

Salgsopstilling

8420 Knebel

Quelstrupvej 1



Herregården Quelstrup



Kontantpris kr.: 42.500.000

Planteavlsejendom 157,4 ha

Driftsbygninger m² 2168

Boligareal m² 335

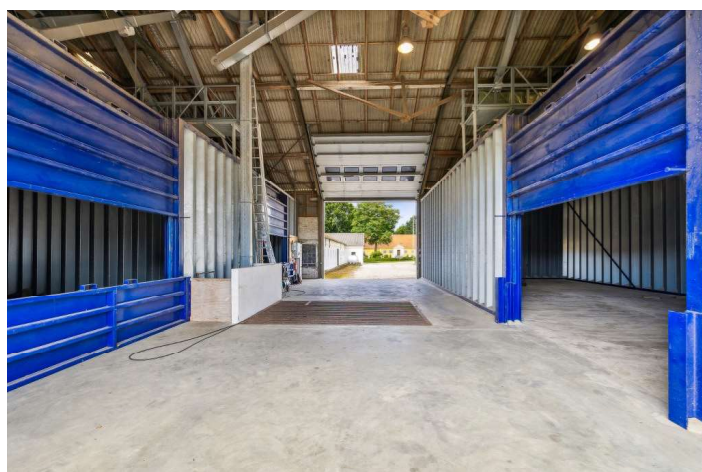
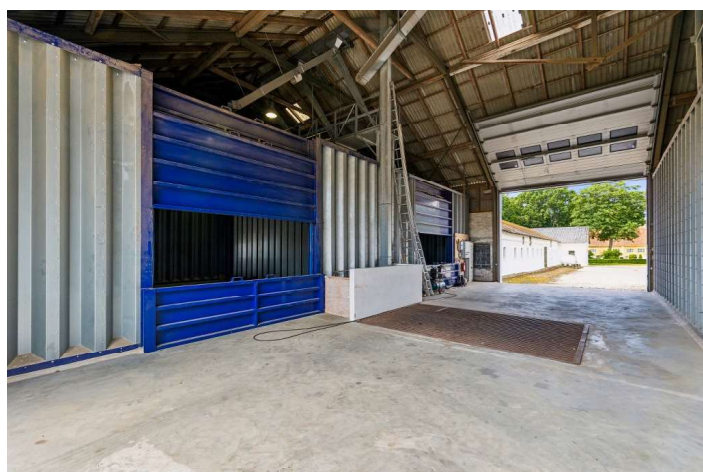
Sag N5017520000014

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. **N5017520000014**

Dato: 3.9.2024

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse	11
3. Fakta	13
3.1 Ejendommen	13
3.2 Arealfordeling	14
3.3 Stuehus	15
3.4 Driftsbygninger m.v.	15
3.5 Siloer, planlager mm.	17
3.6 Olietanke	17
3.7 Offentlige forhold / planer	17
3.8 Naturbeskyttelsesarealer og områder	17
3.9 Forsikring	18
3.10 Energimærke - Stuehus	18
3.11 Rettigheder og forpligtelser	18
4. Drift	20
4.1 Maskiner	20
4.2 Beholdninger	20
5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	20
6. Økonomi	21
6.1 Ejerudgifter	21
6.2 Gæld udenfor købesummen	21
6.3 Købesummens fordeling	22
6.4 Finansiering	22
6.5 Moms	22
6.6 Plantegninger	23
6.7 Oversigtskort	24
6.8 Oversigtskort	25
6.9 Beliggenhedskort	26

2. Beskrivelse

Quelstrup

Ejendommen:

Herregården Quelstrup er beliggende på Mols øst for Skødshoved, og den er en af de fire hovedgårde på Mols. Den ligger smukt for sig selv omgivet af det kuperede terræn med åbne marker, skov og beplantninger og udsigt til bl.a. Århus bugt, Århus, Ugelbølle, Knebel, Mols bjerge og Trehøje. Ejendommen har en lang historie, der kan føres tilbage til 1400-tallet.

Jorden:

Ejendommens tinglyste areal består af 157,3717 ha i tinglyst areal, hvoraf de 140,93 ha er agerjord i omdrift, 1,32 ha udlagt med vedvarende græs og 5,10 ha fredsskov. Det resterende er bygningsparcel, udyrket areal, skel og beplantning mm. Jorden ligger samlet med god arrondering tæt ved gården. Jorden er overvejende god lermuldet jord med variationer med arealer/toppe med sandjord. På det vestligste af ejendommens areal er der sidst i 1970'erne lavet 6 sommerhusgrunde, og der forventelig mulighed for at etablere op til 34 sommerhusgrunde. De er ikke udmatrikuleret, en køber skal selv forestår udarbejdelse af evt. lokalplan og udstykning af disse grunde, hvis en køber ønsker at udstykke dem.

Hovedbygningen:

Fritliggende hovedbygning omgivet af gårdsplads mod øst og parken mod vest. Huset er opført i sten, pudset og gulmalet facade, spossede vinduer og tegltag. Huset er indrettet som følger: Hall'en med trappe til 1. sal, stue med pejs, kontor med tilhørende depotrum, havestue med udgang til terrassen og haven, stue, badeværelse, i den sydlige ende er der fordelingsgang, soveværelse og to værelser, gæstetoilet, spisestue, i den nordlige ende er der anretterværelse, køkken med spiseplads, bryggers, to toiletter, baggang og et værelse. På 1. salen i nordlige ende er der 4 ældre værelser. Det resterende af loftet er uudnyttet. I kælderen er viktualierum, kælderrum, hvor vandfilter til drikkevandet er opsat, og disponible kælderrum. En flot og herskabelig bolig med plads til den store familie, den som ønsker at have plads til gæster mm. Parken er flot og rummer mange store og flotte træer bl.a. et ginkgo biloba træ, store egetræer og rododendronbuske. Ifølge BBR-meddelelsen er der 360 kvm, som er opført i 1793.

Driftsbygningerne:

Ligger som 3 længer med sidefløj i hesteskoform. Man ankommer til ejendommen gennem gennemkørslen i laden. Driftsbygningerne er opført i sten, pudset og hvid facade og eternittage. Halmlofterne er taget ned i de tidligere stalde, og der er lavet stålspær/træspær som bærende konstruktion og loftet til kip i bygningerne. De består af følgende:

Tidligere stald, nordlig fløj:

Her er støbt gulv og port i siden af bygninger. Benyttes til opbevaring af landbrugsprodukter og maskiner og værksted. I den vestlige ende er garage og disponibel plads. I følge BBR-meddelelsen er der 505 kvm, som er opført i 1908.

Tidligere stald, sydlig fløj:

Har tidligere været benyttet til kødkvæg, her er stålspær i bygning, støbt gulv og hævet gangareal i siderne af bygningen. Den benyttes til lager og opbevaring mm. I den vestlige ende er der stadig det oprindelige loft, og denne del benyttes til disponibel plads. I følge BBR-meddelelsen er der 542 kvm, som er opført i 1908.

Laden:

Ligger mod øst og midt og indkørslen til ejendommen er midt i bygningen. Den er indrettet til kornopbevaring. I den nordlige ende er der 3 plansiloer med hovedkanaler med henholdsvis 10 og 20 hk kornblæsere og tørrekanaler. Med i alt 159 kvm gulv og et ekstra areal på ca. 40 kvm, som også kan benyttes til afgrøder. Her er mulighed for at fylde afgrøder op i 1 - 1,5 meters højde.

Ældre kornanlæg med 8 træsiloer, heraf en som er tørresilo, dette er pt. ikke drift. Korngrav og elevator til indtransport til planlager og træsiloerne.

I den sydlige ende er der 3 plansiloer fra 2012 med samlet kap. til ca. 981 tons, hovedkanal med 50 hk kornblæser og pansertoppe/tørrekanaler, korngrav og stor kapacitet og redler til indlægning af korn. Dette anlæg vil kunne udbygges til også at kunne transportere korn over i det ældre planlager. et super godt anlæg. I følge BBR-meddelelsen er der 1121 kvm, som er opført i 1908.

Antenne:

Vest for ejendommen er opført telemast og teknikrum. Dette anlæg tilhører lejerne, men grunden er lejet af ejendommen.

Quelstrup er en fantastisk smuk herregård beliggende på Mols med gode muligheder for dem, som vil bo i dette smukke område.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 42.500.000

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
1a - Kvelstrup Hgd., Tved	87,7788 ha	0 m ²
1b - Kvelstrup Hgd., Tved	4,4063 ha	0 m ²
1e - Kvelstrup Hgd., Tved	32,4042 ha	2.225 m ²
1g - Blåkær By, Tved	12,3850 ha	2.490 m ²
1h - Blåkær By, Tved	5,6999 ha	1.520 m ²
7b - Dejret By, Tved	4,0517 ha	1.685 m ²
1d - Blåkær By, Tved	2,7187 ha	0 m ²
1a - Blåkær By, Tved	7,9271 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge ifølge tingbogsattest

157,3717 ha

7.920 m²

Fredskovpligtigt areal udgør

5,10 ha

Beliggende: Quelstrupvej 1, 8420 Knebel

Zonestatus

Landzone

Kommune

Syddjurs

Region

Midt

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	20.800.000
Heraf grundværdi	kr.	9.208.600
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.811.000
Stuehusets grundværdi	kr.	31.800
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.811.000

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 foreligger endnu ikke.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 12.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 9.147.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 9.135.000 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:	<i>Status</i>
Stuehus til landbrugsejendom	Bevaringsværdi 3
Maskinhus, garage mv.	Bevaringsværdi 3
Lade til foder, afgrøder mv.	Bevaringsværdi 4
Maskinhus, garage mv.	Bevaringsværdi 3

Registreringen er jf. udskift fra Slots og kulturstyrelsen

3.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 157,3717 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	140,9300 ha
§3 areal	1,3200 ha
Fredskov	5,1000 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	10,0217 ha
I alt	157,3717 ha

Arealet er opgjort efter markplan

3.3 Stuehus

Bebygget areal	360 m ²	Kælder	25 m ²
-heraf Erhverv	50 m ²	Opført/ombygget år:	1793
Boligareal	335 m ²	Antal værelser	11
Udnyttet tagetage	25 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-antennor og parabolantennor 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 udbyderen, forbliver de på ejendommen eller nedtages af udbyderen.

Der tages forbehold for, om pejse/brændeovne/kaminer skal udskiftes pga. alder i forbindelse med ejerskifte. Køber afholder selv de forbundne omkostninger hertil.

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

Brændeovn i stue medfølger ikke, er til pynt.

Opvarmning: Centralvarme med oliefyr og fastbrændselsfyr

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg. (Septiktank med afløb til dræn).

Stuehus, øvrige bemærkninger

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.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 09-06-2024

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

3.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
2	Maskinhus, garage mv.	505m ²	1908
3	Lade til foder, afgrøder mv.	1121m ²	1908
4	Maskinhus, garage mv.	542m ²	1908

Ovennævnte arealer er ifølge BBR meddelelse af af dato 23-05-2024

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

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 Siloer, planlager mm.

<i>Type</i>	<i>Størrelse</i>	<i>Note</i>
Planlager	980	Tons anslået mængde
Ældre planlager	150	Tons anslået mængde

3.6 Olietanke

<i>Type, størrelse, liter</i>	<i>Godkendelse / eftersyn</i>	<i>Note</i>
Anlægsnr. 1, 1.500 L, nedgravet, fabrikations- og etableringsår 1984, sløjfningsfrist 31.12.2024		Ligger udenfor stuehuset og er nedgravet
Anlægsnr. 2, størrelsesklasse 1, 2.500 L, nedgravet, etableringsår 1987		

3.7 Offentlige forhold / planer

Servitutter

06-10-1928 Dok om færdselsret mv, Vedr 1A
 22-03-1934 Dok om fredning, Vedr 1A
 24-03-1948 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg, baderet mv, Se akt
 26-01-1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A
 13-09-1976 Dok om kabeltrace mm, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
 13-09-1976 Dok om kabeltrace mm, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
 02-09-1977 Dok om kabel, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
 26-11-1980 Dok om vandværk mv, Vedr 1A
 03-11-1982 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
 31-05-2006 Dok om tilladelse til etablering af antennemast mm
 02-07-2009 Dok om elkabler, transformerstationer mv. Vedr 9B

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

3.8 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Der henvises til Danmarks Miljøportals hjemmeside over registreringer på arealerne.

3.9 Forsikring

Forsikringselskab
Topdanmark Forsikring

Policenr.
L 9461 791 929

Forsikringdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygningsnummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus til landbrugsejendom	360 m ²	Sumforsikret
2	Maskinhus, garage mv.	505 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
3	Lade til foder, afgrøder mv.	1.121 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
4	Maskinhus, garage mv.	542 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

Forbehold

Forsikringstilbud
Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Øvrige bemærkninger
Køber sørger selv for at tegne nye forsikringer på ejendommen.

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nyttegning af forsikringer i det ønskede selskab.
Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Ja

3.10 Energimærke - Stuehus

Ejendommens energimærkekarakter er E, jf. energimærke af 10.07.2024.

3.11 Rettigheder og forpligtelser

Andre kontrakter og aftaler

Jordarealet, hvor telemast er opsat, er udlejet til TDC, Hi3G Danmark ApS og TT-Netværk P/S, årlig leje i 2024 kr. 54.361,64 ex. moms. Beløbet er indeksreguleret. Vilkår for lejeaftalerne udleveres ved handel

Jagtret og fiskeret

Fri ved ejerskifte

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Tekniske anlæg

Sælger har råderet over kornlager og lagerplads frem til den 1. maj 2025

Arealrestriktioner

Beskyttede naturtyper §3, herunder sø og eng

Skovbyggelinjer

Der henvises til Danmarks Miljøportals hjemmeside over registreringer på arealerne

4. Drift

4.1 Maskiner

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

4.2 Beholdninger

Der medfølger ingen beholdninger 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 om landbrugsreformen generelt, herunder hvilke tilskud der fremadrettet kan søges.

EU-hektarstøtten tilfalder ansøgeren.

6. Økonomi

6.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, land/skovbrugsværdi, 2023	66.072,96
Ejendomsværdiskat	9.236,10
Forsikringspræmie, anslået	45.000,00
Afgift af ledningsført vand	1.353,63
Spildevandsafgift	1.077,80
Skorstensfejerbidrag	1.138,80
Jordstyringsgebyr	18,10
Rottebekæmpelse	1.148,47
Grundskyld, stuehusværdi, 2023	1.074,84

I alt **126.120,70**

Ejerudgifter

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

Køber gøres opmærksom på, at grundskylden er 2023-tal. Det har ikke været muligt at finde grundskylden for 2024, idet ejendommen ikke fremgår på Vurderingsportalen.dk.

Eventuelle ændringer i opkrævning er sælger og ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver herom.

6.2 Gæld udenfor købesummen

Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter.

6.3 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 42.500.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Jord	29.000.000
Stuehus	8.500.000
Driftsbygninger	1.500.000
Areal sommerhusgrunde	3.500.000
I alt	42.500.000

6.4 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	42.500.000,00
Tinglysningsafgift skøde	256.850,00
I alt	42.756.850,00

6.5 Moms

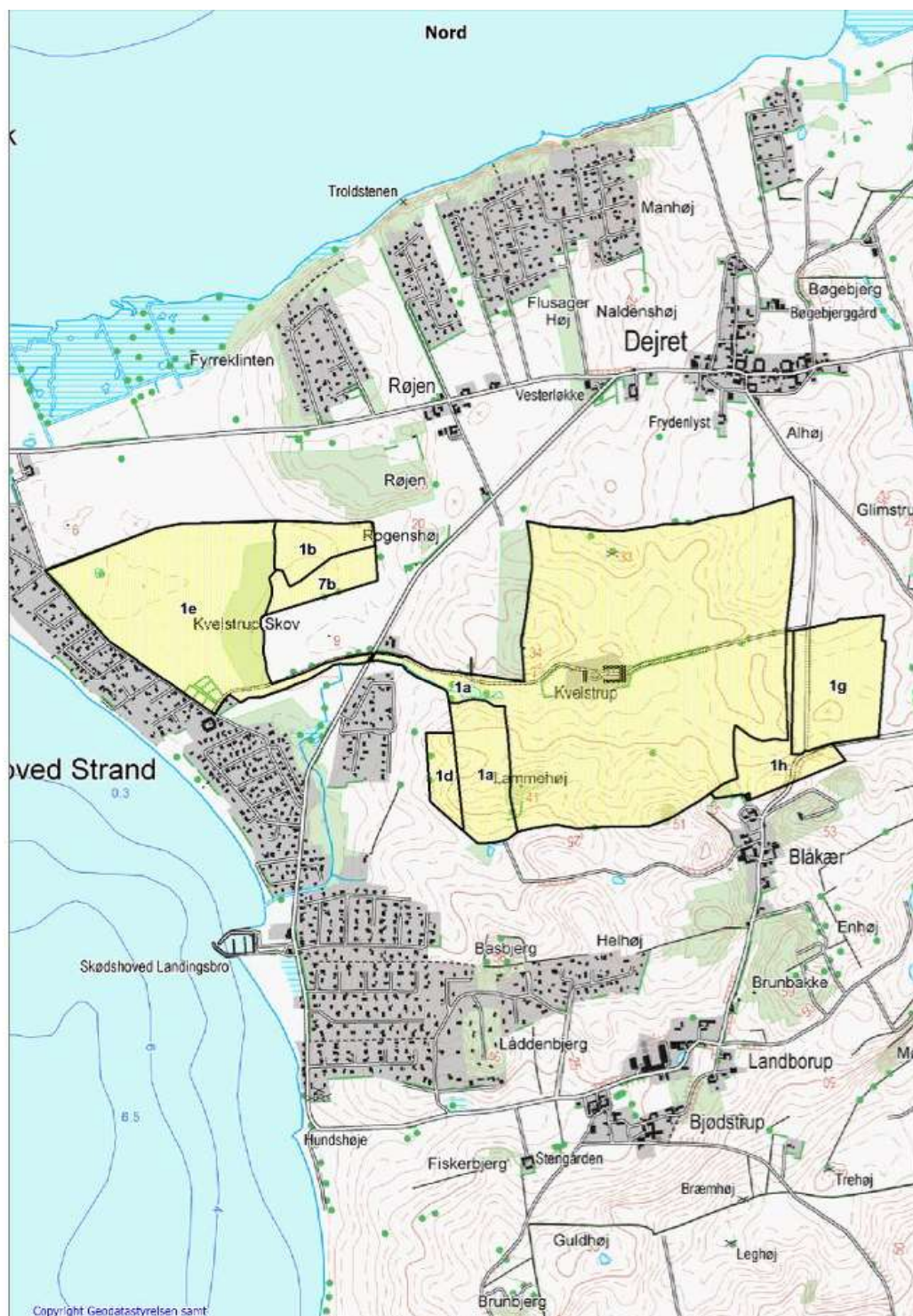
Ejendommen er momsregisteret. Køber overtager de på ejendommen værende momsreguleringsforpligtigelser. Disse opgøres efter handlen af sælgers revisor og overtages af køber.

6.7 Oversigtskort



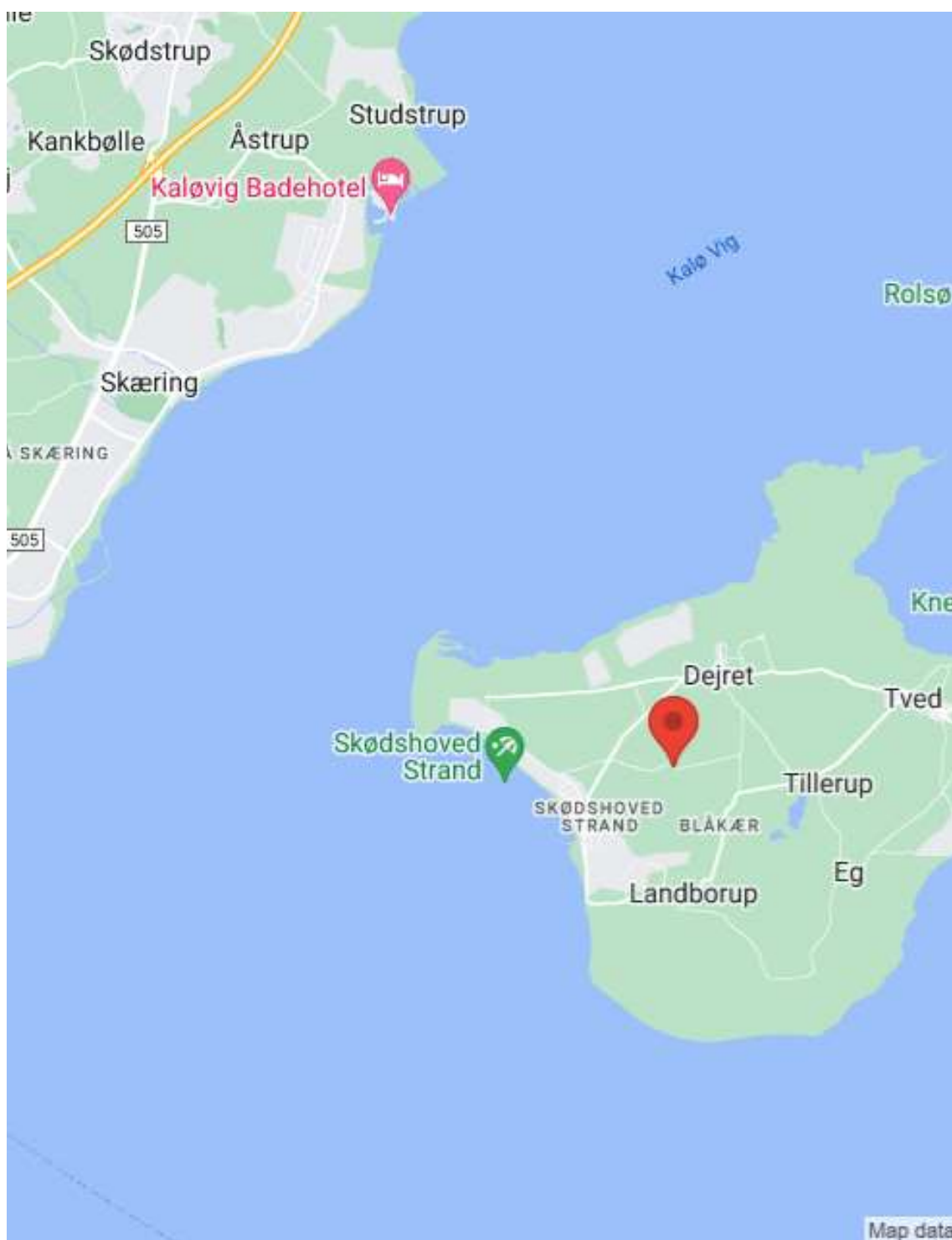
Orto kort

6.8 Oversigtskort



Topografisk kort

6.9 Beliggenhedskort



Beliggenhed

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

