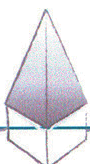


SALGSOPSTILLING

Lystejendom

Guldbækvej 59
9230 Svenstrup J

39.900.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Fantastisk heste- skov- og jagtejendom i særklasse

Forestil dig hver morgen at vågne op til lyden af fuglesang og den friske duft af naturen der omfavner dig. Denne storslåede landejendom på Guldbækvej 59 er ikke bare et hjem, men en livsstil med charme og elegance. Hovedbygningen er opført i 2001 med 554 m² beboelse samt 54 m² indbygget garage, sort glaseret tegltag, smuk parklignende have med flot port ved vejen og med allé træer op til hovedbygningen. Denne ejendom tilbyder en enestående kombination af luksus og landlig charme, hvor kun de bedste materiale er brugt til at danne rammerne omkring denne arkitekttegnede ejendom, tegnet af Arkitektfirmaet MAA/PAR Jens Hansen, Frederikshavn.

Hovedbygningen byder på bl.a. stor hall, 4 store lyse stuer, der lader sollyset strømme ind, og skaber en varm og indbydende atmosfære samt åbner op for en smuk udsigt, hvor naturens skønhed strækker sig så langt øjet rækker. 3 store rummelige lyse værelser, der er designet med øje for både æstetik og funktionalitet. Stort kontor med arkivplads/rum. Smukt køkken/alrum, et sandt paradis for madelskere, udstyret med alle moderne faciliteter, og den smukkeste udsigt mod skovene i øst, hvor rådyr og kronryd viser sig i skumringstiden. Gæstetoilet, 2 store badeværelser, grovkøkken med egen indgang, fyrrum med egen indgang og dobbelt garage. Stald og lade på samlet 722 m² er opført i smukke materialer der matcher hovedbygningen. Indeholder 11 hestebokse, sadlerum, kontor, toilet og 164 kvm. lade/maskinhus.

Ejendommens store grund på 78,35 ha giver uendelige muligheder for udendørs aktiviteter, hvor et smukt sort hegn danner ramme om ejendommens hestefolde. Arealerne er fordelt med ca. 38 ha skov, samt 38 ha græsmarker hvoraf 6,7 ha er enge der grænser op til Guldbækken med mere end 1 kilometer å strækning med stor mulighed for at fange ørreder.

Beliggenheden er syd for Godthåb på vej mod Guldbæk. Kort afstand til både indkøbsmuligheder i Godthåb og Svenstrup og blot 20 minutters kørsel til Aalborg centrum. Det sikrer nem adgang til byens mange tilbud, samtidig med at du kan nyde roen og freden på landet. Området byder på gode skoler, daginstitutioner og fremragende transportmuligheder, hvilket gør det ideelt for familier.

Denne ejendom er ikke bare et sted at bo - det er et sted at leve, elske og drømme. Med sine store rummelige stuer og værelser, er der plads til både familie og gæster, og alle kan nyde deres private øjeblikke af ro og afslapning. Grib chancen for at gøre denne perle til dit nye hjem, der giver det bedste fra begge verdener, den fredelige landlige idyl og byens bekvemmeligheder inden for rækkevidde. Forestil dig sommerdage fyldt med leg og afslapning i den smukke have, eller hyggelige aftener på terrassen med udsigt over det naturskønne landskab. Her er der plads til både store og små drømme.







FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
8a Guldbæk By, Ø. Hornum	9,7100 ha	0 m ²
8g Guldbæk By, Ø. Hornum	67,6612 ha	6.460 m ²
5b Guldbæk By, Ø. Hornum	0,7036 ha	220 m ²
10u Hæsum By, Ø. Hornum	0,2758 ha	255 m ²
Areal i alt ifølge tingbogen	78,3506 ha	6.935 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Fredskovpligtig skov	38,0000

Arealfordeling

Type	Areal
Græs i omdrift	31,3400 ha
Miljøgræs MVJ tilskud	6,4900 ha
Fredskov	38,0000 ha
Have, gårdsplads m.v.	1,8271 ha
Areal i alt ekskl. vej	77,6571 ha

Der er noteret fredskov 37,50 ha af matr.nr. 8g Guldbæk by, Ø.Hornum samt 0,5 ha af matr.nr. 8a Guldbæk by, Ø.Hornum.

Fredning / bevaringsværdig

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

Offentlig ejendomsvurdering

År	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	
Grundværdi	2.125.000,00
Grundværdi produktionsjord	2.120.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	9.661.000,00
Grundværdi stuehus	5.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	7.728.800,00

Øvrige bemærkninger

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvekkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 9.661.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 5.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 2.125.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 2.120.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

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

og 2025.

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Beboelse.

Bebygget areal	608 m ²	Opført år:	2001	heraf integreret:	
Boligareal	554 m ²	Fulde etager	1	Garage	54 m ²
		Antal værelser	8		

Tilbehør, stuehus m.v.

Alle de i ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger.

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-antenner, bortset fra parabolantenner, 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.

Der er installeret pejs i ejendommen, men sælger er ikke i besiddelse af dokumentation for fabrikationstidspunkt, men formentlig fra da ejendommen blev opført i 2001.

Køber skal påregne at der skal indsættes ny pejseindsats, hvilket er sælger uvedkommende.

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

2 - Guldbækvej 59 - Hestestald - heraf 164 kvm. lade.
Mursten, Metal

722 m²

2001

Olief-/tankanlæg

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Ståltank- nedgravet	2.500	Typegodkendelsesnr. 01-000, fabrikationsnr. 101453	Etableringsår 1999 - Anlæg nr. 1 jf. BBR

Afblændede/gamle tanke

Anlæg nr. 2 - Afblændet tank fra 1965.

Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde

Centralvarme med én fyringsenhed

Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde Pejs

Vedvarende energikilder m.v.

Såfremt sælger har indgået aftaler med udbydere af vedvarende energikilder. Køber kan ikke forvente at indtræde i sælgers ordninger. Køber har pligt til selv at undersøge muligheden for ejerskifte / oprette ny aftale.

Jordbund, geotekniske forhold

Affaldsdepot

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.

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Kommuneplan 2021 - Rebild

Kommuneplan 2021 - Aalborg

Planstrategi 2019 - Rebild

Bære dygtig vækst og udvikling - Planstrategi 2023 - Rebild

Vi udvikler byer med kvalitet sammen - Aalborg

Planlægning i en brydningstid - Aalborg

Planstrategi 2019 - Rebild

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

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

Ejendommen er beliggende i områder med spildevandsplaner for matr.nr. 10u Hæsum By, Ø. Hornum. - Renseklasse -O.

Ejendommen er beliggende i område med varmeplan 2022 - Individuel varmforsyning.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til afløb til offentligt kloaksystem.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.06.1897 lbnr. 964584-76 Tillægstekst Dok om vej mv, Vedr 8A, 8 G Filnavn: 76_AF-A_21

Nr. 2 lyst d. 12.01.1918 lbnr. 964585-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 10U

Nr. 3 lyst d. 25.05.1960 lbnr. 0-76 Tillægstekst Dok om fredning af høj, Vedr 8A, 8 G

Nr. 4 lyst d. 21.01.1974 lbnr. 964586-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5B Filnavn: 76_AJ-A_179

Nr. 5 lyst d. 26.03.1976 lbnr. 964587-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 8A, 8 G Filnavn: 76_AF-A_437

Nr. 6 lyst d. 07.09.1999 lbnr. 77885-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 1AB 1EL Filnavn: 76_AF-A_58

Nr. 7 lyst d. 16.10.2003 lbnr. 95691-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv i.h.t. lov. Vedr. 5B, 8A

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.

Øvrige bemærkninger

Ejendommen forsynes via Guldbæk Vandværk.

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Bygningsbrandforsikring

Alm. Brand Forsikring

Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade.

Driftsbygninger:

2 - Guldbækvej 59 - Hestestald - heraf 164 kvm. lade.

Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret.

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Energimærke

Bygning

Energimærke

Stuehus

**Rettigheder og forpligtelser****Grund- og drikkevandsinteresser**

Ejendommen er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser.

Grundvand - følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i områder med nitratfølsomme indvindingsområder.

Fredskov

Ja - matr.nr. 8g Guldbæk By, Ø. Hornum er pålagt fredskovspligt.

Beskyttet natur

Der er noteret beskyttet natur på følgende:

Matr.nr. 5b Guldbæk By, Ø. Hornum - Mose, Overdrev og eng.

Matr.nr. 8a Guldbæk By, Ø. Hornum - Eng, mose og overdrev.

Matr.nr. 8g Guldbæk By, Ø. Hornum - Overdrev og mose.

Der er noteret beskyttet vandløb på følgende:

Matr.nr. 5b Guldbæk By, Ø. Hornum og

Matr.nr. 8a Guldbæk By, Ø. Hornum.

Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer

Der er noteret fredede fortidsminder og beskyttelseslinjer på følgende

Matr.nr. 8g Guldbæk By, Ø. Hornum rundhøj med fredningsnummer 131270, stednr. 120515.

Skovbyggelinjer

Ejendommen er beliggende indenfor skovbyggelinje.

Sø- og åbeskyttelseslinjer

Ejendommen er beliggende indenfor åbeskyttelseslinje.

Jagt

Jagten er fri pr. overtagelsesdagen.

Om flyvehavre og/eller bjørneklo

Der kan forekomme flyvehavre og/eller bjørneklo, og køber gøres opmærksom på, at disse skal bekæmpes.

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	39.417
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2025	15.353
Grundskyld, stuehusværdi år 2025	29
Renovation	3.500
Rottebekæmpelse	150
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	20.000
I alt	78.449

Præmie til forsikring, renovation og rottebekæmpelse er anslået.
Grundskyld er for henholdsvis 2024 og 2025 - Oplysninger for 2025 fra Rebild Kommune foreligger endnu ikke.

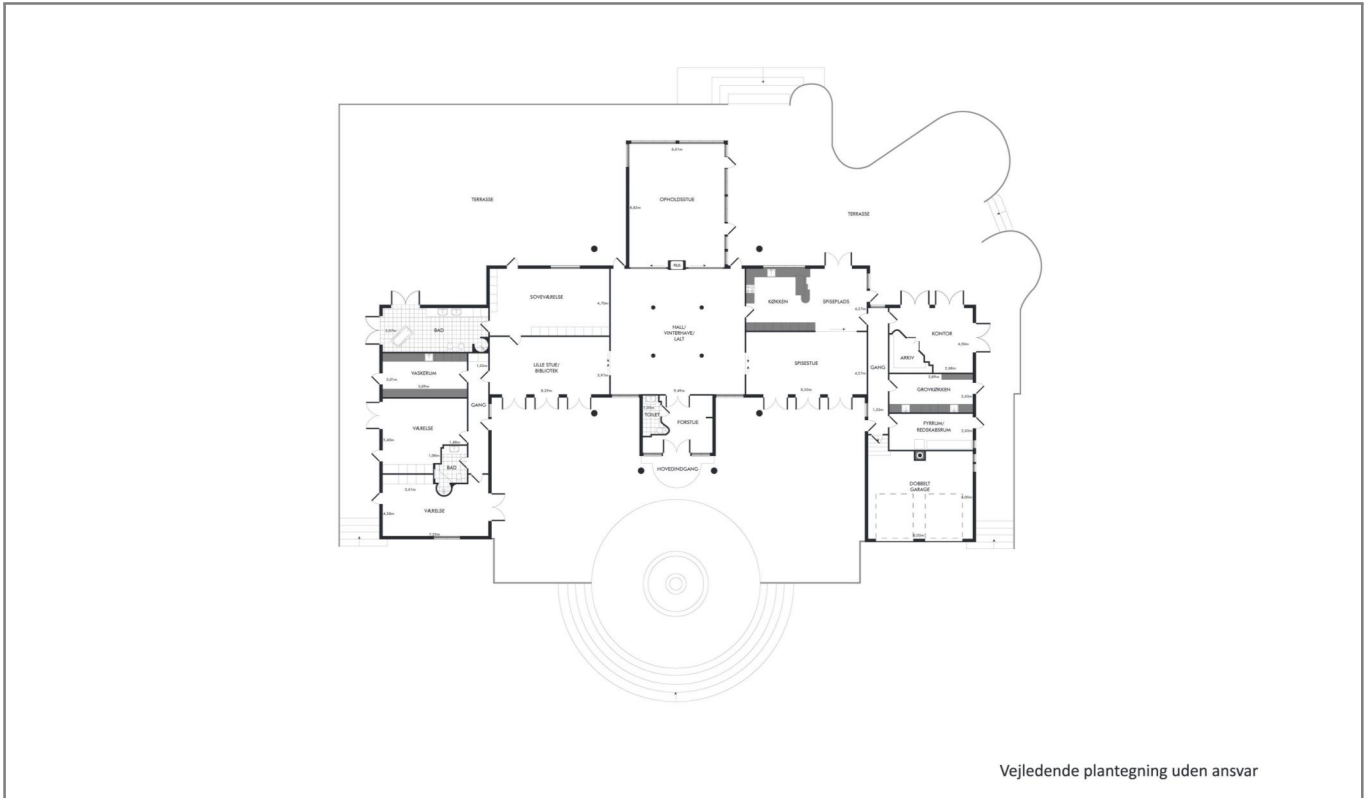
Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	39.900.000
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	209.750
Tinglysningsafgift, skøde	241.250
I alt	40.351.000

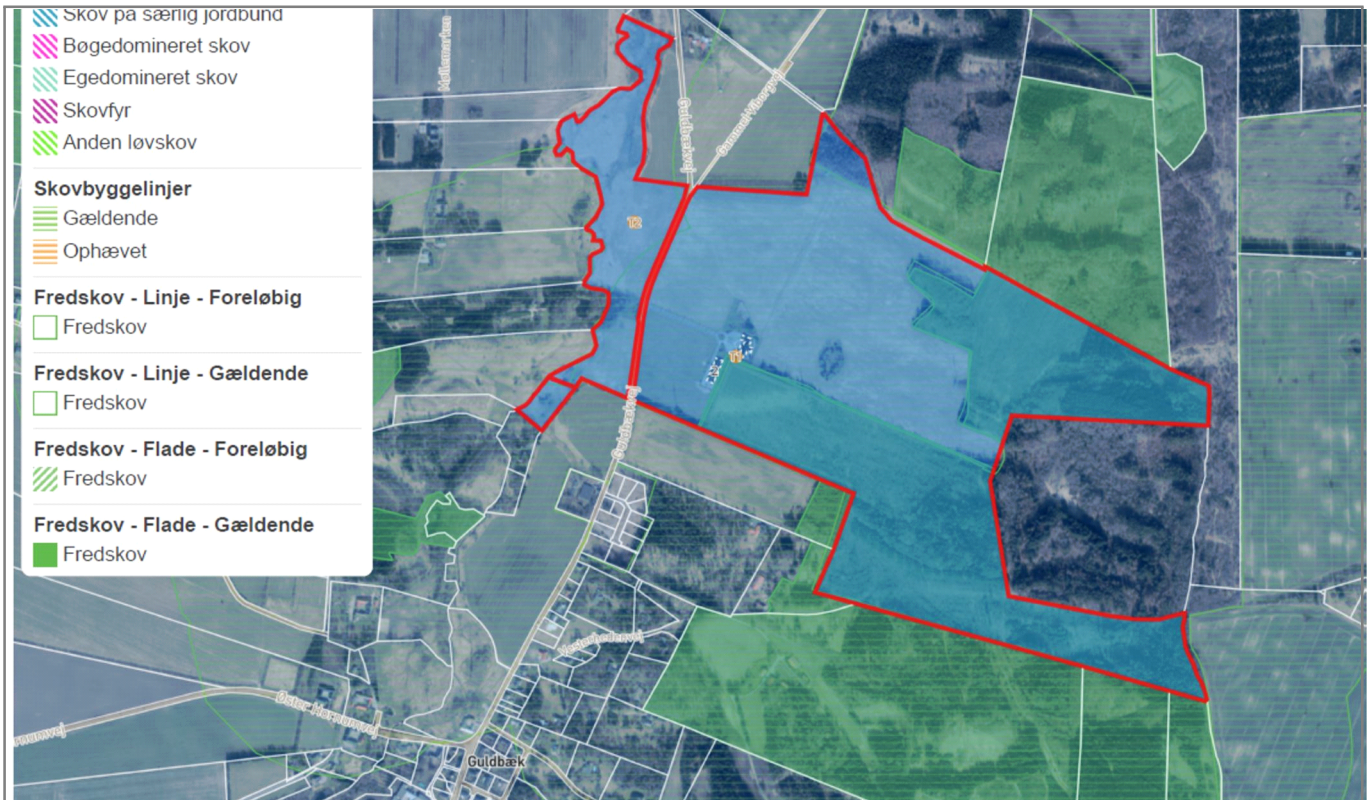
Ejendommen kan erhverves som kontanthandel eller ved overtagelse af anpartar i Guldbæk Invest ApS på nærmere aftalt vilkår.

TEGNINGER OG KORT

Tegning



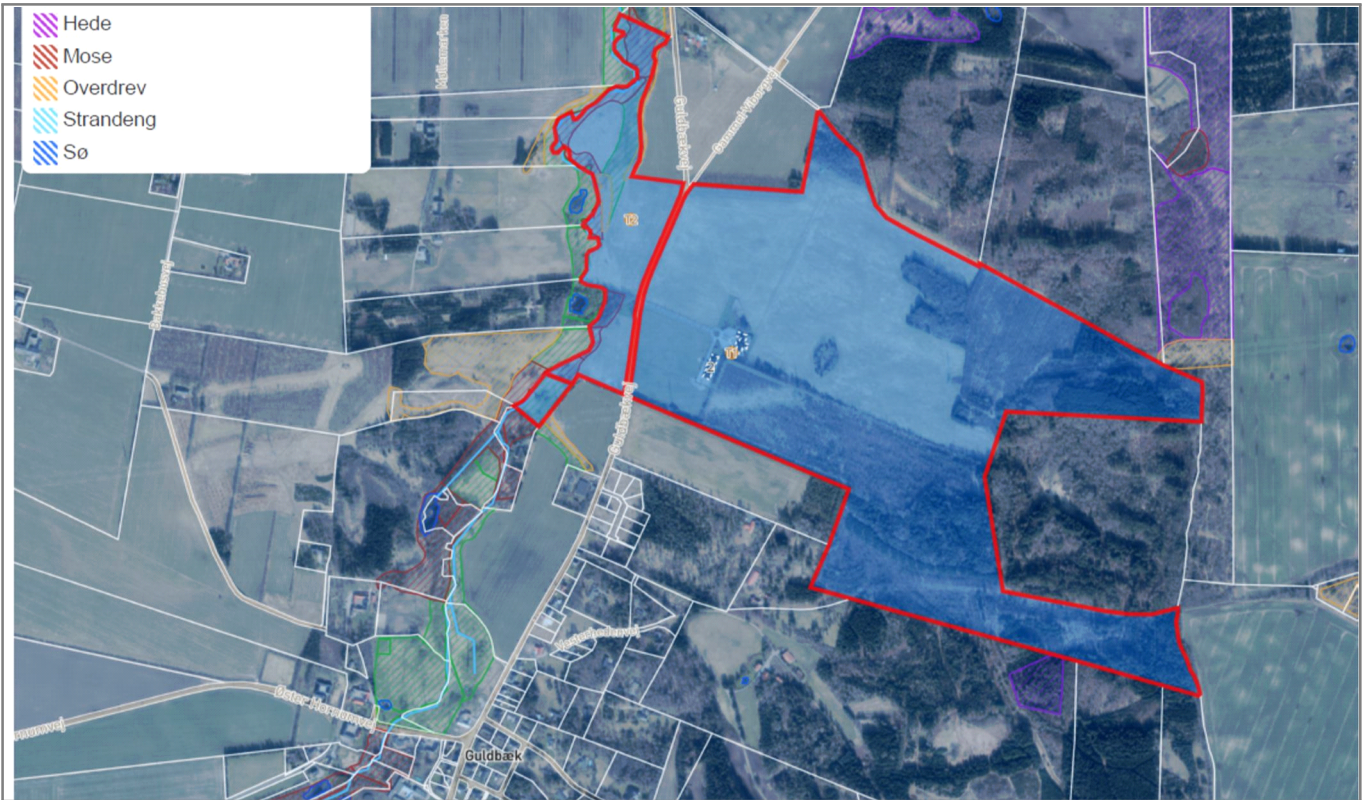
Kort



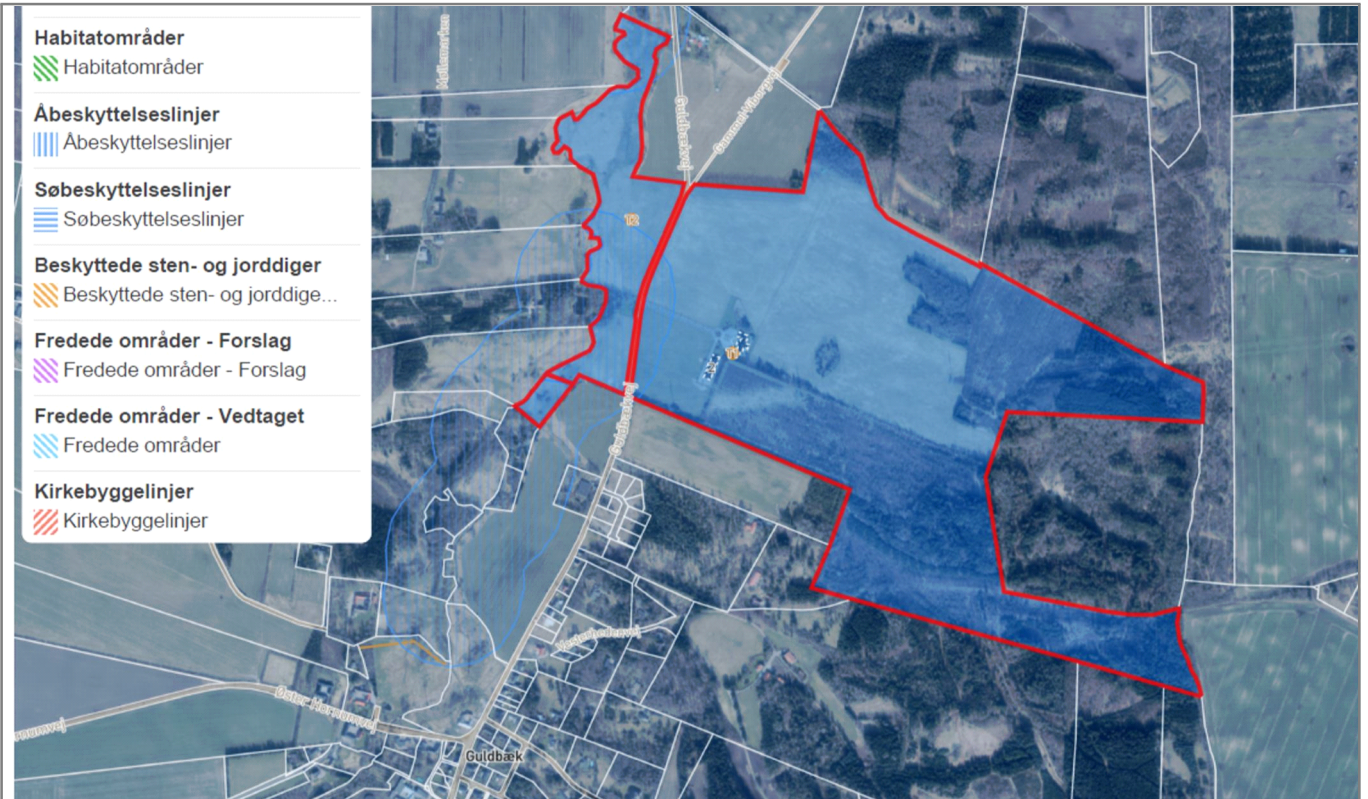
Kort



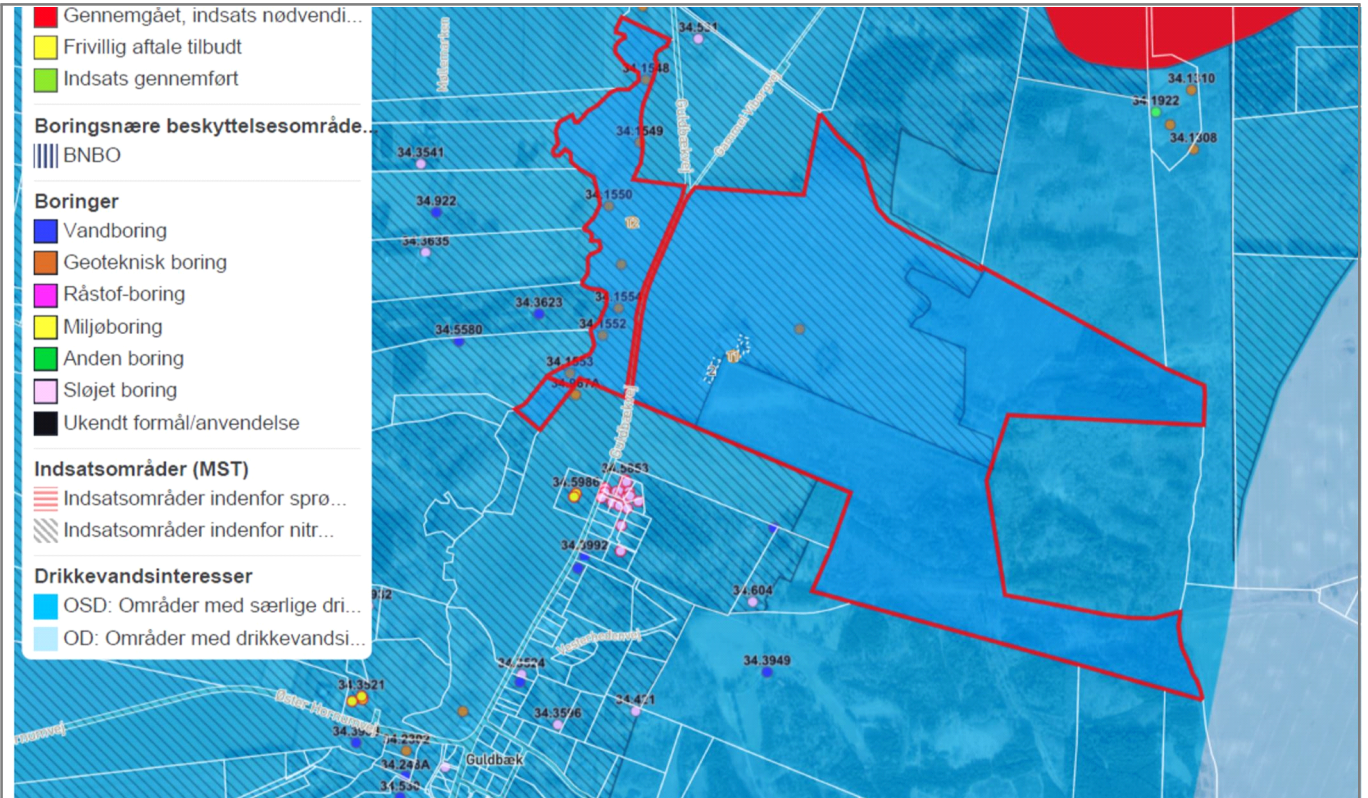
Kort



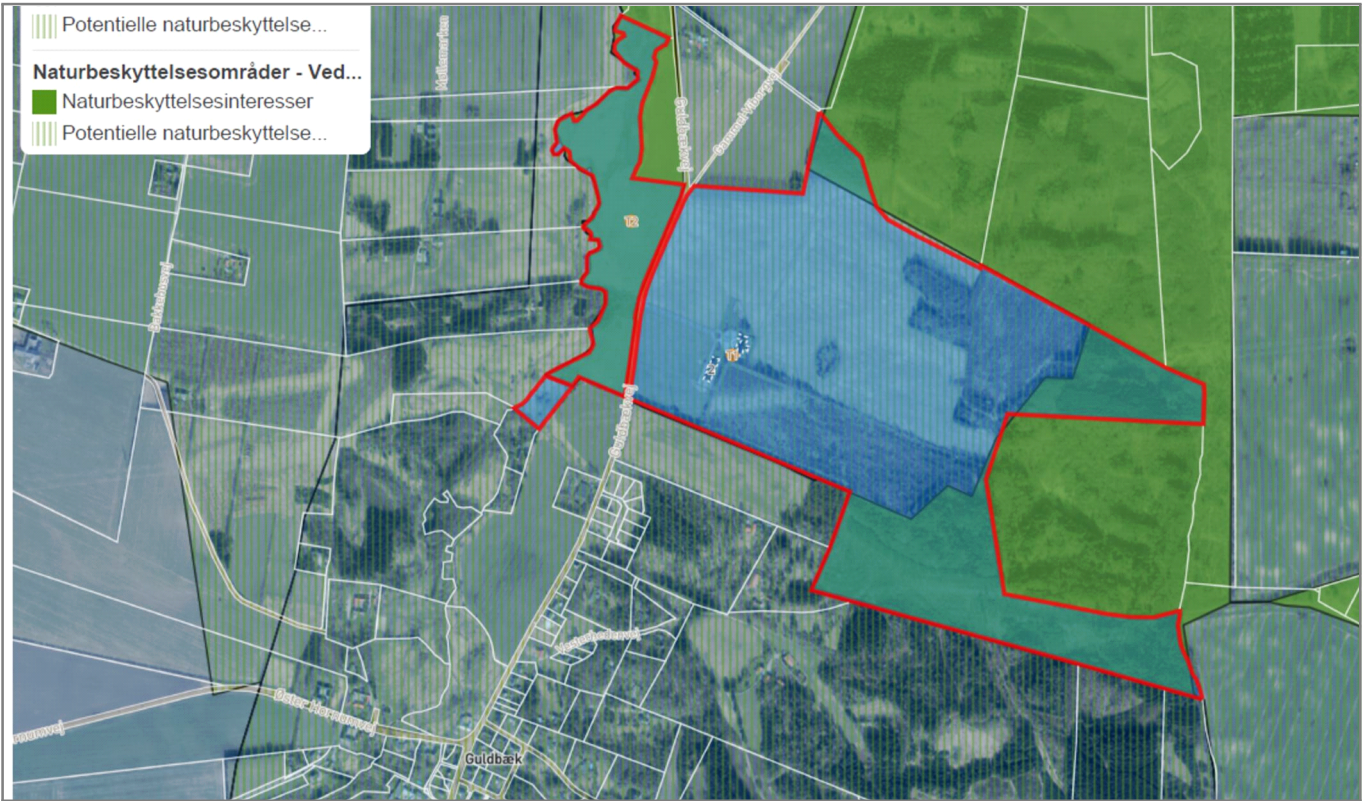
Kort



Kort



Kort



KONTAKTINFORMATION

EJENDOMSMÆGLER

Ejendomsmæglerfirmaet Evald Borup I/S
Gerdingvej 1
9520 Skørping

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

Kontakt

Birgitte Rolsted

Mobil: +4522288086
E-mail: birgitte@evaldborup.dk

