

# Salgsopstilling

**8981 Spentrup**

Mariagervej 430



**Kontantpris kr.: 25.000.000**

<b>Planteavlsejendom</b>	<b>106,0 ha</b>
Driftsbygninger m <sup>2</sup>	4174
Boligareal m <sup>2</sup>	889
Energimærke	<b>D</b>
Sag	4944

Ansvarlige indehavere: Gustav Winther.  
Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

**Nybolig Landbrug**  
Nybolig Landbrug Gustav Winther A/S

Tronholmen 5 · 8960 Randers SØ  
8904@nybolig.dk · Tlf 70267700



## 1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **4944**

Dato: 28.10.2024

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse	6
3. Fakta	7
3.1 Ejendommen	7
3.2 Arealfordeling	9
3.3 Stuehus	9
3.4 Driftsbygninger m.v.	10
3.5 Olietanke	10
3.6 Jordbundsforhold	10
3.7 Offentlige forhold / planer	11
3.8 Forsikring	11
3.9 Energimærke - Stuehus	12
3.10 Rettigheder og forpligtelser	12
4. Drift	13
4.1 Maskiner	13
5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	13
6. Økonomi	14
6.1 Ejerudgifter	14
6.2 Købesummens fordeling	14
6.3 Finansiering	14
6.4 Moms	15
6.5 Matrikelkort	16
6.6 Matrikelkort	17
6.7 Beliggenhedskort	18

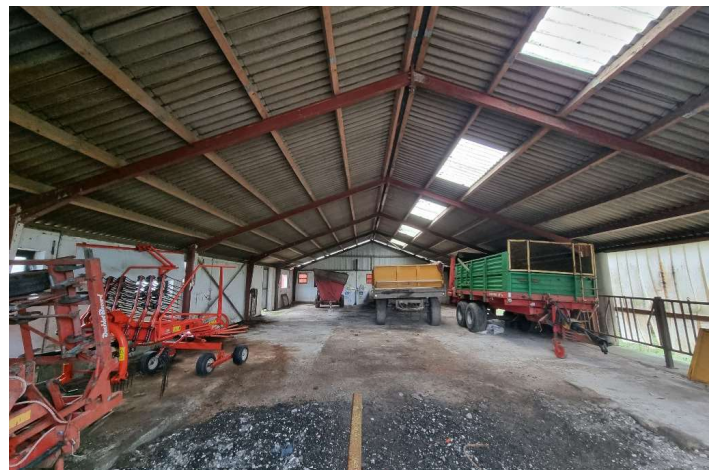


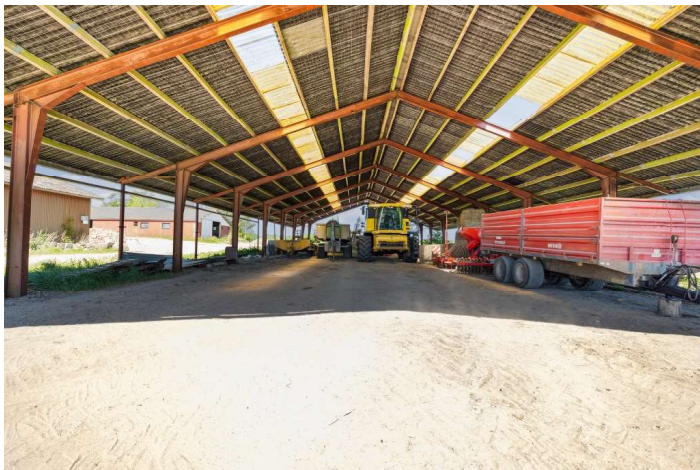
**Gustav Winther**

Indehaver

M: guw@nybolig.dk

T: 7026 7700







## 2. Beskrivelse

---

**Ejendommen:**

Planteavlsejendommen Birkemosegård er beliggende mellem Spentrup og Hvidsten i Randers kommune. En flot og herskabelig ejendom med gode, velholdte og anvendelige driftsbygninger, som danner den smukke firlængede ejendom sammen med stuehuset. En flot ejendom for dem, der ønsker en ejendom, der har rammerne og omgivelserne som en herregård, og sjældent ejendom med så god arrondering af arealet.

**Jorden:**

Ejendommens tinglyste areal er 106,0399 ha, hvoraf de 99,92 ha er agerjord, og 0,99 ha er udlagt med græsfolde ved bygningerne. Dette kan også drives. De resterende 5,12 ha er bygningsparcel, skov og beplantning mm. Jorden ligger samlet i en blok med bygningerne i midten. Jorden er primært god lermuldet jord.

**Stuehus litra 1:**

Opført i røde sten, tegltag og sprossede vinduer er omgivet af stor gårdsplads mod syd og parklignende have mod nord. Huset er udlejet.

**Bolig litra 13:**

Opført i sten, pudset facade, eternittag og nyere plast-vinduer. Huset er indrettet med to boligenheder.

**Maskinhus litra 10:**

Opført med stålbuer, eternittag, røde sten og støbt gulv. Er bygget sammen med lade litra 2.

**Lade litra 2:**

Opført med trægitterspær, eternittag, kampestensvægge og ståltag. Der er i østlige ende indrettet planlager med 3 rum/siloer med hovedkanal og pansertoppe til beluftning. Der er samlet kap. til ca. 4.000/4.500 tdr. korn. I den vestlige ende er ældre planlager med hovedkanal og pansertoppe til beluftning med kap til ca. 3.000 tdr. korn. I midten af bygningen er port med gennemkøring, korngrav med Jema elevator og bånd i loftet til indlægning korn/afgrøder.

**Lade og værksted litra 12:**

Opført i røde sten og eternittag. I den sydlige ende er ca. 2/3 af bygningen halmlager med grusbund og i den nordlige ende er ca. 1/3 af bygninger indrettet med værksted med støbt gulv og frokostrum.

**Tidligere stald litra 4:**

Opført med sten med pudset facade, stålbuer, eternittag og støbt gulv. Den benyttes til maskiner og opbevaring. Er også velegnet til løsdriftsstald til kreaturer eller heste.

**Halmlade litra 11:**

Opført med stålbuer, eternittag og grus bund.

**Lade/lager litra 5-6:**

Opført med stålbuer, eternittag, støbt gulv og beklædt med stålplader.

**Fyr litra 13:**

Halmfyr Overdal som står for opvarmning af stuehuset, bolig og værksted.

## 3. Fakta

### 3.1 Ejendommen

**Kontantpris**

**kr. 25.000.000**

**Matrikler**

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
8a - Hastrup By, Spentrup	29,8086 ha	0 m <sup>2</sup>
4a - Hastrup By, Spentrup	76,2313 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge tingbogsattest</b>	<b>106,0399 ha</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

Beliggende: Mariagervej 430, Hastrup, 8981 Spentrup

Zonestatus	Landzone
Kommune	Randers
Region	Midt

**Offentlig vurdering**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022	kr.	18.700.000
Heraf grundværdi	kr.	6.029.000
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.703.100
Stuehusets grundværdi	kr.	13.800
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.823.200

**Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.**

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.:

Den foreløbige ejendomsværdi foreligger endnu ikke.

Den foreløbige ejendomsværdi for bolig udgør kr. 2.279.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 6.237.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 6.225.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

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*

	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til halm, hø mv.	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
Lade til halm, hø mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Garage	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Anden bygning til produktion	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Garage	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Ukendt bygning	Ingen frednings-/bevaringsværdi



### 3.2 Arealfordeling

**Ejendommens samlede areal udgør** 106,0399 ha

**Fordeling:**

	<i>Areal</i>
Agerjord	99,9200 ha
Græsfolde	0,9900 ha
Bygningsparcel, skov og beplantning	5,1299 ha
<b>I alt</b>	<b>106,0399 ha</b>

Fordeling af arealet er opgjort efter markplan 2023.

### 3.3 Stuehus

Bebygget areal	361 m <sup>2</sup>	Kælder	61 m <sup>2</sup>
Boligareal	361 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1880
Udnyttet tagetage	160 m <sup>2</sup>	Antal værelser	9

**Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger**

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehuse, drivhuse, 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.

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. abonnemeter.

Opvarmning: Halmfyr

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

**Stuehus, øvrige bemærkninger**

Alle oplysningerne vedr. bygningernes alder og størrelse er hentet fra ejendommens BBR-meddelelse, hvorved oplysningerne kun er vejledende og uden ansvar for oplysningernes rigtighed.

**Øvrige boliger**

	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
Mariagervej 432	136 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>	1677

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse af dato 25-09-2023

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

### 3.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
		0m <sup>2</sup>	
2	Lade til halm, hø mv.	768m <sup>2</sup>	1995
3	Lade til foder, afgrøder mv.	795m <sup>2</sup>	1865
4	Maskinhus, garage mv.	247m <sup>2</sup>	1902
5	Lade til halm, hø mv.	624m <sup>2</sup>	2006
6	Lade til halm, hø mv.	684m <sup>2</sup>	1865/1976
7	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	176m <sup>2</sup>	1677
8	Garage	162m <sup>2</sup>	1977
9	Maskinhus, garage mv.	130m <sup>2</sup>	1911
10	Anden bygning til produktion	49m <sup>2</sup>	2008
11	Garage	112m <sup>2</sup>	1900
12	Ukendt bygning	291m <sup>2</sup>	1975

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse af dato 25-09-2023  
Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

#### Øvrige bemærkninger:

Alle oplysningerne vedr. bygningernes alder og størrelse er hentet fra ejendommens BBR-meddelelse, hvorved oplysningerne kun er vejledende og uden ansvar for oplysningernes rigtighed.

### 3.5 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Overfladetank størrelse, liter 4000		Anlægsnr. 1 - Fabrikations- og etableringsår 2008, sløjfningsfrist 31.12.2048, tilhører Olieselskabet DLG
Overfladetank størrelse, liter 1200		Anlægsnr. 2 - Fabrikationsår 2003, etableringsår 2012, sløjfningsfrist 31.12.2043, tilhører Olieselskabet DLG

### 3.6 Jordbundsforhold

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,

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

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

### 3.7 Offentlige forhold / planer

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

#### Miljøforhold

Såfremt der ved ejerskifte eller senere bliver stillet krav til ejendommens nuværende kloakforhold, skal en køber selv afholde udgifterne hertil uden omkostninger for sælger, hvilket den kontante udbudspris er fastsat ud fra.

#### Servitutter

Noteringer:

11.11.1111 Navn Birkemosegård

23-01-1939 Dok om byggelinier mv

14-04-1962 Dok om adgangsbeholdning mv

23-12-1981 Dok om transformerstation/anlæg mv, luftledning mv, Resp lån i off midler, Vedr 4A

22-09-1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 3A, 4B

01-03-1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

02-02-1998 Ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 meter over terræn eller mere, skal forelægges for Statens Luftfartsvæsen. Fortrinsret. 1A, 18.

#### Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

### 3.8 Forsikring

Forsikringselskab

Topdanmark Forsikring A/S

Policenr.

L 7231 781 107

#### Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp:  Ja  Nej

Insekt:  Ja  Nej

Rørskade:  Ja  Nej

Bygningsnummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus til landbrugsejendom	361 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
	Stuehus til landbrugsejendom	136 m <sup>2</sup>	Ingen
		0 m <sup>2</sup>	Ingen
2	Lade til halm, hø mv.	768 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret.
3	Lade til foder, afgrøder mv.	795 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret.
4	Maskinhus, garage mv.	247 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret.
5	Lade til halm, hø mv.	624 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret.
6	Lade til halm, hø mv.	684 m <sup>2</sup>	Sumforsikret
7	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus	176 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Garage	162 m <sup>2</sup>	Sumforsikret
9	Maskinhus, garage mv.	130 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret.
10	Anden bygning til produktion	49 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret.
11	Garage	112 m <sup>2</sup>	Ingen
12	Ukendt bygning	291 m <sup>2</sup>	Sumforsikret

**Forbehold**

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

**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

**3.9 Energimærke - Stuehus**

D

**3.10 Rettigheder og forpligtelser****Lejemål**

Stuehuset og den ene boligenhed på huset er udlejet.

Den ene boligenhed på huset er udlejet til kr. 5.500 pr. mdr. inkl. forbrug.

Stuehuset er udlejet til kr. 7.000 pr. mdr. inkl. forbrug.

Vilkår herfor udleveres ved handel.

**Jagtret og fiskeret**

Jagten er fri ved ejerskifte

**Flyvehavre og bjørneklo**

Kan forekomme

**Vandingstilladelse**

På ejendommen er indvindingstilladelse til markvanding.

Der er tilladelse til indvinding af 10.000 kbm grundvand p.a. fra boring med DGU nr. 58.393.

Tilladelsen skal fornyes. Men tilladelsen er gældende indtil myndighederne har behandlet tilladelsen på ny.

Ejendommens vandforsyning sker fra egen vandboring. Såfremt der ved ejerskifte eller senere bliver stillet krav til ejendommens nuværende vandforhold, skal en køber selv afholde udgifterne hertil uden omkostninger for sælger, hvilket den kontante udbudspris er fastsat ud fra.

Der er tidligere betalt tilslutning til Spentrup vandværk, men ejendommen er ikke tilkoblet vandværket.

**Tekniske anlæg**

Begge boliger opvarmes med halmfyr

**Defekte termovinduer**

Kan forekomme

**Arealrestriktioner**

Der henvises til Danmarks Miljøportals hjemmeside over registreringer på arealerne.

## 4. Drift

---

### 4.1 Maskiner

Der medfølger ingen maskiner, redskaber, beholdninger, hobbyværktøj eller haveredskaber i forbindelse med handlen.

## 5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling

---

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Ja  Nej

Grundbetaling

Køber gøres opmærksom på, at fra 2023 begynder den nye CAP-reform. Køber er opfordret til at søge egen rådgivere vedr. fremtidige muligheder for landbrugsstøtte.

Der henvises til Landbrugsstyrelsens hjemmeside [www.lbst.dk](http://www.lbst.dk) om landbrugsreformen generelt, herunder hvilke tilskud der fremadrettet kan søges.

EU-hektarstøtten tilfalder ansøger.

## 6. Økonomi

### 6.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskat, land/skov	44.820,00
Ejendomsskat, stuehus	133,44
Ejendomsværdiskat	9.298,32
Renovation	12.197,92
Rottebekæmpelse	3.025,40
Skorstensfejning	875,15
Forsikring	15.239,00
<b>I alt</b>	<b>85.589,23</b>

Køber gøres opmærksom på, at der fra 2024 kan komme ændret bolig- og ejendomsskat i forbindelse med de kommende ejendomsvurderinger.

### 6.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 25.000.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus	2.200.000
Øvrige boliger	750.000
Grundværdi	20.650.000
Driftsbygninger	1.400.000
<b>I alt</b>	<b>25.000.000</b>

### 6.3 Finansiering

#### Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	25.000.000,00
Tinglysningsafgift skøde	75.925,00
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	78.750,00
<b>I alt</b>	<b>25.154.675,00</b>

## **6.4 Moms**

Køber overtager de på ejendommene værende momsreguleringsforpligtigelser. Disse opgøres efter handlen af sælgers revisor og overtages af køber.

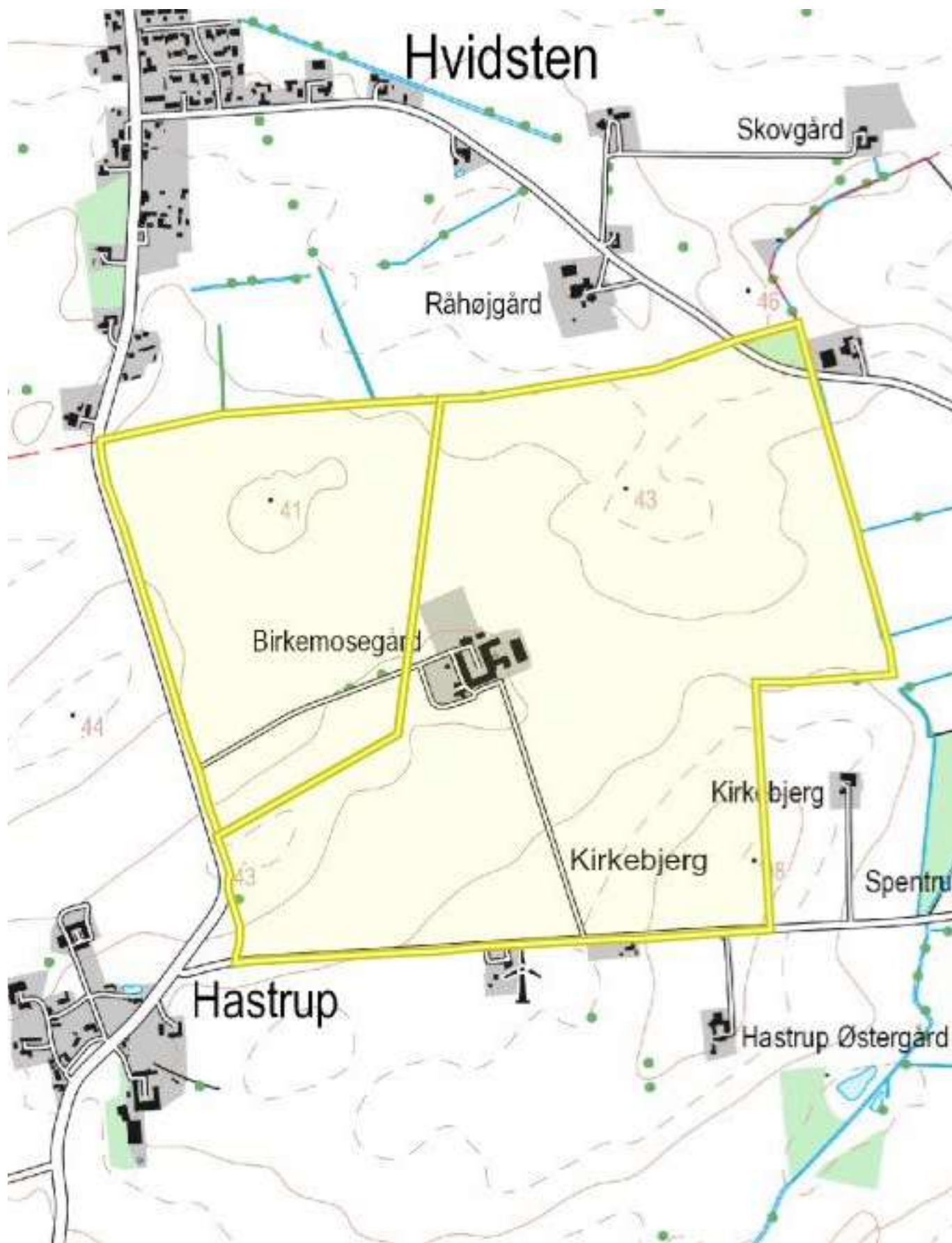
## 6.5 Matrikelkort



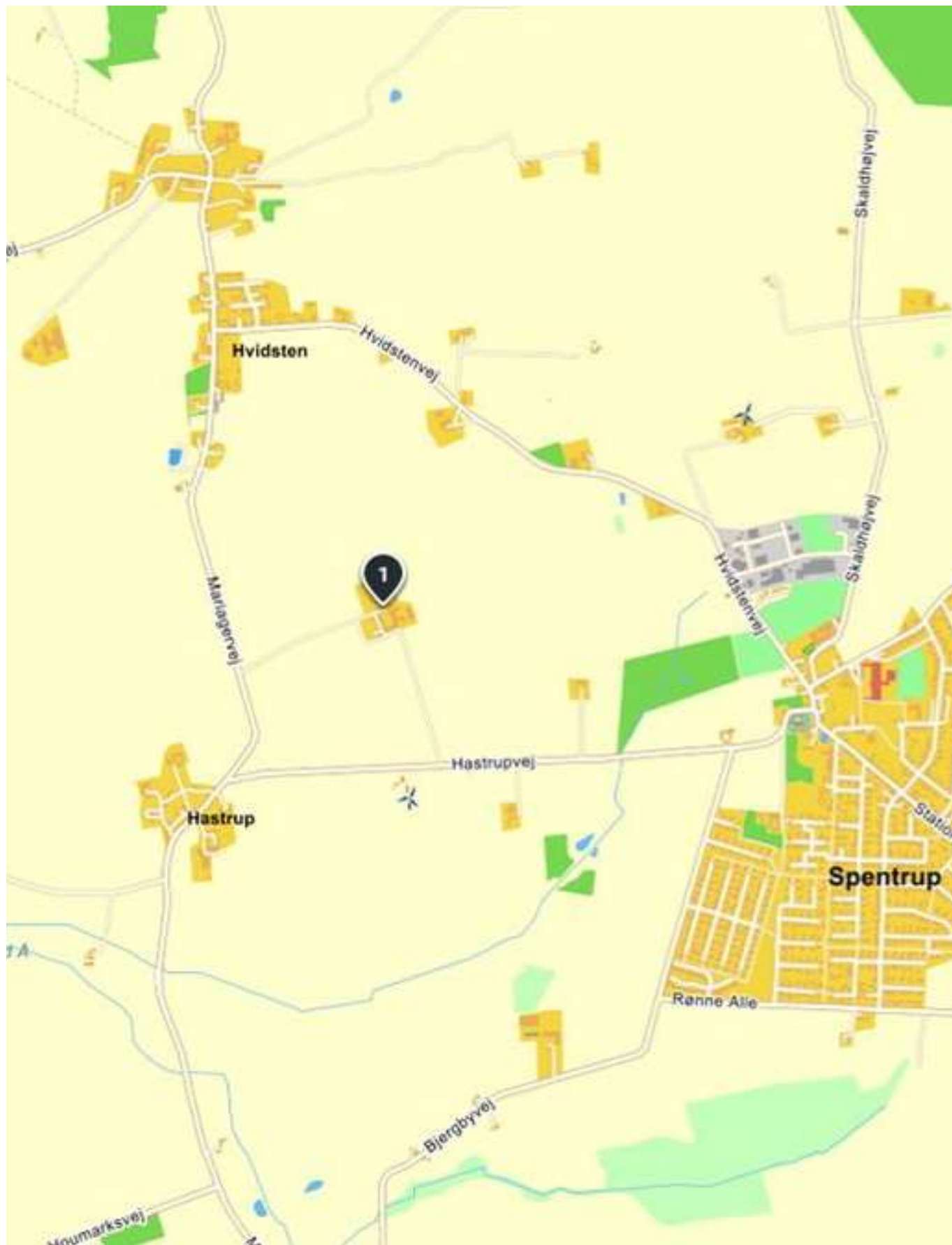
Orto kort



### 6.6 Matrikelkort



## 6.7 Beliggenhedskort



# Velkommen

## Nybolig Landbrug, Gustav Winther A/S



Vi er specialister i salg og vurdering af danske landbrug, og vi arbejder effektivt og professionelt for at sikre dig den bedste proces, når dit landbrug eller din landejendom skal sælges.

Vores kompetencer fordeler sig over hele feltet indenfor formidling af landbrugsejendomme. Vi håndterer bl.a. herregårde, produktionslandbrug, fritidslandbrug, natur- og skovejendomme samt heste- og liebhaverejendomme.

### **Vi tilbyder vores kunder:**

Stor ekspertise og mange års erfaring - Seriøs vurdering  
- Professionel service gennem hele processen

Vi er et professionelt og dedikeret landbrugsmæglerhold,

som er klar til at hjælpe med din ejendomshandel. Vi har et skarpt øje på udviklingen i markedet. Det er din sikring for den bedste rådgivning til enhver tid.

Ønsker du et diskret salg af din ejendom, er det også en proces, vi kan håndtere nemt og bekvemt.

Vi kan også hjælpe dig, der befinder dig på købersiden. Gennem en grundig dialog kan vi vurdere dine ønsker, så du finder den ejendom, du drømmer om. Vi indgår også gerne i et konstruktivt samarbejde med dine egne rådgivere, så du får en helstøbt professionel vurdering.

---

Ansvarlige indehavere: Gustav Winther. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

**Nybolig Landbrug**

Nybolig Landbrug Gustav Winther A/S

Tronholmen 5 • 8960 Randers SØ  
8904@nybolig.dk • Tlf. 70267700

