

Salgsopstilling

Åbrovej 4, Hassing, 7755 Bedsted Thy

Sagsnr. **18930001584**



Pris
Hektar

kr. 21.500.000
96,07 hektar

Produktionsgren

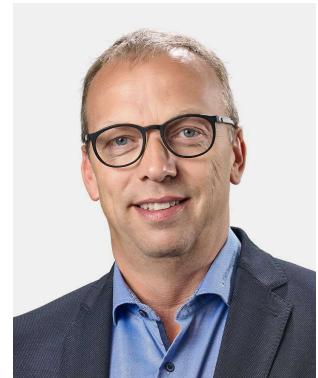
Slagtesvin/Planteavl

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **18930001584**

Dato: 3.10.2024

1. Indholdsfortegnelse	
1.1 Oversigtskort	5
2. Beskrivelse	6
3. Fakta	7
3.1 Ejendommen	7
3.2 Stuehus	8
3.3 Naturbeskyttelsesarealer og områder	10
3.4 Forsikring	10
3.5 Energimærke - Stuehus	11
3.6 Rettigheder og forpligtelser	11
4. Drift	12
4.1 Maskiner	12
4.2 Staldinventar	12
5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	12
6. Økonomi	12
6.1 Ejerudgifter	12
6.2 Gæld udenfor købesummen	13
6.3 Finansiering	13

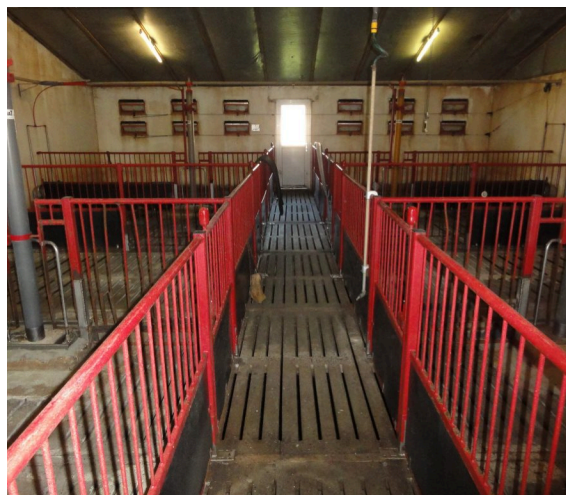


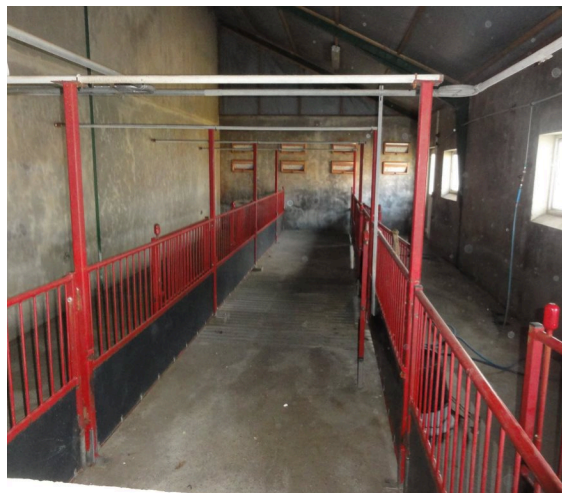
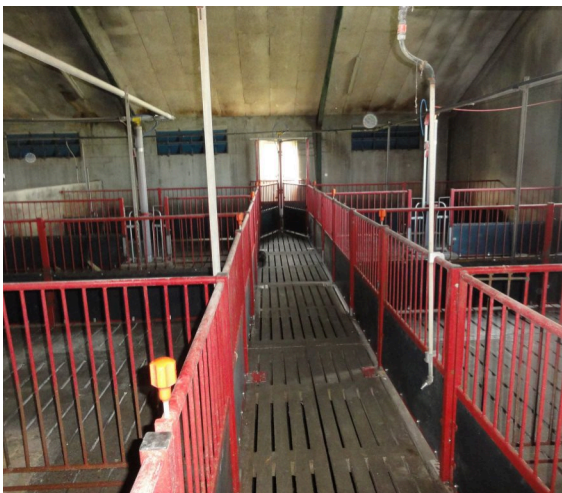
Ole Sand

Ejendomsmægler & daglig leder MDE

M: osa@fjordland.dk

T: 96185800





1.1 Oversigtskort



2. Beskrivelse

Ejendommen "Bangsgaard" udbydes til salg.

Ejendommen består af 96,1 ha. jord, staldanlæg til produktion af 8.800 slagtesvin, maskinhus, kornopbevaring, samt et stort velholdt stuehus. Ejendommens jorde er pt. udlejet indtil 31.12.2025, og drives økologisk.

Staldanlægget er opført af 3 omgange i perioden 1994-2004 og indrettet med 10 sektioner, med i alt 116 stier og ca.2.250 stipladser.

Der er Skov ventilation med tværv ventilation, dvs. indsugning fra væg og skorstens udsugning. Styrecomputerne er i 8 af staldene udskiftet inden for de senere år. Det er fuldspalte stalde, hvor 2 stalde er oprindeligt indrettet med drænet gulv og i de øvrige stalde er der senere etableret drænet gulv, med nedlæggelse af linealer i eksisterende spaltegulv.

Tørfoder anlæg fra Egebjerg "Tube-o-mat". Udleveringsrum med plads til ca. 200 grise. Foderblandeanlæg fra 2011 med horisontalblander. 4 siloer samt 1 silo til indblæsning af vitamin-/ mineralblanding. Desuden er der fedtanlæg med plads til ca. 8 tons fedt, gastæt silo til ca. 6.500 tdr. korn samt planlager til ca. 4.000 tdr. korn og frøtørreri.

Staldanlægget har tidligere været udlejet, men er pt. tom.

Ejendommens stuehus er opført i 1931 og med et boligareal på 232 kvm. Boligen indeholder forgang, kontor/stue, spisestue, opholdsstue, gang, soveværelse, badeværelse, stort køkken med god spiseplads og udgang til terrasse, baggang, værelse med udgang til terrasse, badeværelse. 1. sal: 3 værelser.

Der er i alt ha. tilskudsberettiget 92,64 god agerjord til bedriften, beliggende i "1 klump"

En virkelig god og rationelt drevet produktionsejendom

Ejendommen består af Åbrovej 4 på 95,7 ha. og Tinghøjvej 3 på 0,4 ha.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 21.500.000

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
9a - Hassing By, Hassing	78,5267 ha	1.855 m ²
2f - Irup Hgd.s Hede, Hassing	3,6350 ha	0 m ²
2f - Hassing By, Hassing	0,5652 ha	0 m ²
2d - Irup Hgd.s Hede, Hassing	11,5663 ha	0 m ²
2g - Irup Hgd.s Hede, Hassing	1,3320 ha	0 m ²
2h - Irup Hgd.s Hede, Hassing	0,0357 ha	0 m ²
2b - Hassing By, Hassing	0,4092 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge ESR

96,0701 ha

1.855 m²

Beliggende: Åbrovej 4, Hassing, 7755 Bedsted Thy

Zonestatus	Landzone
Kommune	Thisted
Region	Nord

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	17.600.000
Heraf grundværdi	kr.	5.031.900
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.016.000
Stuehusets grundværdi	kr.	6.100
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.016.000

3.2 Stuehus

Bebygget areal	242 m ²	Kælder	30 m ²
-heraf Erhverv	50 m ²	Opført/ombygget år:	1931 / 1985
Boligareal	232 m ²	Antal værelser	10
Udnyttet tagetage	40 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

I det omfang, det findes på ejendommen, 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, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener og parabolantennener excl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

Opvarmning: Centralvarme med to fyringsenheder

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Øvrige renseløsninger: Andet

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 10-09-2024

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

Miljøforhold

Gødning / gødningsregnskab mv.

Parternes opgørelser og registreringer i relation til gødningsreglerne udarbejdes af deres respektive planteavlserådgivere.

Køber er bekendt med reglerne i lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om næringsstofreducerende tiltag, herunder indberetning af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab. Køber er endvidere bekendt med reglerne i bekendtgørelse om jordbrugets anvendelse af gødning og bekendtgørelse om næringsstofreducerende tiltag og dyrkningsrelaterede tiltag i jordbruget for planperioden, der løber fra 1. august til 31. juli.

Køber kan få udleveret mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskaber for minimum de sidste 5 år.

Sælger oplyser, at der er udbragt gødning i henhold til en ajourført mark- og gødningsplan, som udleveres til køber.

Sælger oplyser, at kvælstofforbruget på arealet for den forløbne del af planperioden ikke overstiger kvoten for det pågældende areal for hele planperioden.

Køber skal fra sælger modtage en opgørelse over beholdningen af husdyrgødning, anden organisk gødning og handelsgødning på overtagelsesdagen. Sælger og køber kontrollerer i fællesskab, at der er overensstemmelse mellem de teoretisk beregnede beholdninger og de fysiske beholdninger.

Sælger foretager afmeldelse fra Landbrugsstyrelsens Register for gødningsregnskab ved at indsende et ophørsgødningsregnskab for perioden 1. august til overtagelsesdagen. Ophørsgødningsregnskabet indsendes til Landbrugsstyrelsen inden planperiodens ophør (31. juli), jf. lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, § 2, stk. 7.

Servitutter

Servitut nr. 1 af 05.05.2014 Statsekspropriation

Servitut nr. 2 af 09.07.1903 Dok om fredning

Servitut nr. 3 af 11.04.1912 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D

Servitut nr. 4 af 23.11.1944 Dok om fredning, Vedr 9A

Servitut nr. 5 af 10.06.1949 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2D

Servitut nr. 6 af 30.01.1962 Dok om oversigt mv, Vedr 13Q

Servitut nr. 7 af 24.11.1977 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 2D, (2f,2g, 2h,TML)

Servitut nr. 8 af 01.11.1985 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 9A, 2D, (9h, 2f,2g,2h TML)

Servitut nr. 9 af 17.11.1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1S

Servitut nr. 10 af 20.06.1991 Dok om vindmøller mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 9A, (9h TML)

Servitut nr. 11 af 21.02.1994 Dok om gylletank, Vedr 9A, (9H TML)

Servitut nr. 12 af 16.11.1994 Dok om misligholdte bygninger efter begæring af jordbrugskommissionen

Servitut nr. 13 af 10.10.1995 Dok om højspænding mv, Vedr 1A

Servitut nr. 14 af 10.10.1995 Dok om højspænding mv, Vedr 16P

Servitut nr. 15 af 24.08.2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Servitut nr. 16 af 18.06.2001 Dok. om kloak

Servitut nr. 17 af 12.11.2002 Dok om adgangsbegrænsning mv, vedr. 2E,

Servitut nr. 18 af 17.03.2003 Dok om hegn, hegnsmur mv

Servitut nr. 19 af 18.09.2003 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 1s

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

3.3 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Arealreguleringer:

Ejendommen eller dele heraf *kan* være omfattet af regler og/eller restriktioner vedrørende:

- § 3-områder, jf. naturbeskyttelsesloven - Søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev m.v.
- Fortidsminder, sten- og jorddiger, jf. museumsloven
- Natura 2000-områder (Habitat-, Ramsar- og fuglebeskyttelsesområder)
- Særligt følsomme landbrugsområder (SFL-områder)
- Nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder for drikkevand
- § 7-områder, jf. lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug m.v. (højmoser, lobeliasøer, heder større end 10 ha, overdrev større end 2,5 ha, heder og overdrev beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 beliggende indenfor Natura 2000-område samt ammoniakfølsomme søer)/(nærmere bestemte ammoniakfølsom naturtyper inden for internationale naturbeskyttelsesområder, nærmere bestemt ammoniakfølsom naturtyper uden for internationale naturbeskyttelsesområder ved ansøgning indgivet efter 10.04.2011, jævnfør bekendtgørelse nr. 291 af 6. april 2011).
- Nitratklasse-områder og arealer i fosforklasse
- Afvandsingsområder til sårbare recipienter og Natura 2000-områder samt oplandet hertil
- Beskyttelseslinjer og byggelinjer bl.a. sø- og åbeskyttelseslinjer, strandbeskyttelseslinjer, skovbyggelinjer m.fl.

Ejendommen/en del af ejendommen *kan være* omfattet af en indsatsplan i medfør af lov om vandforsyning.

Der henvises iøvrigt til www.miljoportalen.dk, samt kort der udleveres ved forespørgsel, for at undersøge nærmere vedrørende statens/regionens/kommunens vejledende registreringer/udpegninger, herunder specielt beliggenheden af arealerne.

3.4 Forsikring

Forsikringsselskab

Tryg

Policentr.

665-162.926

Forsikringdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygnings-
nummer

Areal

Forsikringsdækning

Bygnings- nummer	Areal	Forsikringsdækning
1 Stuehus til landbrugsejendom	242 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
2 Stald til gris	875 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
3 Anden bygning til landbrug mv.	180 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
4 Garage	48 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
5 Maskinhus, garage mv.	250 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

6	Maskinhus, garage mv.	840 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Anden bygning til landbrug mv.	163 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Stald til gris	440 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
9	Udhus	39 m ²	Ingen
10	Anden bygning til landbrug mv.	413 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

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

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

3.5 Energimærke - Stuehus

F

3.6 Rettigheder og forpligtelser

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Sælger oplyser at der jorden er udlejet indtil 31.12.2025.
jordarealet er drevet økologisk.

Jagtret og fiskeret

Jagtretten på ejendommen er ikke udlejet.
Fiskeretten på ejendommen er ikke udlejet.

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger oplyser, at der kan forekomme flyvehavre på ejendommen jorder, men at det er bortluget efter reglerne.

Sælger oplyser, at der kan forekomme kæmpebjørneklo på ejendommens jorder, men at det er bortluget efter loven. Køber er bekendt med, at der er pligt til at bekæmpe kæmpebjørneklo.

Plantesygdomme

Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er eller har været karantæne-planteskadegørere på ejendommens jorder, som f.eks. kartoffelbrok, kartoffelcystenamatoder, ringbakteriose og brunbakteriose,

Slam

Sælger oplyser, at der ikke i sælgers ejertid er udkørt slam, andre organiske affaldsprodukter og aske på ejendommens arealer, ligesom dette heller ikke sælger bekendt har været tilfældet før sælgers ejertid.

Vandløb

Køber er bekendt med de på ejendommen værende vandløb.

Dræn

Køber er bekendt med eventuelle dræn på ejendommen, og eventuelle dræningskort udleveres til køber.

4. Drift

4.1 Maskiner

Der medfølger ikke maskiner.

4.2 Staldinventar

Staldinventar i slagtesvinestalde medfølger

5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja Nej

6. Økonomi

6.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	5.181,60
Grundskyld produktionsjord	39.628,00
Grundskyld stuehusværdi	107,00
Ejendomsbidrag	6.000,00
Forsikring	30.479,00
I alt	81.395,60

6.2 Gæld udenfor købesummen

Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter.

6.3 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	21.500.000,00
Tinglysningsafgift skøde	65.425,00
I alt	21.565.425,00



Hos Fjordland Mægler er vi et bredt team med en god sammensætning af faglige kompetencer.

Vi står altid klar til at rådgive dig i forbindelse med køb og salg af fast ejendom. Står du over for den store beslutning om at skulle købe eller sælge fast ejendom/bolig, så er Fjordland Mægler det helt rigtige valg! Vi har et erfarent team af både ejendomsmæglere og sagsbehandlere, som står parat, til at hjælpe dig.

Vi sælger alle typer af ejendomme og har et bredt køberkartotek.

Landbrug

Handel med landbrugsejendomme er vores speciale. Vi gør en dyd ud af hele tiden at dygtiggøre os og være 100% opdateret på de nyeste regler inden for området.

Vi samarbejder med både økonomi-, skatte-, plante-, svine- og kvægbrugskonsulenter fra Fjordland, og derfor har vi muligheden for at tilbyde dig en rådgivning, der kommer hele vejen rundt om alle eventuelle problemstillinger.

Åbningstider

Fjordland Mægler
Silstrupparken 2
7700 Thisted

Telefon: 96185800
E-mail: maegler@fjordland.dk
Hjemmeside: <https://www.fjordlandmaegler.dk/>

Mandag	8.00 - 16.00
Tirsdag	8.00 - 16.00
Onsdag	8.00 - 16.00
Torsdag	8.00 - 16.00
Fredag	8.00 - 15.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale