

Ahrendal ApS



Attraktiv planteavlsejendom

Frijsenborgvej 180, 8450 Hammel
Frijsenborgvej 118, 8450 Hammel
Kirkeskovvej 29A, 8450 Hammel

Pris for selskabet: Kr. 49.950.000 (€6.704.700)

Sag 12.565

Besigtigelse kun efter aftale med Landbrugsmæglerne

Landbrugsmæglerne
Zeuthen, Bøndergaard & Bruun
Ejendomsmæglere, valuarer, MDE
www.landbrugsmæglerne.dk
Niels Finsensvej 20 · 7100 Vejle · Tlf.: 8624 4000



Landbrugsmæglerne

Præsentation



Ahrensdal er en planteavlsbedrift på 194,34 ha, hvoraf 180 ha er agerjord, resten skov og remiser m.v.

Agerjorden er af god bonitet og meget dyrkningssikker.

Driftsbygninger består af maskinhuse, kornlager samt halmlader, og opfylder således kravene til en moderne planteavlsbedrift.

Stuehuset, som har et totalt boligareal på 277 m², er løbende vedligeholdt og moderniseret og opfylder derfor alle krav til en moderne og tidssvarende bolig.

Til ejendommen hører en parklignende have, og der er en flot allé op til gården.

Der er gennem årene gjort meget omkring biotoper, så der er en prima jagt på Ahrensdal.

Der er således tale om en attraktiv planteavlsejendom med en god beliggenhed i det åbne landskab ved Skjød mellem Hammel og Hadsten.

Ahrensdal ejes af Ahrensdal ApS. Køber kan vælge at købe selskabet med ejendommene eller alene ejendommene.



Boligen



BBR nr. 1 (police A) – Boligen, som er ombygget /moderniseret i 2002, er på 175 m² og 102 m² på 1. sal, og opført i røde sten og med tegltag.

Boligen indeholder

- Førgang med trappe til 1. sal
- Køkken med udgang til terrasse
- Stue med udgang til terrasse
- Stue
- Stue
- Badeværelse
- Bryggers / vaskerum

1.sal indeholder

- Gang med trappenedgang
- Badeværelse
- 4 værelser
- 2 disponible rum

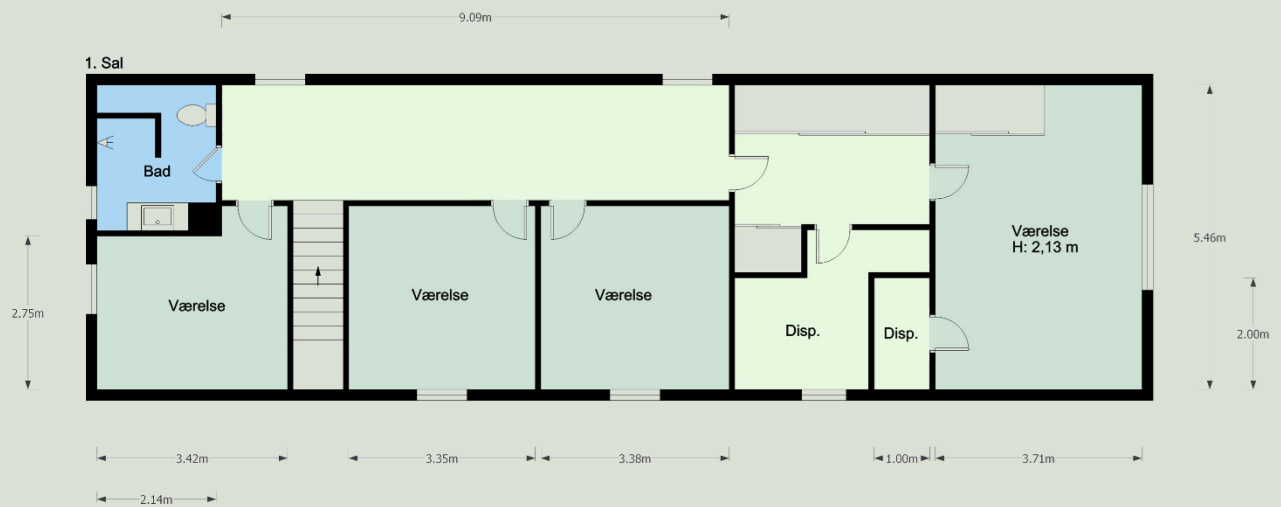
BBR. Nr. 10 (police D) – Folkerum (jagtstue) og dobbelt carport er fra 2001 og er på i alt 72 m². Bygningen er opført i røde sten, med tegltag og indeholder bad og toilet.



Indretningskitse – ej målfast



Vejledende tegning uden ansvar



Driftsbygninger



BBR nr. 5 (police E) – Maskinhus fra 1983 på 346 m² er opført med stålspær, stålpladesider og eternittag. Maskinhuset har opvarmet værksted.

BBR nr. 6 (police C) – Lade fra 1985 på 881 m² er opført i fuldmurede røde sten og med ståltrempe samt eternittag. Laden er med tørreri, korngrav og korntransportanlæg samt planlager til ca. 1.500 t. korn med tryksider.

BBR nr. 7 (police F) – Halmlade fra 1990 med om-/tilbygning i 1993 er på 491 m² og er opført i røde sten/stålpladesider, stålspær og med eternittag.

BBR nr. 8 (police I) – Halmlade fra 1992 på 832 m² er opført i røde sten/stålpladesider, stålspær og med eternittag.

BBR nr. 9 (police B) – Halmlade fra 1998 på 1.161 m² er opført med stålpladesider, stålspær og eternittag.

BBR nr. 11 (police K) – Halmlade fra 2009 på 989 m² er opført med stålpladesider, stålspær og eternittag.

Kornsilo ved BBR nr. 6 (police L) – Buffersilo til tørreri.

Kildeangivelser:

Bygningsarealer:

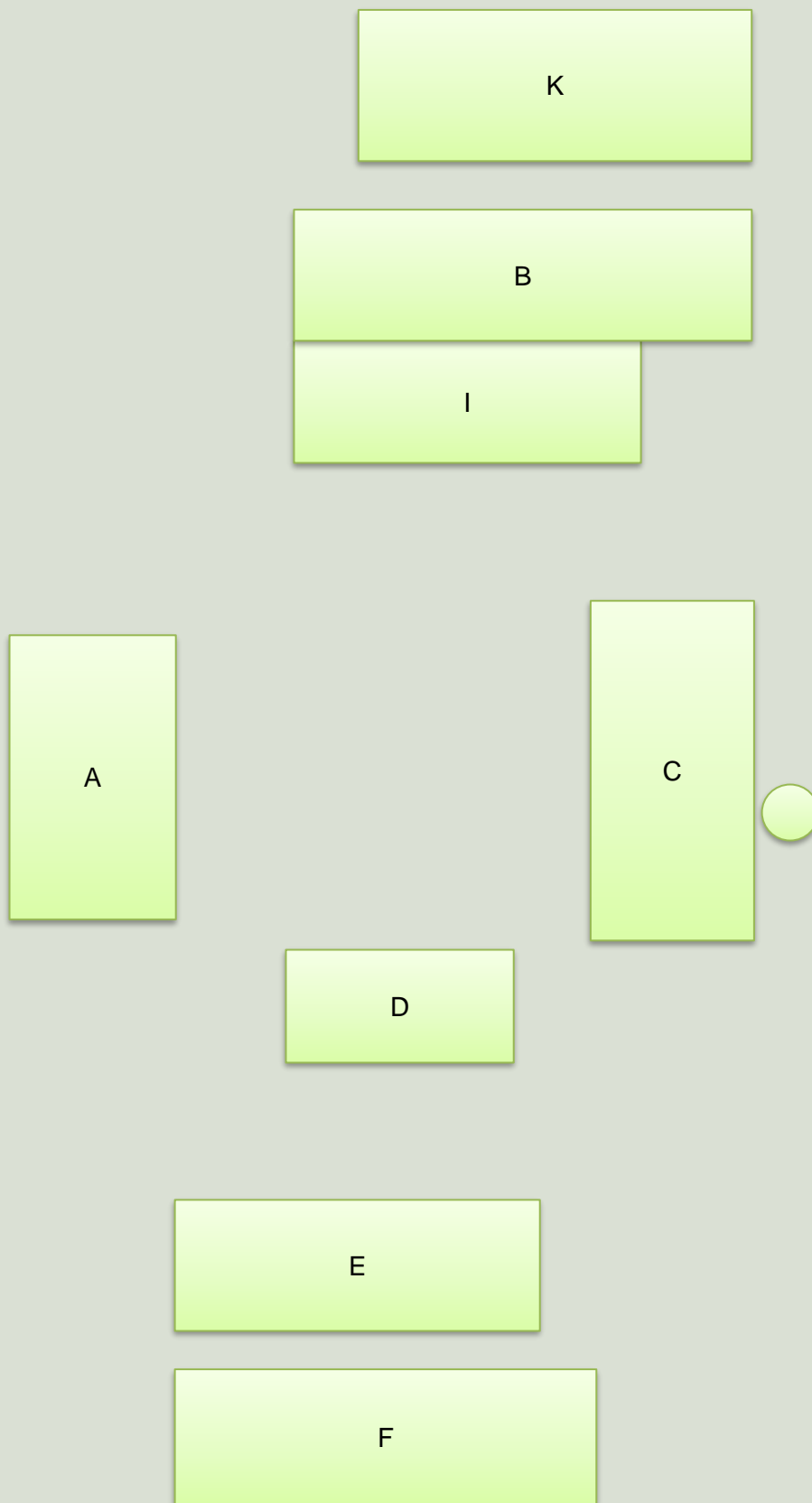
BBR

Kornopbevaring:

Ejerens angivelser



Bygningsskitse – ej målfast



Jordtilliggende og EU tilskud



Ejendommens jordtilliggende:

Ejendommens samlede areal er 194,3 ha.

Jorden er god, dyrknings sikker lerjord overvejende i store marker egnet for bearbejdning med moderne maskiner.

Arealfordeling:

Agerjord	180,0	ha
Remiser, skov, bygningslod m.v.	14,2	ha
I alt	194,3	ha

Jorden er bortforpagtet, men tilsåede marker kan overtages mod betaling af etableringsomkostningerne, dvs. arbejde, udsæd og kemikalier m.v. Der er i efteråret 2024 tilsået ca 76 ha med hvede og ca 40 ha med raps. Ca 7 ha er udlejet til nabo. En tilforpagtning på 19,2 ha kan overtages.

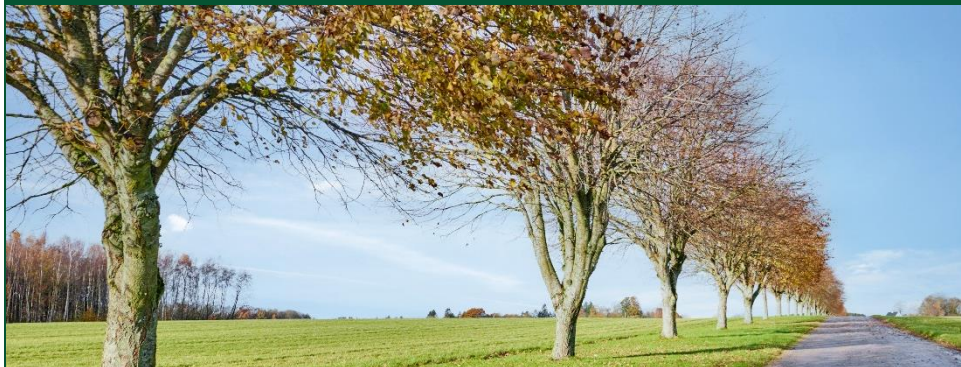
EU- tilskud:

Køber overtager retten til at søge EU grundbetaling efter gældende regler fremadrettet.

Jagt:

Der er etableret mange småremiser, der sammen med skovstykker giver en rigtig god jagt på både fugle og hårvildt.



**Driftsinventar:**

Der medfølger ingen markmaskiner men alene fast inventar, herunder faste transportanlæg, tørreri og kornbehandlingsudstyr.

IT-udstyr og programmer:

Der medfølger intet IT-udstyr.

Beholdninger:

Der medfølger ingen beholdninger.

Besætning:

Der medfølger ingen besætning.



Retlige forhold



Matr.nr. og grundareal:

Ejd. nr. 1 beliggende Frijsenborgvej 18, 8450 Hammel

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m ²
2b	Loptrup, Skjød	1,2108	331
22c	Lyngå By, Lyngå	1,5036	481
1g	Loptrup, Skjød	4,8499	0
1f	Loptrup, Skjød	14,0728	365
1e	Loptrup, Skjød	23,5643	960
5p	Skjød By, Skjød	2,2687	0
4d	Skjød By, Skjød	5,5162	0
3k	Lindegårde, Skjød	22,2528	1300
9a	Skjød By, Skjød	49,8233	0
23et	Tinning By, Folby	0,1478	0
2c	Loptrup, Skjød	9,7649	185
I alt		134,9751	3622



Ejd. nr. 2 beliggende Frijsenborgvej 118, bygningsløs

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m ²
14n	Skjød By, Skjød	10,1398	0
3m	Lindegårde, Skjød	15,1614	0
2t	Kvolbæk By, Skjød	0,8215	0
2g	Kvolbæk By, Skjød	4,7932	0
	(fortsættes)		



Retlige forhold



Matr.nr. og grundareal:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m ²
2o	Lindegårde, Skjød	3,0671	0
3d	Lindegårde, Skjød	0,1560	0
2s	Kvolbæk By, Skjød	10,4928	0
1i	Lindegårde, Skjød	0,4445	0
14o	Skjød By, Skjød	5,0770	0
I alt		50,1533	0

Ejd. nr. 3 beliggende Kirkeskovvej 54A, 8450 Hammel

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m ²
15f	Skjød By, Skjød	9,2160	0
I alt		9,2160	0

Det samlede areal for bedriften udgør: 194,3444 ha.

Fredskovspligt:

Der er ikke ifølge tingbogen fredskovspligt på ejendommen.

Områdeudpegninger:

Der henvises til, at oplysningerne er tilgængelige på Arealinfo (<http://kort.arealinfo.dk>) og Naturstyrelsens hjemmeside (<http://www.naturstyrelsen.dk/>).

Evt. kontakt Landbrugsmæglerne.



Ejendomsværdier



Ejendomsværdier: Foreløbig vurdering 2023

Ejd. nr. 1 beliggende Frijsenborgvej 180, 8450 Hammel

Grundværdi produktionsjord	kr.	8.774.000
Grundværdi for bolig	kr.	13.000

Ejd. nr. 2 beliggende Frijsenborgvej 118, 8450 Hammel

Grundværdi produktionsjord	kr.	3.064.000
----------------------------	-----	-----------

Ejd. nr. 3 beliggende Kirkeskovvej 54A, 8450 Hammel

Grundværdi produktionsjord	kr.	508.000
----------------------------	-----	---------

De oprindelige ejendomsvurderinger pr. 01.10.2020 findes i bilagsmaterialet.

Vurderet som:	Landbrug
Noteret som:	Landbrug
Kommune:	Favrskov
Zonestatus:	Landzone



Servitutter, byrder



Servitutter:

Der er på ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

Ejd. nr. 1 beliggende Frijsenborgvej 180, 8450 Hammel

Lyst:	Overskrift:
04.08.1857	Dok om færdselsret mv
25.10.1881	Dok om færdselsret mv
25.10.1881	Dok om færdselsret mv
27.06.1930	Dok om færdselsret mv
05.05.1941	Dok om byggelinier mv
09.11.1961	Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv
08.09.1962	Dok om højspænding mv
08.09.1962	Dok om anbringelse af elmaster mv
22.03.1963	Dok om adgangsbe­græn­sn­ing mv
17.07.1969	Dok om byggelinier mv
12.01.1971	Dok om post- og telegrafvæsenets kabler
12.01.1971	Dok om kabler
12.01.1971	Dok om kabler
21.02.1985	Dok om transformerstation mv
15.04.1991	Dok om sammenl mv samt pligt til at anlægge ny adgangsvej
03.11.1997	Dok om samdrift mv



Servitutter og byrder



Ejd. nr. 2 beliggende Frijsenborgvej 118, 8450 Hammel

Lyst:	Overskrift:
16.08.1904	Dok om grænsekonstatering
04.02.1908	Dok om mergelret mv
19.04.1910	Dok om brugsoverdragelse af jord mv
26.10.1910	Dok om vandværk
05.05.1941	Dok om udsigt
05.05.1941	Dok om byggelinier mv
22.03.1963	Dok om adgangsbegrænsninger mv
22.03.1963	Dok om adgangsbegrænsninger mv
29.07.1967	Vandindvindingsret mv
12.01.1971	Dok om kabler
18.05.1982	Dok om transformerstation mv
15.04.1991	Dok om sammenl mv samt pligt til at anlægge ny adgangsvej
03.11.1997	Dok om samdrift mv
27.12.2001	Dok om regn- og spildevandsledninger
11.02.2004	Deklaration for vandforsyningsledning

Ejd. nr. 3 beliggende Kirkeskovvej 54A, 8450 Hammel

Lyst:	Overskrift:
08.09.1962	Dok om højspænding mv
09.06.2011	Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Herudover er der følgende utinglyste rettigheder/byrder:

- Forpagtningsaftale med udløb 31.03.2025.
- Gammel losseplads Kirkeskovvej 54A -se bilags mappe.



Vand, varme, handelsomkostninger mv.



Vandforsyning:

Ejendommen er tilsluttet Hadsten Lyngå Vestre Vandværk.

Energimærke: E- dateret 10.10.2023

Internetforbindelse: Fiberforbindelse.

Markvanding:

Ingen.

Varmeforsyning:

Ejendommen opvarmes med oliefyr. Der er supplerende pejseindsats samt luft/luft i kontoret.

Kloakforhold:

Ejendommen har nyetableret nedsivningsanlæg med pumper og sivedræn.

Handelsomkostninger:

Registreringsafgift af skøde betales af køber.



Miljø og forsikringer



Miljøforhold:

Ingen produktionstilladelser til husdyr.

Olietanke:

Jordtank til fyringsolie 1.500 ltr. fra år 1990.

Overfladetank til dieselolie 4.000 ltr. fra år 1990.

Gastanke:

Overfladetank 1.000 kg fra år 2000.

Overfladetank 1.000 kg fra år 2000.

Tanke til flydende gødning:

2 stk plasttanke

Silo til korn:

Stålsilo til 800 tdr.

Forsikringer:

Topdanmark - Policenr. L 9827 535 017



Købesummens fordeling



Ved samlet salg såfremt ejendommene sælges ud af selskabet fordeles købesummen som følger, idet det dog understreges, at der er tale om en skattemæssig fordeling (ved salg af selve selskabet skal der ikke ske købesumfordeling):

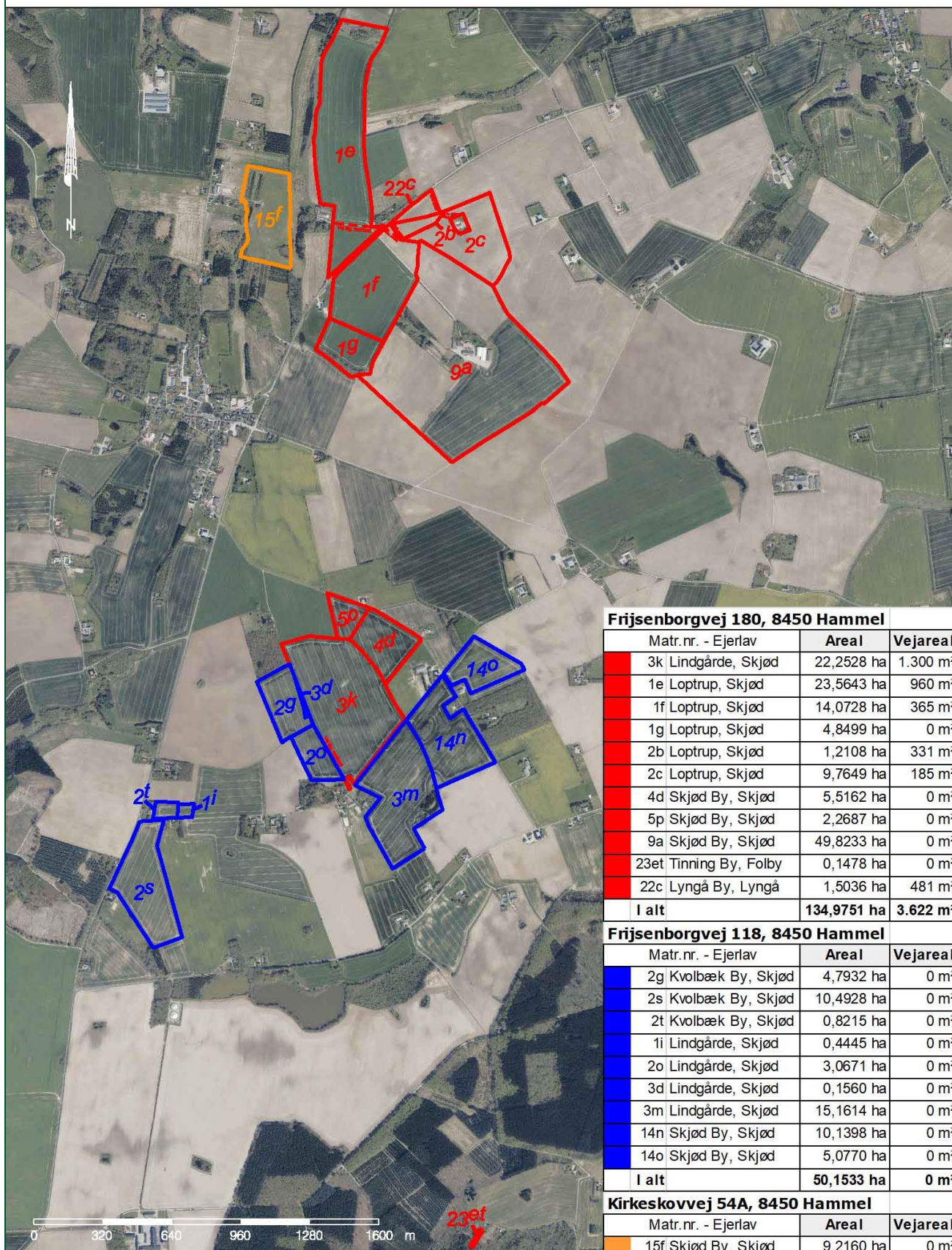
Fast ejendom				
Stuehus inkl. garage	Kr.	4.000.000		
Jordværdi	Kr.	39.000.000		
Driftsbygninger incl. siloer og transportudstyr	Kr.	6.950.000		
I alt	Kr.	49.950.000	Kr.	49.950.000
Løsøre			Kr.	0
Købesum i alt			Kr.	49.950.000

Da de skattemæssige muligheder i væsentligt omfang afhænger af købers forhold, herunder anvendelse af aktiverne, opfordres køber til at søge rådgivning hos egne rådgivere om skattemæssige forhold, herunder mulighederne for skattemæssig afskrivning, genplacering og anvendelse af virksomhedsordning.

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning.

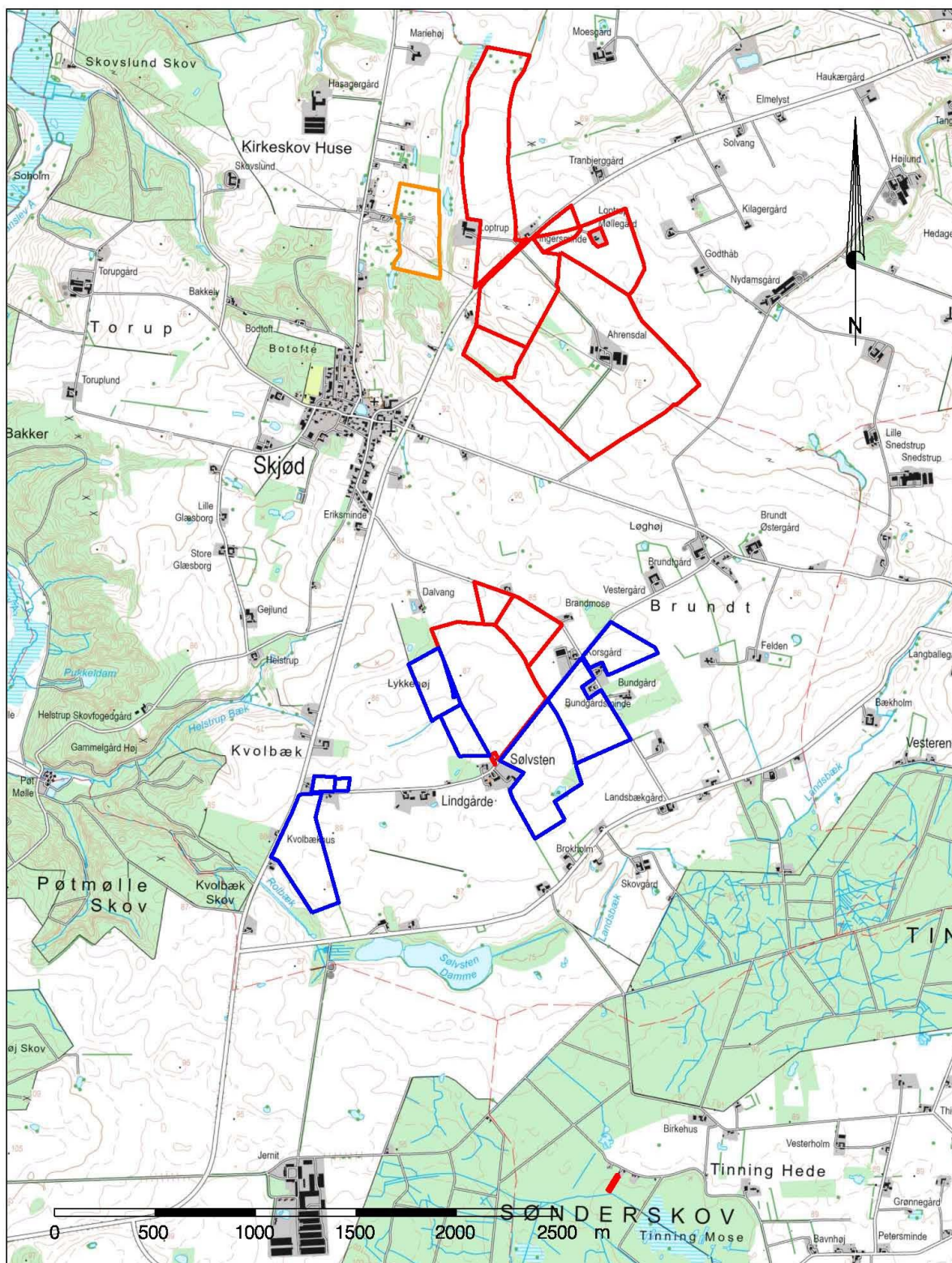


Kort over ejendommens arealer



Frijsenborgvej 180, 8450 Hammel		
Matr. nr. - Ejertav	Areal	Vejareal
3k Lindgårde, Skjød	22,2528 ha	1,300 m ²
1e Loptrup, Skjød	23,5643 ha	960 m ²
1f Loptrup, Skjød	14,0728 ha	365 m ²
1g Loptrup, Skjød	4,8499 ha	0 m ²
2b Loptrup, Skjød	1,2108 ha	331 m ²
2c Loptrup, Skjød	9,7649 ha	185 m ²
4d Skjød By, Skjød	5,5162 ha	0 m ²
5p Skjød By, Skjød	2,2687 ha	0 m ²
9a Skjød By, Skjød	49,8233 ha	0 m ²
23et Tinning By, Folby	0,1478 ha	0 m ²
22c Lynggå By, Lynggå	1,5036 ha	481 m ²
I alt	134,9751 ha	3,622 m²
Frijsenborgvej 118, 8450 Hammel		
Matr. nr. - Ejertav	Areal	Vejareal
2g Kvolbæk By, Skjød	4,7932 ha	0 m ²
2s Kvolbæk By, Skjød	10,4928 ha	0 m ²
2t Kvolbæk By, Skjød	0,8215 ha	0 m ²
1i Lindgårde, Skjød	0,4445 ha	0 m ²
2o Lindgårde, Skjød	3,0671 ha	0 m ²
3d Lindgårde, Skjød	0,1560 ha	0 m ²
3m Lindgårde, Skjød	15,1614 ha	0 m ²
14n Skjød By, Skjød	10,1398 ha	0 m ²
14o Skjød By, Skjød	5,0770 ha	0 m ²
I alt	50,1533 ha	0 m²
Kirkeskovvej 54A, 8450 Hammel		
Matr. nr. - Ejertav	Areal	Vejareal
15f Skjød By, Skjød	9,2160 ha	0 m ²

Oversigtskort



Frijsenborgvej 180, 8450 Hammel m.fl.
Matr.nr. 9-a Skjød By, Skjød m.fl.
Favrskov Kommune
Region Midtjylland

Journaln: 57916
Tegnet: 30.10.2024 mbd
Måforhold: 1:25000
Udfærdiget for Landbrugsmøgleme



LAND & PLAN

Rådgivende landsinspektører, ingeniører og planlæggere
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

www.landplan.dk

Tlf. 76 28 60 60 • post@landplan.dk



Landbrugsmæglerne

Danmarks uafhængige professionelle landbrugsmægler
Det trygge valg med stor erfaring i alle dele af salgsprocessen
lige fra vurdering til skødeskrivning



KONTAKT:
Erling Bøndergaard
Cand.agro., ejendomsmægler og valuar
Mobil 20 25 33 83

Landbrugsmæglerne - Zeuthen, Bøndergaard & Bruun
www.landbrugsmæglerne.dk - Tlf. 86 24 40 00