tandrupvej 8 - grundskyld	54.096
I alt	240.258

Den anførte rottebekæmpelse vedr. såvel nr. 16 som nr. 8.

Ud over den kommunale rottebekæmpelse er der serviceaftale med Rentokil på begge ejendomme. Udgiften hertil er ikke medtaget.

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 100.000.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeles sig således:

<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Jorden	62.325.000
Stuehus, incl. grundværdi	5.500.000
Øvrige boliger	7.955.000
Driftsbygninger, Tandrupvej 16	8.650.000
Driftsbygninger, Tandrupvej 8	2.300.000
Stuehus Tandrupvej 8	1.900.000
Halmfyr Tandrupvej 16	950.000
Halmfyr Tandrupvej 8	10.000
Vindmølle Tandrupvej 8	800.000
<i>Ikke tinglysningsafgiftspligtigt</i>	
Maskiner Tandrupvej 16	8.310.000
Inventar tørrerier	500.000
Solceller Tandrupvej 16	800.000
Kontantomregnet købesum i alt	100.000.000

Jord fordeling på ejendomme:

Tandrupvej 16 kr. 39.430.000
Tandrupvej 8 kr. 22.895.000

Øvrige boliger:

Tandrupvej 13A og B kr. 1.300.000
Tandrupvej 12 kr. 3.400.000
Tandrupvej 14 kr. 3.255.000

Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	100.000.000
Tinglysningsafgift, skøde	272.125
I alt	100.272.125

Moms

Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor i forbindelse med handlen og overtages af køber.

TEGNINGER OG KORT

Tegning



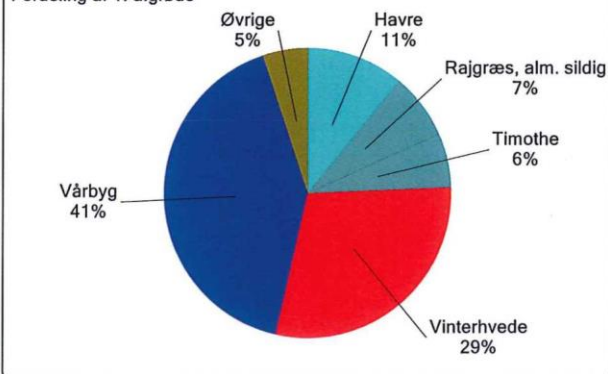
Markplan

Høstår: 2024

Tandrup I/S . Tandrupvej 16 . 7755 Bedsted Thy . 97945750 cvr: 20736976 . medl.: 97945750

Fordeling af 1. afgrøde	Dyrket, Ha	%
Brak, Slåning	13,11	4
Havre	32,11	11
Rajgræs, alm. m.tidl., u. eft.	1,95	1
Rajgræs, alm. sildig	21,60	7
Timothe	17,63	6
Vinterhvede	85,77	29
Vårbyg	120,96	41
Areal i alt	293,13	

Fordeling af 1. afgrøde



Fordeling af 2. afgrøde	Dyrket, Ha	%
Ef.a. Efterafg., s. før 20/08 (pl.)	13,70	5
Ef.a. Efterafg., s. før 20/08 (målret.)	72,07	25
Ef.a. Græs i Korn, s. før 01/08 (målret.)	32,11	11
Eft.a. S. græs e. frøgræs e. høst juli	23,55	8
Eft.a. S. græs e. korn e. høst	17,63	6
Frøgræsudlæg	39,89	14

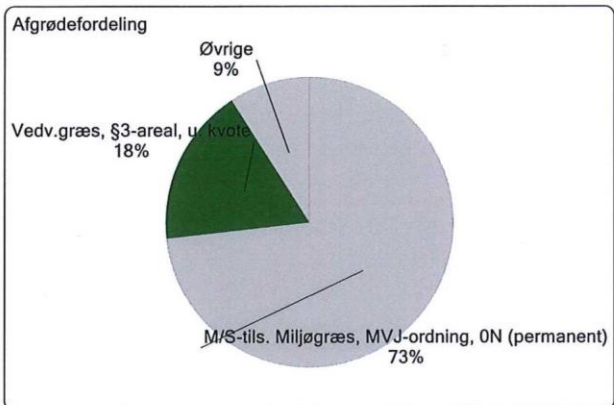
Tegning



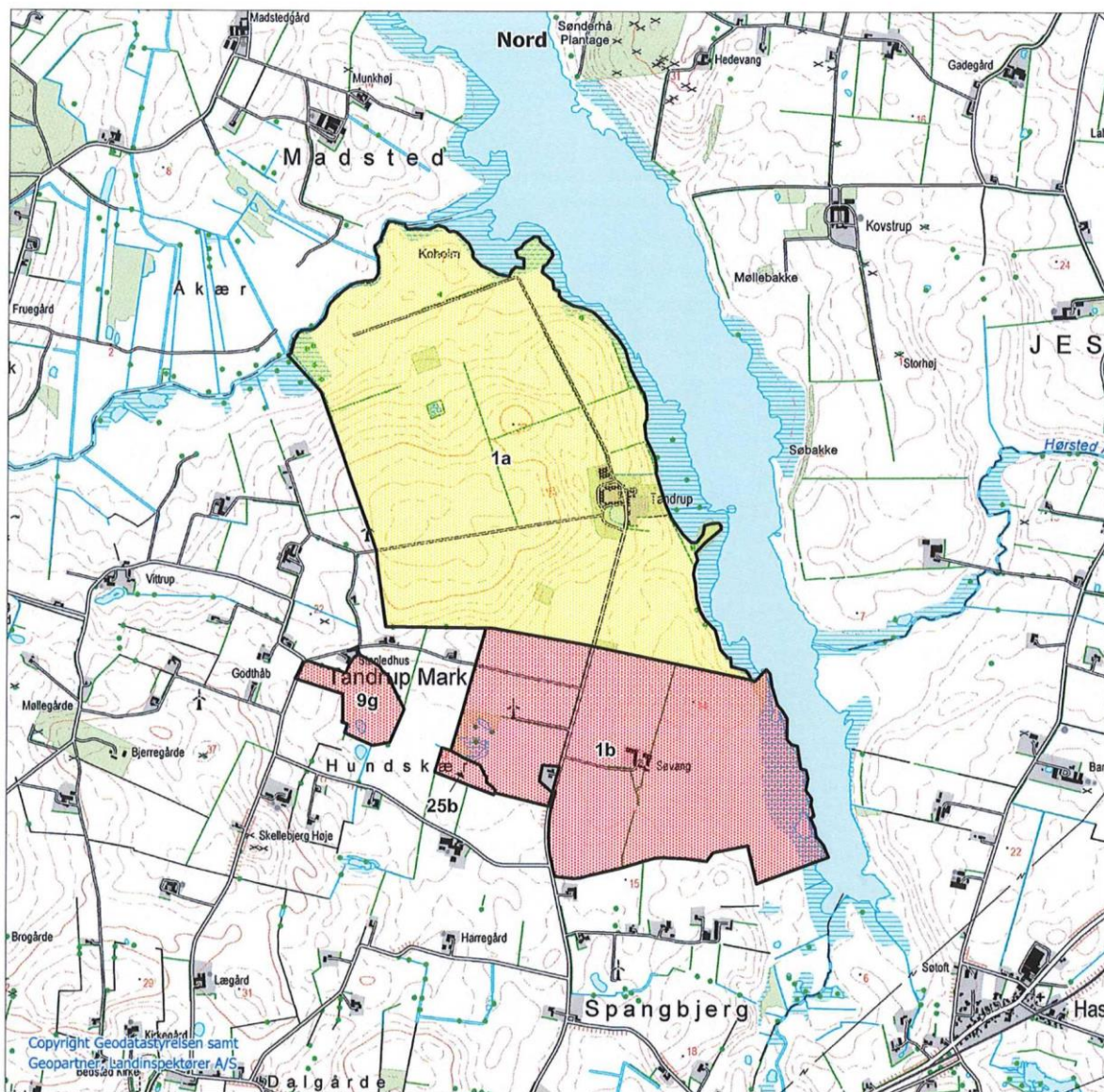
Høstår: 2024

Tandrup I/S . Tandrupvej 16 . 7755 Bedsted Thy . 97945750 cvr: 20736976 . medl.: 97945750



Afgrødefordeling	Dyrket, Ha	%
M/S-tils. Miljøgræs, MVJ-ordning, 0N (permanent)	35,74	73
Rekreative formål	1,02	2
Vedv. græs u.50%kl. uden kvote	1,78	4
Vedv. græs, a	1,65	3
Vedv.græs, §3-areal, u. kvote	8,61	18
Areal i alt	48,80	



Kort



Oversigtsrids

	Areal
 Matr.nr. 1a Tandrup Hgd., Bedsted Ejendommens adresse: Tandrupvej 16, 7755 Bedsted Thy	219,02 ha
 Matr.nr. 1b Tandrup Hgd., Bedsted, 9g, 25b Bedsted By, Bedsted Ejendommens adresse: Tandrupvej 8, 7755 Bedsted Thy	127,18 ha

Thisted Kommune, Region Nordtjylland

Jour.nr.: 10242454

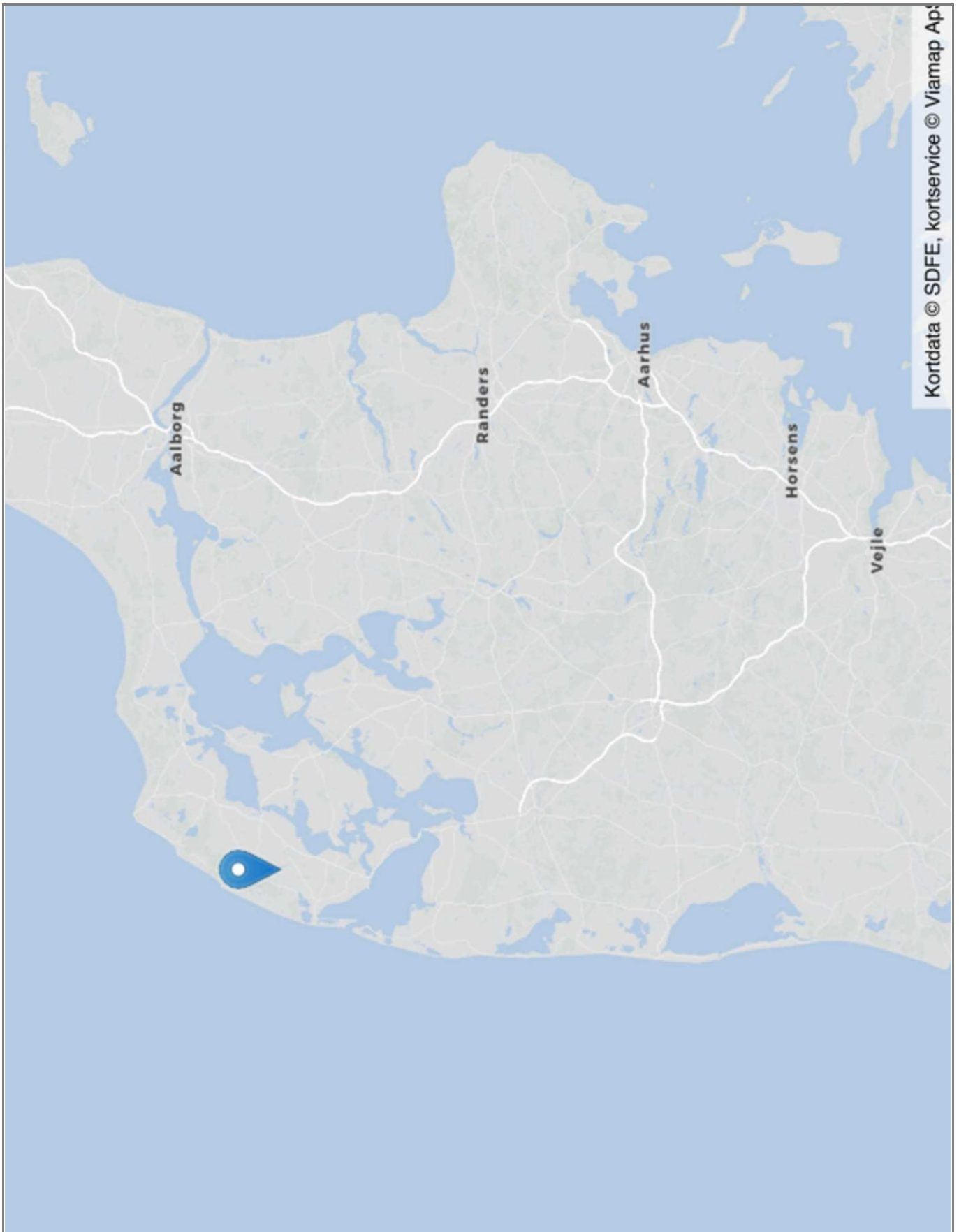
Lemvig, den 12. marts 2024



Transportvej 17, 7620 Lemvig
 tlf. 97820977 - lemvig@geopartner.dk

Landinspektør Niels Jacob Stampe

Kort



KONTAKTINFORMATION



Nybolig Landbrug Berg Risager

Nybolig Landbrug Berg Risager har siden 1988 formidlet alle former for landbrug og totalrådgivning i forbindelse med handel af landbrugsejendomme.

Vores mangeårige erfaring og høje faglige ekspertise, et dokumenteret stort salg samt gode forbindelser både lokalt og i resten af landet giver dig sikkerhed for en professionel ejendomshandel.

Vi har udvalget i landbrugsejendomme og gennem vort store, effektive og altid opdaterede køberkartotek, kommer vi hurtigt i kontakt med relevante købere.

Vi markedsfører os markant i relevante medier og naturligvis også på de sociale medier, hvor flere og flere købere er til stede. Den strategi sikrer en konstant opmærksomhed på netop din ejendom.

Overvejer du at sælge din landbrugsejendom? Så start med at få en uforpligtende salgsvurdering - vi kommer overalt.

EJENDOMSMÆGLER

Nybolig Landbrug Berg Risager
Halsvej 178, Stae
9310 Vodskov

Telefon: 98923322
E-mail: 9801@nybolig.dk
Hjemmeside: www.nyboliglandbrug.dk

Åbningstider

Mandag	09.00-16.00
Tirsdag	09.00-16.00
Onsdag	09.00-16.00
Torsdag	09.00-16.00
Fredag	09.00-15.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Berg Risager

Mobil: 40209322
E-mail: ber@nybolig.dk

