

SALGSOPSTILLING

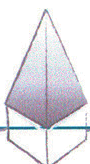
Planteavl

Damgaarden - Vandkærvej 8, Als
9560 Hadsund

29.000.000 kr.



Damgaarden



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
9	Ejendommen
9	Fredning / bevaringsværdig
9	Offentlig ejendomsvurdering
10	Bygninger
11	Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere
11	Tekniske installationer
11	Offentlige forhold / planer
12	Miljøforhold
12	Servitutter
13	Vandforsyning
13	Forsikring
13	Energimærker
13	Rettigheder og forpligtelser
<hr/>	
Side	ØKONOMI
15	Ejerudgifter
15	Købesummens fordeling
15	Kontantbehov ved køb
<hr/>	
Side	TEGNINGER
16	Tegning
16	Tegning
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
17	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Damgaarden - planteavlsejendom

Smuk og særdeles velholdt planteavlsejendom med 139,2 ha ved Als i Mariagerfjord kommune.

Denne klassiske landejendom, beliggende i udkanten af den idylliske landsby Als, tilbyder en sjælden kombination af naturskønhed og moderne komfort. Ejendommen strækker sig over 139,2 hektar jord og inkluderer en stor sø samt rummelige driftsbygninger, der er ideelle til lager og værksted.

Jorden fordeler sig med 131,5 ha agerjord, 3,1 ha vedvarende græs, restarealet natur, sø og bygningsparcel.

Boligen er opført i røde teglsten med et smukt rødt tegltag, og den udstråler charme og elegance. Det lækre antracitgrå køkken er i åben forbindelse med stuen, og det eksklusive sildebensparketgulv skaber en varm og indbydende atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til have og en dejlig terrasse, hvor et smukt drivhus fuldender billedet af denne landlige oase.

Stueetagen byder på en rummelig hall, en elegant spisestue, et moderne køkken i åben forbindelse med stuen, gæstetoilet, kontor, et stort og velfungerende bryggers og et badeværelse.

1. sal rummer et soveværelse med walk-in og eget badeværelse, samt tre yderligere værelser og en repos.

Af driftsbygninger medfølger stor maskinhal med isoleret værksted samt tidligere driftsbygninger der nu er indrettet til hestestald, lager, garager, fyrrum m.m.

Ejendommen ligger i Als, en hyggelig landsby med gadekær, og tilbyder alle de faciliteter, der er nødvendige for et aktivt familieliv. Byen har børnepasning, skole til 9. klasse, indkøbsmuligheder og en aktiv idrætsforening. Desuden er der kort afstand til stranden, hvilket gør det til et ideelt sted for naturelskere.











FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
Vandkærvej 8		
81d Als By, Als	9,1114 ha	0 m ²
55e Als Overdrev, Als	0,0196 ha	131 m ²
9d Als Overdrev, Als	5,7931 ha	0 m ²
32a Als Overdrev, Als	2,1140 ha	0 m ²
1bv Viffertsholms Hgd.s Tvedskov, Solbjerg	0,5516 ha	0 m ²
Bygningsløs		
27c Als By, Als	1,5470 ha	455 m ²
27d Als By, Als	11,1111 ha	0 m ²
Hadsundvej 52 - del af		
41b Als By, Als	21,7954 ha	234 m ²
13m Als By, Als	2,6419 ha	276 m ²
14l Als By, Als	60,0656 ha	2.358 m ²
17f Als By, Als	21,6322 ha	1.578 m ²
41m Als By, Als	2,8901 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogen	139,2730 ha	5.032 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Mariagerfjord
Region	Region Nordjylland

Arealfordeling

Type	Areal
Agerjord	131,5600 ha
Vedvarende græs	3,1800 ha
Bygningsparcel, sø, natur m.m.	4,0298 ha
Areal i alt ekskl. vej	138,7698 ha

Udstykning

Hadsundvej 52 er under udstykning, idet ejendommen udstykkes fra en oprindelig landbrugsejendom på 118,3 ha.

Fredning / bevaringsværdig

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

Offentlig ejendomsvurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	31.000.000,00
Grundværdi	5.751.700,00
Grundværdi produktionsjord	1.018.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	2.256.000,00
Grundværdi stuehus	26.400,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	1.804.800,00

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er under udstykning, ovennævnte vurdering er for Vandkærvej 8, 9560 Hadsund med 158,88 ha, som er under udstykning til 17,58 ha. Vurderingen omfatter derfor ikke Hadsundvej 52, Hadsund samt den bygningsløse ejendom. Efter endelig udstykning vil ejendommen blive omvurderet.

Bygningsløs ejendom har en foreløbig vurdering på kr. 400.000 produktionsjord.

I 2024 beskattes landbrugs- og skovejendomme på vurderingen pr. 1. januar 2023. Da 2023-vurderingerne ikke forventes

at foreligge før 2025/26, har Vurderingsstyrelsen offentliggjort foreløbige 2023-vurderinger i december 2023. Disse foreløbige 2023-vurderinger fungerer som foreløbige beskatningsgrundlag i 2024. Når de endelige 2023-vurderinger foreligger i 2025/26, sker der efterregulering for 2024.

De foreløbige vurderinger er ikke endelige vurderinger, men de anses som sådan i relation til salgsoptillingens oplysninger om "Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag", og "Ejendomsværdi" og "Grundværdi" er derfor værdierne fra de foreløbige 2023-vurderinger.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

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 boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Beboelse.

Bebygget areal	213 m ²	Opført/ombygget år:	1930/2000
Boligareal	363 m ²	Etager inkl. kælder	2
Udnyttet tagetage	150 m ²	Fulde etager	1
		Antal værelser	8

Tilbehør, stuehus m.v.

Induktionskogeplade Siemens, opvaskemaskine Siemens, køleskab Siemens, emhætte Thermex, indbygningsovn Gorenje, fryseskab AEG, komfur i bryggers Gorenje.

I det omfang, det er installeret i stuehuset, medfølger: Sanitet, alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige og udvendige lamper, pejse og brændeovne jf. dog ovenfor, postkasse og renovationsstativer og - beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennener, bortset fra parabolantennener, medmindre det er aftalt. Tæpper medfølger kun, såfremt det er aftalt i købsaftalen. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom.

I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges, såfremt der tinglyses skøde den 1. august 2021 eller senere. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde fra den 1. august 2021 oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret.

I forlængelse af ovenstående oplyser sælger, at der ikke forefindes brændeovn eller pejseindsats.

Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat	Areal	Opført
3 - Vandkærvej 8 Mursten, Tegl	310 m ²	1930
4 - Vandkærvej 8	359 m ²	1980

Mursten, Fibercement herunder asbest		
5 - Vandkærvej 8 Mursten, Fibercement herunder asbest	159 m ²	1980
6 - Vandkærvej 8 Mursten, Tegl	112 m ²	1930
7 - Vandkærvej 8 Andet materiale, Fibercement herunder asbest	581 m ²	1982
8 - Vandkærvej 8 Glas, Glas	14 m ²	2022

Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere

Olie-/tankanlæg

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Olietank - fyringsolie	5.900		Eableret i 1979 - anlæg nr. 1
Olietank			Eableret i 1999, udendørs - anlæg nr. 2

Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Notat
Gyllebeholder	298			Eableret i 1992 - ikke i drift - anlæg nr. 5

Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde Centralvarme med én fyringsenhed
 Varmerinstallation 2 - supplerende varmekilde Andet

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Kommuneplan 2021
 Mariagerjord KPL 2013-2025
 Mariagerfjord Strategi 2011
 Kommuneplanstrategi 2017
 Planstrategi 2019
 Bæredygtig vækst og udvikling - Planstrategi 2023
 Kommuneplanstrategi 2007
 Mariagerfjord Strategi 2015
 Mariagerfjord 2020
 Supplement til Mariagerfjord 2020 - Sommerhusområder

Bygningsløs - tillige:

Golfbane ved Als
 Kommuneplan 2024
 Rekreativt område - Golfbane ved Als
 Mariagerfjord Strategi 2011
 Kommuneplanstrategi 2017

Hadsundvej 52 - tillige:

Område til boligformål ved Vikingvej i Als
 For et område ved Vikingvej, vest for Als Skole, Als
 Golfbane ved Als
 Offentlig område - Als Skole
 Boligområde v/Øster Hurupvej, Teglgården, Hadsundvej og Helberskovvej
 Sommerhusområde - Bondes Bakke og Haslevgaard Bakker
 Rekreativt område. Ravnbjerg

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

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

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan:

Vandkærvej 8:

Kloakopland - B.1.3
Renseklasse 0

Hadsundvej 52:
Kloakopland - B.1.1
Kloakopland - B.1.9
Kloakopland - B.6
Kloakopland - B.4
Kloakopland - B.1.3
Renseklasse 0

Ejendommen er beliggende indenfor en varmeplan:
Vandkærvej 8:
Varmeplan 2022 Individuel varmforsyning

Hadsundvej 52:
Als Fjernvarme
Forbud mod elopvarmning

Hadsundvej 52:
Ejendommen er beliggende indenfor et udviklingsområde - Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2021"

Bygningsløs:
Ejendommen er beliggende indenfor et udviklingsområde - Landsplandirektiv "Udviklingsområder 2019"

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til SOP: Nedsivning til sivedræn

Servitutter

Vandkærvej 8:

- Nr. 1 lyst d. 14.01.1890 lbnr. 901619-77 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 81 Filnavn: 77_F_253
- Nr. 2 lyst d. 25.07.1911 lbnr. 901621-77 Tillægstekst Dok om vej mv, grøft mv, Vedr 1BV Akt 77_G_51 Filnavn: 77_E_386
- Nr. 3 lyst d. 05.08.1932 lbnr. 851-77 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 81 Filnavn: 77_F_211
- Nr. 4 lyst d. 26.07.1955 lbnr. 1721-77 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 81 Filnavn: 77_F_211
- Nr. 5 lyst d. 27.09.1972 lbnr. 7326-77 Tillægstekst Dok om jagtlejekontrakt til Als Jagtforening , Vedr 1K Filnavn: 77_F_211
- Nr. 6 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 632-77 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 77_A_494
- Nr. 7 lyst d. 29.07.1975 lbnr. 7611-77 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 77_A_494
- Nr. 8 lyst d. 10.08.1976 lbnr. 8810-77 Tillægstekst Dok om kloakanlæg, adgang til eftersyn mv, Vedr 81 Filnavn: 77_F_253
- Nr. 9 lyst d. 26.11.1992 lbnr. 9927-77 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4 Filnavn: 77_C_361
- Nr. 10 lyst d. 26.07.1995 lbnr. 7239-77 Tillægstekst Dok om kabler mv, Vedr 6A, 5, 7 Filnavn: 77_C_3
- Nr. 11 lyst d. 15.11.1999 lbnr. 17257-77 Tillægstekst Dok om sameje og samdrift med 23 D Als by Akt 77_D_583
- Nr. 12 lyst d. 30.07.2004 lbnr. 10136-77 Tillægstekst Dok om ekspropriation til vejformål. Filnavn: 77_B_443
- Nr. 13 lyst d. 07.02.2006 lbnr. 2416-77 Tillægstekst Dok om byggelinie Filnavn: 77_A_253
- Nr. 14 lyst d. 04.01.2022 lbnr. 1013531966 Filnavn: 27448daa-8f8e-4405-8344-7aa991ff6cbd

Bygningsløs ejendom:

- Nr. 1 lyst d. 08.03.2020 Dekl om landbrugsejendom uden beboelsesbygning
- Nr. 2 lyst d. 26.11.1992 Dok om forsynings- og afløbsledninger
- Nr. 3 lyst d. 04.01.2022 Dekl om kabler

Hadsundvej 52:

- Nr. 1 lyst d. 07.10.1890 Dok om færdselsret mv
- Nr. 2 lyst d. 29.03.1913 Dok om vej mv., grøft mv
- Nr. 3 lyst d. 18.01.1954 Dok om færdselsret mv
- Nr. 4 lyst d. 29.11.1963 Dok om færdselsret mv
- Nr. 5 lyst d. 20.01.1975 Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 6 lyst d. 07.05.1976 Dok om forsynings- og afløbsledninger mv
- Nr. 7 lyst d. 11.05.1976 Dok om forsynings- og afløbsledninger mv
- Nr. 8 lyst d. 26.05.1976 Dok om forsynings- og afløbsledninger mv
- Nr. 9 lyst d. 15.11.1976 Dok om forsynings- og afløbsledninger mv
- Nr. 10 lyst d. 18.04.1977 Dok om forsynings- og afløbsledninger mv
- Nr. 11 lyst d. 26.11.1992 Dok om forsynings- og afløbsledninger mv
- Nr. 12 lyst d. 26.07.1995 Dok om kabler mv
- Nr. 13 lyst d. 06.11.1997 Dok om forsynings- og afløbsledninger mv
- Nr. 14 lyst d. 07.10.1999 Dok om byggelinie efter vejlovens §34

Nr. 15 lyst d. 30.07.2004 Dok om ekspropriation til vejformål
 Nr. 16 lyst d. 07.02.2006 Dok om byggelinie
 Nr. 17 lyst d. 13.11.2006 Dok om mageskifte
 Nr. 21 lyst d. 28.03.2022 Dekl for transformerstation med grundareal på højst 10 m2 med tilhørende kabel

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Alment vandforsyningsanlæg

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Nuværende forsikringer	Selskab
Bygningsbrandforsikring	Gjensidige Forsikring

Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade.

Driftsbygninger:

3 - Vandkærvej 8

Fuld- og nyværdiforsikret.

4 - Vandkærvej 8

Fuld- og nyværdiforsikret.

5 - Vandkærvej 8

Fuld- og nyværdiforsikret.

6 - Vandkærvej 8

Fuld- og nyværdiforsikret.

7 - Vandkærvej 8

Fuld- og nyværdiforsikret.

8 - Vandkærvej 8

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Energimærke

Bygning

Energimærke

Stuehus

C

Rettigheder og forpligtelser

Grund- og drikkevandsinteresser

Hadsundvej 52:
 Ejendommen er beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser.

Ejendommen er beliggende indenfor et følsom indvindingsområde - nitrafølsomt.

Bygningsløs:
 Ejendommen er beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser.

Beskyttet natur

Vandkærvej 8:
 Matr. nr. 9d Als Overdrev, Als sø

Hadsundvej 52:
 Matr.nr. 14l Als By, Als overdrev

Matr.nr. 17f Als By, Als

overdrev

Matr.nr. 41m Als By, Als
overdrev

Beskyttede vandløb:
Hadsundvej 52:
Matr.nr. 13m Als By, Als

Bygningsløb:
Matr.nr. 27c Als By, Als

Internationale naturbeskyttelsesområder

Hadsundvej 52:
Matr.nr. 17f Als By, Als
Fuglebeskyttelsesområde:
Randers og Mariager Fjorde og Ålborg Bugt, sydlige del
Natura 2000 nr. DK00FY015

Habitatområde:
Natura 2000 nr. DK00FX122
Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord

Ramsarområder:
Natura 2000 nr. 11
Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsende havområde

Beskyttede sten- og jorddiger

Hadsundvej 52:
Matr.nr. 14l Als By, Als

Strandbeskyttelseslinje

Hadsundvej 52:
Matr.nr. 17 f Als By, Als

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	9.204
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2023	41.083
Grundskyld, stuehusværdi år 2023	898
Renovation	4.972
Rottebekæmpelse	979
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	24.969
I alt	82.105

Grundskyld er beregnet for den oprindelige landbrugsejendom på Vandkærvej 8, Als, 9560 Hadsund. Ejendommen vil blive omvurderet ved salg og endelig udstykning.

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelse sum kr. 29.000.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelse summen fordeles sig således:

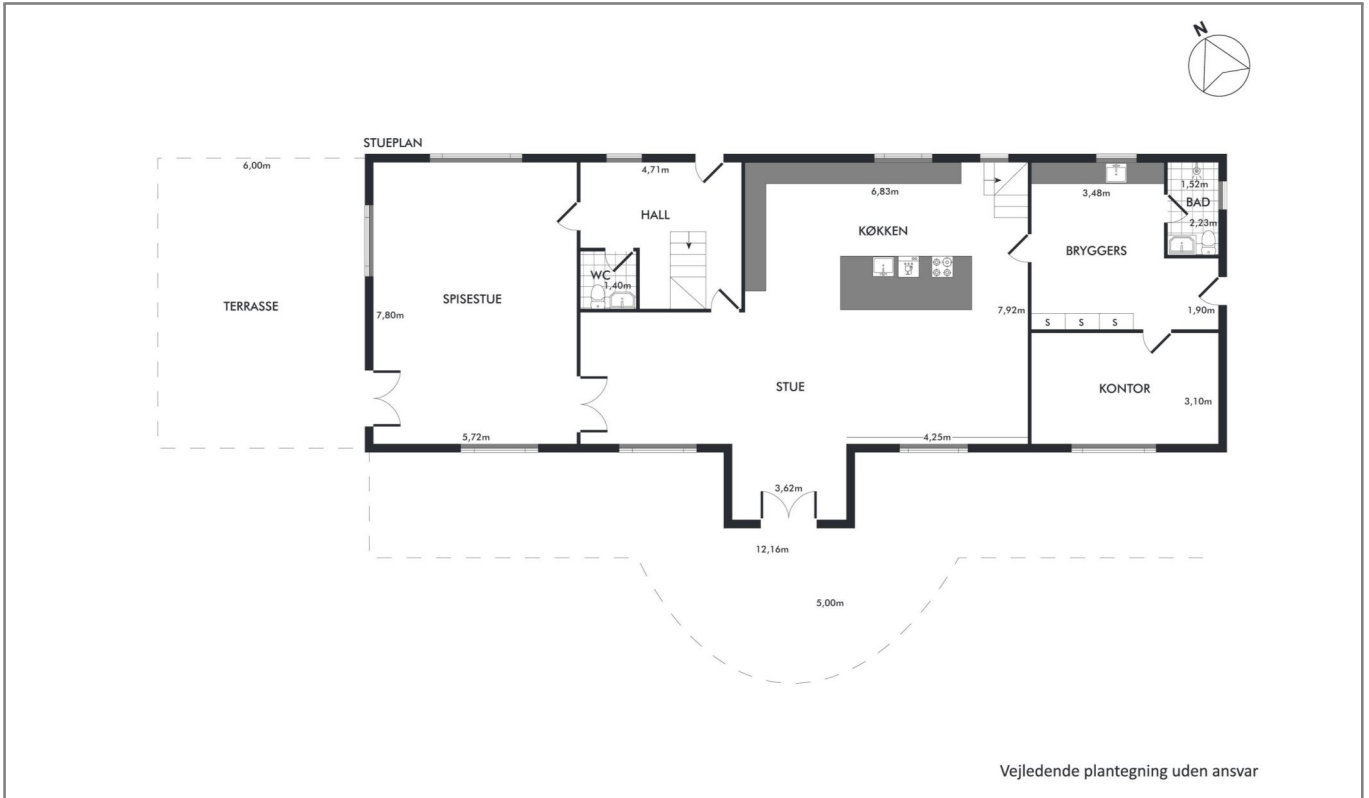
<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Jorden	25.200.000
Stuehus, incl. grundværdi	3.000.000
Driftsbygninger	800.000
Kontantomregnet købesum i alt	29.000.000

Kontantbehov ved køb

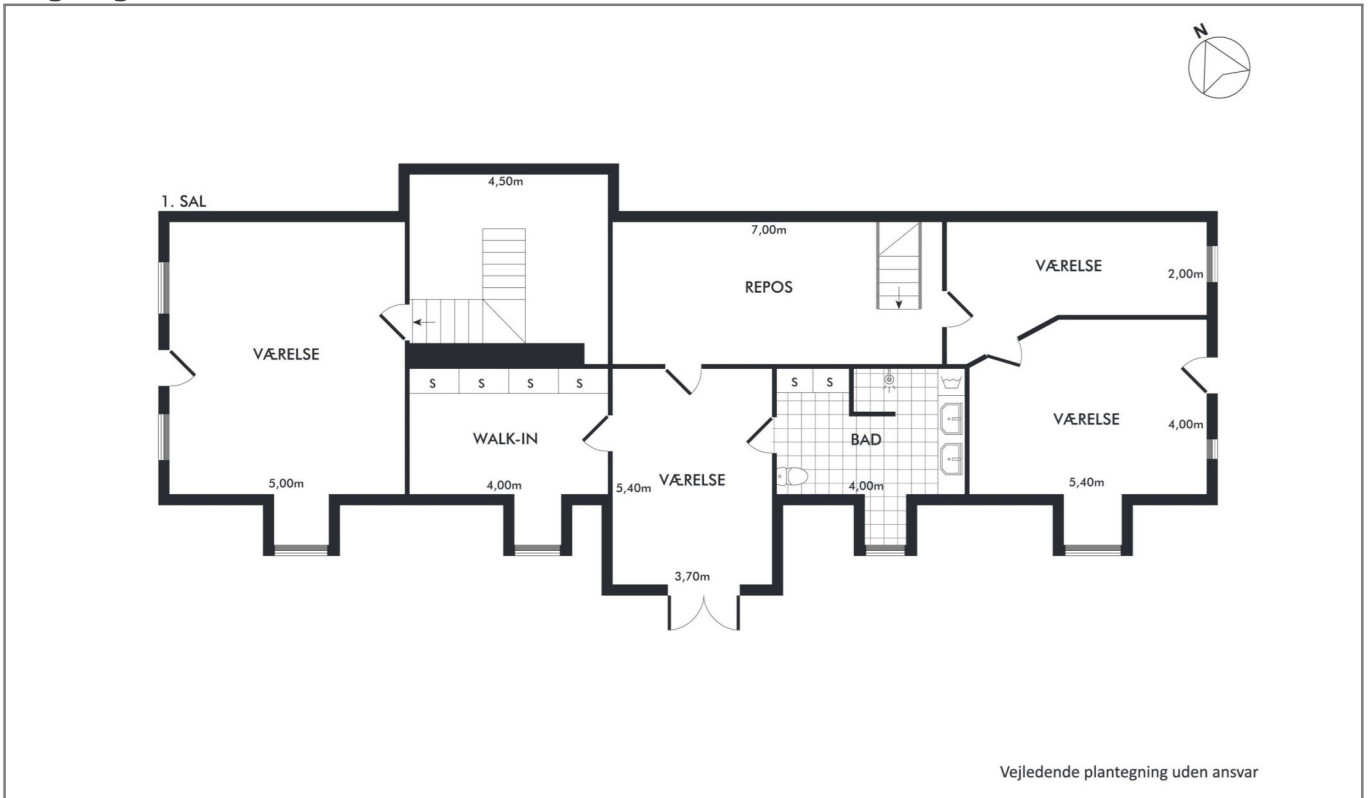
<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	29.000.000
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	155.250
Tinglysningsafgift, skøde	87.925
I alt	29.243.175

TEGNINGER

Tegning



Tegning



KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmæglerfirmaet Evald Borup I/S
Gerdingvej 1
9520 Skørping

Telefon: 96822040
E-mail: kontakt@evaldborup.dk
Hjemmeside: www.evald-borup.dk

Kontakt

Evald Borup

Mobil: 40596014
E-mail: evald@evaldborup.dk

