

Salgsopstilling

7755 Bedsted Thy

Brogårdsvej 3



Kontantpris kr.:

49.300.000

Griseejendom

217,0 ha

Produktionsgren

Grise

Produktionsomfang

Portefølje nr.

N401954P000016

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

Nybolig Landbrug
Berg Risager

Halsvej 178 · 9310 Vodskov
9801@nybolig.dk · Tlf 98923322



Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **N401954P000016**

Dato: 16.4.2025

1. Beskrivelse og billeder	10
2. Fakta	12
2.1 Ejendommene	12
2.2 Arealfordeling	12
3. Drift	13
3.1 Driftsinventar	13
3.2 Besætning	13
3.3 Produktionsgodkendelse	13
4. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	13
5. Brogårdsvej 3 - Fakta	14
5.1 Ejendommen	14
5.2 Arealfordeling	15
5.3 Stuehus	15
5.4 Driftsbygninger m.v.	16
5.5 Oliekanke	16
5.6 Gylletanke	16
5.7 Siloer, planlager mm.	17
5.8 Jordbundsforhold	17
5.9 Offentlige forhold / planer	17
5.10 Naturbeskyttelsesarealer og områder	18
5.11 Forsikring	19
5.12 Stuehusets energimærke	19
5.13 Rettigheder og forpligtelser	19
6. BFE 100036484 Brogårdsvej 9A - Fakta	21
6.1 Ejendommen	21
6.2 Arealfordeling	22
6.3 Jordbundsforhold	22
6.4 Offentlige forhold / planer	22
6.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder	23
6.6 Rettigheder og forpligtelser	23
7. Vittrupvej 5B - Fakta	24
7.1 Ejendommen	24
7.2 Arealfordeling	25

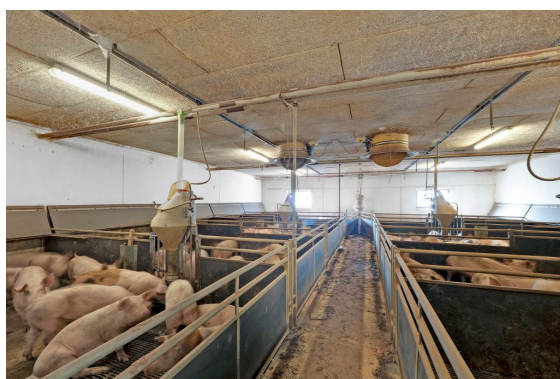
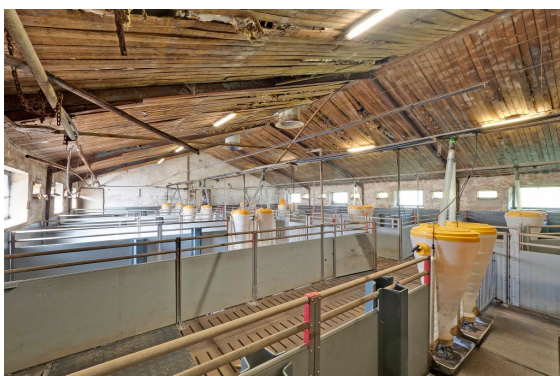


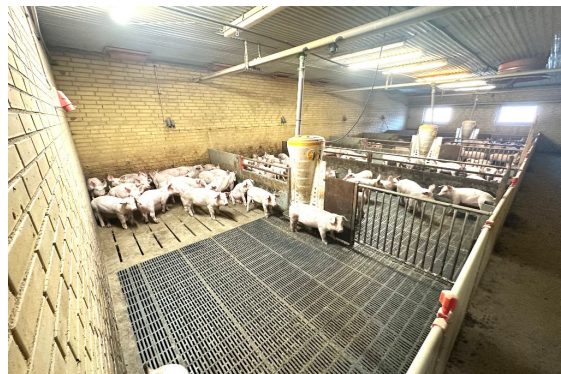
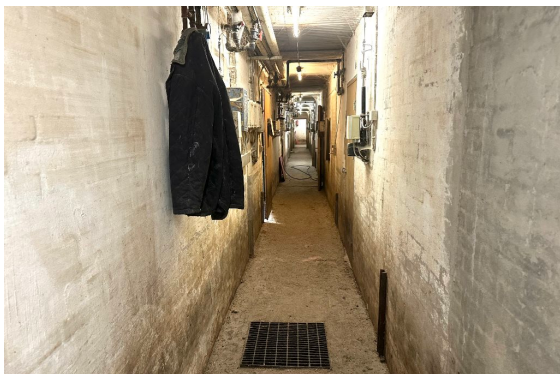
Berg Risager
Ejendomsmægler

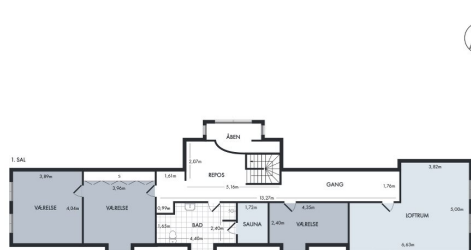
M: ber@nybolig.dk
T: 40209322

7.3 Jordbundsforhold	25
7.4 Offentlige forhold / planer	25
7.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder	26
7.6 Rettigheder og forpligtelser	26
8. BFE3416292 - Horsfeldvej - Fakta	27
8.1 Ejendommen	27
8.2 Arealfordeling	28
8.3 Jordbundsforhold	28
8.4 Offentlige forhold / planer	28
8.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder	29
8.6 Rettigheder og forpligtelser	29
9. Økonomi	30
9.1 Ejerudgifter	30
9.2 Købesummens fordeling	30
9.3 Finansiering	31
9.4 Moms	31

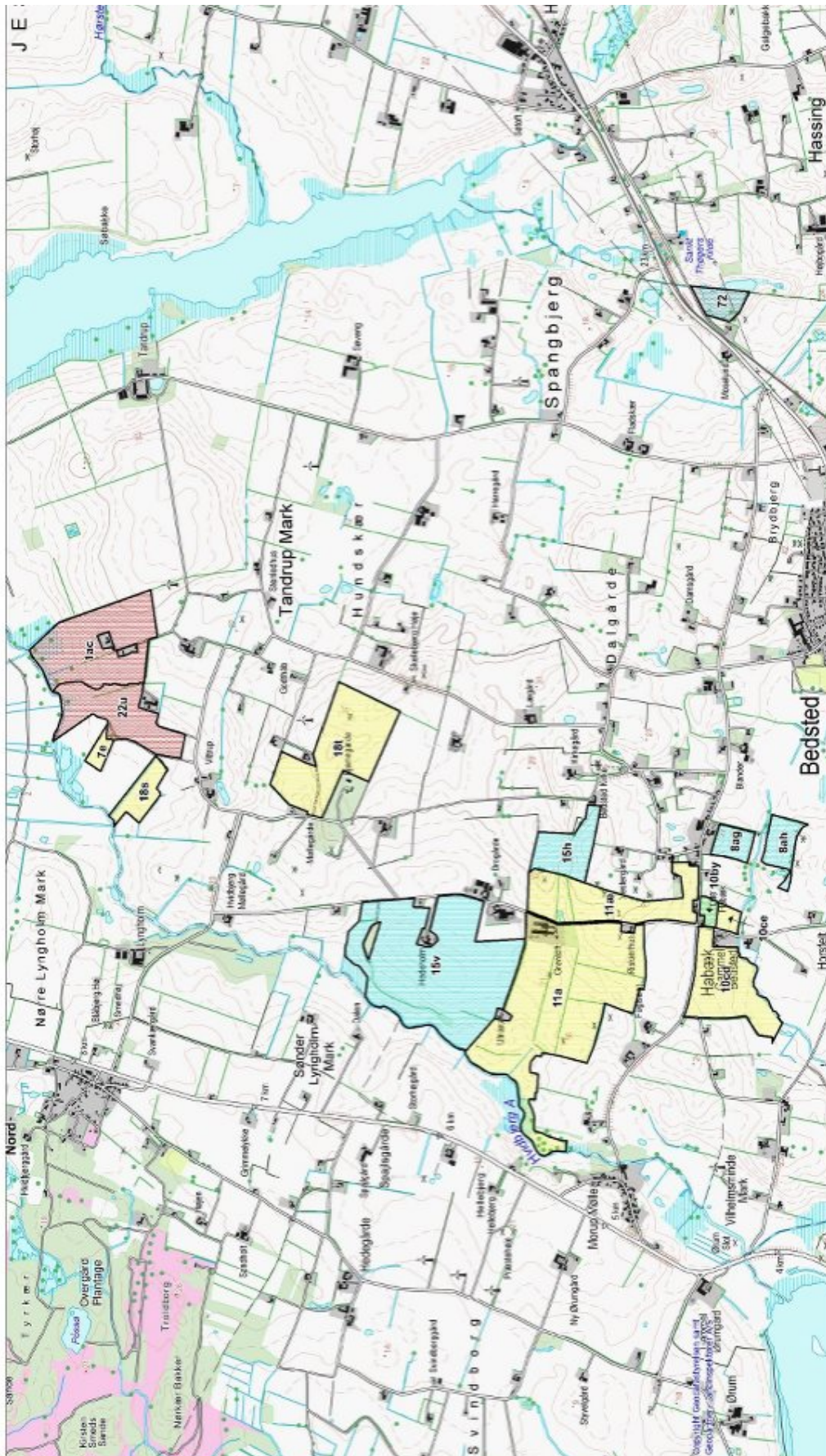








Oversigtskort



Oversigtsrids

Øst Kommune, Region Nordjylland
 Nr. 10253305

GEOPARTNER
 SÅDAN LIGER LANDET

ransportvej 17, 7620 Lemvig
 f. 97820977 - lemvig@geopartner.dk
 www.geopartner.dk

Lemvig, den 7. april 2025

Landskabsarkitekt Mette Jacobsen

Årsel	
114,07 ha	Matr. nr. 10cd, 10ce, 11a, 11a, 15a, 15b, 7a Bedsted By, Bedsted Ejendommers adresse: Brogårdsvej 3, 7755 Bedsted Thy
37,16 ha	Matr. nr. 22u Bedsted By, Bedsted, 1ac Tandrup Hgd., Bedsted Ejendommers adresse: Vittupvej 50, 7755 Bedsted Thy
43,08 ha	Matr. nr. 8ah, 8ah, 15h, 15v Bedsted By, Bedsted Ejendommers adresse: Brogårdsvej 9A, 7755 Bedsted Thy
1,27 ha	Matr. nr. 10by Bedsted By, Bedsted Ejendommers adresse: Hørdalsvej, 7755 Bedsted Thy
3,08 ha	Matr. nr. 72 Bedsted By, Bedsted Fælled - fælled med 20 hærskende ejendomme

Oversigtskort



1. Beskrivelse og billeder

Fremvisning - Kun ifølge aftale med ejendomsmægler.

Ejendommen:

Ejendommen "Grøntoft" er beliggende Brogårdsvej 3, 7755 Bedsted Thy. Desuden er der 3 bygningsløse ejendommen, der er beliggende Brogårdsvej 9A, Vittrupvej 5B og Horsfeldvej, 7755 Bedsted Thy.

Jorden:

Ejendommens arealer er tilkøbt af flere gange. Til trods for det, er arronderingen god. Se vedhæftet arealkort. Den overvejende del er med Jb. 4.

Stuehus, litra 1:

Stuehuset er yderst præsentabelt med frontspids mod gården. 4 kviste på sydsiden, Opført i røde sten med rødt tegltag. Stuehuset er indrettet med baggang, grovkøkken, badeværelse, stort spisekøkken, hall med trappe til 1. sal, kontor, stor tværgående sal/spisestue (herfra udgang til terrasse og vedanlagt parklignende have med sø), fjernsynsstue. 1. sal er indrettet med repos, badeværelse med bruser, sauna, soveværelse og 2 værelser. Ifl. BBR opført i 1877. Om- og tilbygget flere gange. Bebygget areal 200 m². 1. sal 50 m². Samlet boligareal 250 m².

Driftsbygninger:

Alle ejendommens driftsbygninger er opført i røde sten med eternittag. Fremtræder præsentable.

Grisestald, litra 2:

Bygningen har ikke været i brug de seneste år. Anvendes alene til lagerrum. Nærmest stuehus er der garage m.m.

Ifl. BBR opført i 1917. Bebygget areal 460 m².

Grisestald, litra 4:

Grisestalden er med bred fodergang mod gården. Stalden er med 10 stier med ca. 50% fast gulv, skillerum er med betonelementer. Bygningen er med trælofter. Bygningen har ikke været i brug de seneste år.

Ifl. BBR opført i 1927, senest ombygget ca. 1977. Bebygget areal 280 m².

Grisestald, litra 5:

Stalden er med 5 stier af 10 grise. Desuden 1 sti med 30 grise. Samlet kap. i stalden 80 grise, 30-100 kg. Stalden er med 50% spalteareal og plastik inventar. Desuden et afsnit med 3 stier af 30 grise, 1 sti til 40 grise. Samlet kap. i stalden 130 grise, 30-60 kg. Stalden er med 50% fast gulv og plastik inventar. Samlet kap. i litra 5, 210 stipladser.

Ifl. BBR opført i 1974. Bebygget areal 200 m².

Grisestald, litra 10:

Stalden er opført i 1995, senere renoveret og tilbygget. Er opdelt i 3 sektioner:

Stald 1 - 2x8 stier af 25 grise, 30 kg.

Stald 2 - 2x10 stier af 20 grise, 30 kg.

Stald 3 - 2x10 stier af 20 grise, 30 kg.

Alle stier er med 2/3 spaltes med betonelementer. Samlet kap. i alle stalde 1.200 grise, 30 kg.

Ifl. BBR opført i 1995. Bebygget areal 870 m².

Grisestald, litra 7:

Stalden er med 2x6 stier, alle stier er med betonelementer. Samlet kap. i stalden 270 grise, 40-102 kg.

Ifl. BBR opført i 1977. Bebygget areal 210 m².

Grisestald, litra 11:

Smågrisestalden er opdelt i 2 sektioner. I midten er teknikrum med varmegenindvinding, mrk. Klimadan.
 Klimastald afdeling 1 - 10 stalde med en samlet kap. 900 + 650 stipladser.
 Klimastald afdeling 2 - 7 stalde med en kap. på 4.000/2.000 stipladser (sorterer hver 14. dag).
 Samlet kap. i alle stalde 1.550 stipladser + (4.000/2.000 stipladser) 7-30 kg. Alle stalde er med 80% rister.
 Inventar er med plastik skillerum. Alle stalde er med rumvarme.
 Ifl. BBR opført i 1995. Bebygget areal 1.230 m².

Foderlade, litra 3:

Bygningen er med forkontor m.m., fodercentral med 3x18 ton silo til færdigfoder, 1 silo 2x9 tons til færdigfoder, plansilo, stort påslag til korn og færdigfoder.
 Ifl. BBR opført i 1917, ombygget i 1975.

Maskinhus, litra 8:

Fritliggende maskinhus med god plads til ejendommens maskiner m.m. Bygningens ydersider er med pandeplader.
 Ifl. BBR opført i 1977. Bebygget areal 208 m².

Brovægt:

60 ton brovægt er placeret parallelt med asfaltvejen på indersiden af hækken.

Vejanlæg:

Omkring alle bygninger er der ca. 2.000 m² kørefast vejanlæg, der tåler tung trafik.

Installationer:

Skiold Ventilation.
 Klimadan Varmepumpe.
 Rum/gulvvarme i litra 11.
 Funki udfodringsanlæg - 60 mm rør.

Årlig kap.:

Hver 14. dag indsættes 500 grise, hvortil ligeledes 500 bliver håndplukket og flyttes internt. Den årlige kap. i staldende vil være cirka 26.000 grise.

2. Fakta

2.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 49.300.000

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Brogårdsvej 3, 7755 Bedsted Thy	114,9684 ha	12.582 m ²
BFE 100036484 Brogårdsvej 9A, 7755 Bedsted Thy	63,6003 ha	3.215 m ²
Vittrupvej 5B, 7755 Bedsted Thy	37,1643 ha	3.190 m ²
BFE3416292 - Horsfeldvej, 7755 Bedsted Thy	1,2670 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	217,0000 ha	18.987 m²

2.2 Arealfordeling

	<i>Agerareal</i>	<i>§3 areal</i>	<i>Permanent græs</i>	<i>Bygningsparcel, læhegn m.v.</i>	<i>Øvrige arealer</i>
Brogårdsvej 3	102,62	0,99	0,29	8,62	2,45
BFE 100036484 Brogårdsvej 9A	54,90	2,31			6,39
Vittrupvej 5B	30,89	1,39			4,88
BFE3416292 - Horsfeldvej	1,20				0,07
I alt afrundet	189,61	4,69	0,29	8,62	13,79

Øvrige arealer:

Brogårdsvej 3:

MVJ aftaler - 2,4500 ha,

Brogårdsvej 9A:

MVJ aftaler - 5,0000 ha,
Vildtremiser, læhegn m.m. - 1.3903 ha,

Vittrupvej 5B:

Læhegn m.m. - 4,8843 ha,

Horsfeldvej:

Læhegn m.m. - 0,0670 ha.

Til ejendommen hører et fællesareal på 3.60 ha - matr.nr. 72 Bedsted By, Bedsted, jvf. tinglysning er arealet er et fællesareal med 20 ejere.

3. Drift

3.1 Driftsinventar

Alt driftsinventar medfølger.

3.2 Besætning

Den nuværende besætning er indlejet. Ved ophør vil staldene blive rengjort jvf. nedenfor.

Inden overtagelse sørger indlejer for almindelig vask af stalde: tømning af gyllekanaler, højtrykssvask af gulve, vægge, inventar, foderautomater, vandkopper og ventiler. Alt afskylles og desinficeres til sidst.

Køber er bekendt med reglerne om erhvervsmæssigt dyrehold.

Status

Sælger bekendt er der ikke konstateret sygdomme i besætningen, der har væsentlig økonomisk betydning.

3.3 Produktionsgodkendelse

Miljøgodkendelse:

Den 12.8.2021 er der meddelt godkendelse til produktion af smågrise og slagtegrise i eksisterende stalde med et samlet produktionsareal på 2.515 m².

Tilsyn:

Seneste tilsyn er foretaget den 3.5.2023.

4. Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

EU-støtten for 2025 tilfalder sælger.

☒ Ja ☐ Nej

5. Brogårdsvej 3 - Fakta

5.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
18t - Bedsted By, Bedsted	22,6962 ha	1.730 m ²
11a - Bedsted By, Bedsted	52,0413 ha	6.045 m ²
10cd - Bedsted By, Bedsted	15,1189 ha	2.700 m ²
18s - Bedsted By, Bedsted	4,6492 ha	550 m ²
7e - Bedsted By, Bedsted	1,6072 ha	1.160 m ²
10ce - Bedsted By, Bedsted	1,5338 ha	0 m ²
11æ - Bedsted By, Bedsted	17,3218 ha	397 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	114,9684 ha	12.582 m²

Beliggende: Brogårdsvej 3, 7755 Bedsted Thy

Zonestatus	Landzone
Kommune	Thisted
Region	Nordjylland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Thisted kommune

Offentlig vurdering 2023		
Skattepligtig boligværdi	kr.	549.000,00
Ikke skattepligtig boligværdi	kr.	5.830.700,00
Grundværdi bolig	kr.	11.000,00
Grundværdi produktionsjord	kr.	6.525.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	kr.	439.200,00

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskætningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige beskætning i 2024 og 2025.

Fredning / bevaringsværdi

Jvf. FBB ingen fredning/bevaringsværdi på nogen af ejendommens bygninger.

5.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 114,9684 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	102,6200 ha
Permanent græs	0,2900 ha
§3 areal	0,9900 ha
Øvrige arealer	2,4500 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	8,6184 ha
I alt	114,9684 ha

Øvrige arealer = MVJ aftale.

5.3 Stuehus

Bebygget areal	200 m ²	Kælder	20 m ²
Boligareal	250 m ²	Opført/ombygget år:	1877 / 1975
Udnyttet tagetage	50 m ²	Antal værelser	9

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-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. Endvidere medfølger hårde hvidevarer i køkken, der skal være i brugbar stand på overtagelsesdagen.

Forsyning

Opvarmning: Varmepumpe

Vand: Enkeltindvindingsanlæg. Seneste vandanalyse er foretaget 26.6.2024

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Stuehus, øvrige bemærkninger

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele-/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, med mindre andet er aftalt. I det omfang tele-/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører udbyderen, forbliver de på ejendommen eller nedtages af udbyder.

Elforsyning:

El leveres fra Norlys.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 31-03-2025

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

5.4 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygnings-nummer</i>		<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
2	Stald til gris	460 m ²	1917 / 1976
3	Lade til foder, afgrøder mv.	600 m ²	1917 / 1985
4	Stald til gris	280 m ²	1927 / 1977
5	Maskinhus, garage mv.	200 m ²	1974
6	Stald til gris	200 m ²	1977
7	Stald til gris	210 m ²	1977
8	Lade til foder, afgrøder mv.	208 m ²	1977
9	Stald til gris	329 m ²	1993
10	Stald til gris	870 m ²	1995
11	Stald til gris	1230 m ²	1995 / 2001

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 31-03-2025

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

5.5 Olietanke

<i>Type, størrelse, liter</i>	<i>Godkendelse / eftersyn</i>	<i>Note</i>
Dieselolietank 2500 L		Tilhører olieselskab

5.6 Gylletanke

<i>Type/årgang</i>	<i>Størrelse, m³</i>	<i>Godkendt</i>	<i>Periode</i>	<i>Note</i>
Gylletank	2.000	25-09-2019	10 år	Etableret i 1991
Gylletank	1.060	25-09-2019	10 år	Etableret i 1989

5.7 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Kornsilo	149 m3	Siloen er nedtaget. Afmeldes af sælger i BBR

5.8 Jordbundsforhold

Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot, at ejendommen sælger bekendt ikke er forurenet.

5.9 Offentlige forhold / planer

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Miljøforhold

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Brændeovne og pejseindsatser, produceret før 1. januar 2003 skal udskiftes eller nedlægges i forbindelse med et ejerskifte.

Køber skal i forbindelse med udarbejdelse af skøde oplyse, om der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej.

Såfremt der er en brændeovn/pejseindsats, der er produceret før 1/1 2003 skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge denne og indberette til Miljøstyrelsen.

Er der en brændeovn/pejseindsats, der er produceret den 1/1 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen.

Sælger oplyser at at der ikke er pejs/brændeovn på ejendommen.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Gødning/gødningsregnskab m.m.

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber forpligter sig til at overtage de beregnede lagre af husdyr- og handelsgødning, samt at medtage udbragt handels- og husdyrgødning før overtagelsesdagen.

Servitutter

Servitut 6 og servitut 16 findes ikke i tingbogen, og skal hentes via Rigsarkivet, såfremt dette ønskes.

Servitut 18 findes ikke i tingbogen, og skal hentes via Naturstyrelsen, såfremt dette ønskes.

09-07-1903 Dok om fredning

09-03-1932 Dok om færdsejersret mv, 73_VA_424

19-03-1932 Dok om færdsejersret mv, Vedr 18T

19-03-1932 Dok om færdsejersret mv, Vedr 10A,

22-11-1944 Dok om fredning, Vedr 11A, 54C (11æ TML)
 30-04-1945 Dok om fredning vedr. 11æ
 10-08-1951 Dok om oversigt vedr 10cd, 11æ -
 25-10-1951 Dok om oversigt vedr. 10cd
 18-05-1953 Dok om færdselsret mv, Vedr 7E
 12-10-1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 11æ
 20-08-1997 Dok om højspænding mv, kort i akt VB699, Vedr 11A (11æ TML)
 04-02-1998 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 18T
 07-08-1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 18T
 13-01-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7E, 18S, 18T
 13-01-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11A, 54C (11æ TML)
 25-01-1999 anm byrder, anm hæftelser Samhørighedsdeklaration, Vedr 54C, 11A (11æ TML)
 08-10-1999 Dok med Thy Højspændingsværk, Vedr 18T
 25-02-2000 Dok. om odderfristed vedr. 11a (11æ TML)
 07-09-2001 Dok om telefonkabler/anlæg mv.
 19-02-2003 Dok om transformestation/anlæg mv vedr 10cd,11a
 21-12-2005 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Lyslederkabel Vedr. 10cd
 21-12-2005 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 10cd
 14-09-2011 10 kV anlæg

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatabaserne.

5.10 Naturbeskyttelsesarealer og områder

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Beskyttet natur:

Eng - matr.nr. 10cd, 11a, 18s.

Mose - matr.nr. 11a, 72.

Sø - matr.nr. 11æ, 72.

Beskyttede Vandløb - matr. nr. 10od, 11a, 18s.

Internationale naturbeskyttelsesområder:

Habitatområder - Natura 2000 - matr.nr. 11a, 18s, 7e.

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer:

Fredede fortidsminder - matr.nr. 11a, 11æ, 18t,

Fortidsmindebeskyttelseslinjer - matr.nr. 11a, 11æ, 18t, 72.

Beskyttede sten- og jorddiger - matr. nr. 11a, 11æ, 18s, 18t.

Sø- og åbeskyttelseslinjer - matr.nr. 11a, 18s, 7e

Sælger oplyser, at sten- eller jorddiger er intakte, ligesom beskyttet natur og beskyttede vandløb henligger intakte og ubeskadigede af dyrkningsindgreb, overensstemmende med de offentlige registreringer på ejendommene.

5.11 Forsikring

Forsikringselskab
Alm. Brand

Policenr.
132 810 672

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

Insekt: ☐ Ja ☒ Nej

Rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold

Bygninger er forsikret til nyværdi, og 1. risiko.

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

5.12 Stuehusets energimærke

C

5.13 Rettigheder og forpligtelser

Andre kontrakter og aftaler

1 årig aftale. Forpagtning af 21,5 ha kartofler. Er aftalt til 66 tdr. hvede pr. ha. Afregnes til gennemsnitspris 1.10 og 1.12 tilkøbt foderstof.

Staldleje/aftale:

Den årlige staldleje vil cirka andrage kr. 440.000,00 + forbrug og vedligehold. Lejeaftalen kan opsiges med varsel.

Permanent ekstensivering (tinglystes servitutstiftende på de berørte arealer):

13,58 ha er der indgået bindende aftale om. Beløbet udgør kr. 1.103.900,00. Arealerne kan aldrig tages ind i omdrift igen. Der foreligger kontrakt herpå. Der kan forventes udbetaling december 2025.

Jagtret og fiskeret

Jagtretten er fri ved ejerskifte.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Dræn

Arealerne er drænet i nødvendigt omfang.

Adgangsveje

Der henvises til vejforsyningskort i ejendomsdatarapporten.

Tekniske anlæg

Slanger til jordvarme, etableret i 2014, 2.000 m, jvf. BBR.

Vedvarende energikilder m.m.

Sælger kan have 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.

6. BFE 100036484 Brogårdsvej 9A - Fakta

6.1 Ejendommen

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
15h - Bedsted By, Bedsted	7,9896 ha	0 m ²
8ag - Bedsted By, Bedsted	3,2900 ha	0 m ²
8ah - Bedsted By, Bedsted	4,4200 ha	1.440 m ²
15v - Bedsted By, Bedsted	47,9007 ha	1.775 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	63,6003 ha	3.215 m²

Beliggende: BFE 100036484 Brogårdsvej 9A, 7755 Bedsted Thy

Zonestatus	Landzone
Kommune	Thisted
Region	Nordjylland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Thisted kommune

Offentlig vurdering 2023

Grundværdi produktionsjord	kr.	3.414.000,00
----------------------------	-----	--------------

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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. 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-/årsopgørelsen/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

6.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 63,6003 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	54,9000 ha
§3 areal	2,3100 ha
Øvrige arealer	6,3903 ha
I alt	63,6003 ha

Øvrige arealer:

MVJ aftaler - 5 ha

Vildtremiser/læhegn m.m. - 1,3903 ha

6.3 Jordbundsforhold

Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen,
at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot,
at ejendommen sælger bekendt ikke er forurennet.

6.4 Offentlige forhold / planer

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Miljøforhold

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Gødning/gødningsregnskab m.m.

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber forpligter sig til at overtage de beregnede lagre af husdyr- og handelsgødning, samt at medtage udbragt handels- og husdyrgødning før overtagelsesdagen.

Servitutter

23-11-1944 Dok om fredning,

12-10-1957 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 8AG, 8AH

20-01-1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

07-09-2001 Dok om telefonkabler/anlæg mv.

21-12-2005 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Lyslederkabel Vedr. 8ag

21-12-2005 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 8ag

09-03-2011 Landbrugsejendom uden beboelsesbygning

17-12-2018 Vandforsyningsledning

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

6.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder**På ejendommen er registreret følgende:****Grundvand:**

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Følsomme indvindingsområder - matr. nr. 15v

Beskyttet natur:

Eng, mose - matr.nr. 15v,

Hede - matr.nr. 8ag

Beskyttede vandløb - matr.nr. 15v

Internationale naturbeskyttelsesområder:

Habitatområder - Natura 2000 - matr.nr. 15v

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer:

Fredede fortidsminder - matr.nr. 15h,

Fortidsmindebeskyttelseslinjer - matr. nr. 8ah

Beskyttede sten- og jorddiger - alle matr.nr.

Sø- og åbeskyttelseslinje - matr.nr. 15v

Kirkebyggelinjer - matr.nr. 15h

Sælger oplyser, at sten- eller jorddiger er intakte, ligesom beskyttet natur og beskyttede vandløb henligger intakte og ubeskadigede af dyrkningsindgreb, overensstemmende med de offentlige registreringer på ejendommene.

6.6 Rettigheder og forpligtelser**Jagtret og fiskeret**

Jagtretten er fri ved ejerskifte.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Dræn

Drænet i nødvendigt omfang.

Adgangsveje

Der henvises til vejforsyningskort i ejendomsdatarapporten.

7. Vittrupvej 5B - Fakta

7.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
1ac - Tandrup Hgd., Bedsted	22,8350 ha	1.590 m ²
22u - Bedsted By, Bedsted	14,3293 ha	1.600 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	37,1643 ha	3.190 m²

Beliggende: Vittrupvej 5B, 7755 Bedsted Thy

Zonestatus	Landzone
Kommune	Thisted
Region	Nordjylland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Thisted kommune

Offentlig vurdering 2023		
Skattepligtig boligværdi	kr.	4.450.000,00
Grundværdi produktionsjord	kr.	1.672.000,00

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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. 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-/årsopgørelsen/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

7.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 37,1643 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	30,8900 ha
§3 areal	1,3900 ha
Øvrige arealer	4,8843 ha
I alt	37,1643 ha

Øvrige arealer:

Læhegn m.m. - 4,8843 ha.

7.3 Jordbundsforhold

Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen,
at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot,
at ejendommen sælger bekendt ikke er forurenet.

7.4 Offentlige forhold / planer

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Miljøforhold

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Gødning/gødningsregnskab m.m.

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber forpligter sig til at overtage de beregnede lagre af husdyr- og handelsgødning, samt at medtage udbragt handels- og husdyrgødning før overtagelsesdagen.

Servitutter

13-01-1910 Dok om vej mv, Vedr 1AC

12-01-1911 Dok om vej mv, Vedr 1AC

12-01-1911 Dok om vej mv, Vedr 1AC

09-03-1932 Dok om færdselsret mv, Vedr 22H

18-12-1973 Dok om ret til at fiske i åen mv, Vedr 22U

25-01-1999 anm byrder, anm hæftelser Samhørighedsdeklaration, Vedr 54C, 11A (11æ TML)

16-03-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

7.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr. nr.

Beskyttet natur:

Eng og mose - matr. nr. 22u, 1 ac

Internationale naturbeskyttelsesområder:

Habitatområder - Natura 2000 - alle matr. nr.

Fredede fortidsminder bygge- og beskyttelseslinjer:

Sø- og åbeskyttelseslinjer - alle matr.nr.

Sælger oplyser, at sten- eller jorddiger er intakte, ligesom beskyttet natur og beskyttede vandløb henligger intakte og ubeskadigede af dyrkningsindgreb, overensstemmende med de offentlige registreringer på ejendommene.

7.6 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Jagttretten er fri ved ejerskifte.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Dræn

Drænet i nødvendigt omfang.

Adgangsveje

Der henvises til vejforsyningskort i ejendomsdatarapporten.

8. BFE3416292 - Horsfeldvej - Fakta

8.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
10by - Bedsted By, Bedsted	1,2670 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	1,2670 ha	0 m²

Beliggende: BFE3416292 - Horsfeldvej, 7755 Bedsted Thy

Zonestatus	Landzone
Kommune	Thisted
Region	Nordjylland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Thisted kommune

Offentlig vurdering 2023	
Grundværdi produktionsjord	kr. 61.000,00

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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. 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-/årsopgørelsen/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

8.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 1,2670 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	1,2000 ha
Øvrige arealer	0,0670 ha
I alt	1,2670 ha

Øvrige arealer:

Læhegn m.m. - 0,0670 ha

8.3 Jordbundsforhold

Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen,
at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot,
at ejendommen sælger bekendt ikke er forurennet.

8.4 Offentlige forhold / planer

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Miljøforhold

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Gødning/gødningsregnskab m.m.

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber forpligter sig til at overtage de beregnede lagre af husdyr- og handelsgødning, samt at medtage udbragt handels- og husdyrgødning før overtagelsesdagen.

Servitutter

05-03-1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

21-12-2005 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Lyslederkabel Vedr. 10b

21-12-2005 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 10by

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

8.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser

8.6 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Jagtretten er fri ved ejerskifte.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Dræn

Drænet i nødvendigt omfang.

Adgangsveje

Der henvises til vejforsyningskort i ejendomsdatarapporten.

9. Økonomi

9.1 Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Brogårdsvej 3	
Grundskyld 2025 Jvf. OIS	47.078,56
Brandforsikringspræmie	23.502,00
Ejendomsværdiskat	2.239,92
Thy Forsyning - renovation, spildevandsafg., statsafg. vand - opgørelse 2024	6.869,58
Kommunale ejendomsbidrag 2025 - rottebekæmpelse	606,52
BFE 100036484 Brogårdsvej 9A	
Grundskyld 2025 jvf. OIS	24.580,80
Ejendomsværdiskat	0,00
Vittrupvej 5B	
Grundskyld 2025 jvf. OIS	12.038,40
Ejendomsværdiskat	0,00
BFE3416292 - Horsfeldvej	
Grundskyld 2025 jvf. OIS	439,20
Ejendomsværdiskat	0,00
I alt	117.354,98

9.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede købesum kr. 49.300.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. købesummen fordeler sig således:

Købesummens fordeling - samlet	Beløb i kr.
Stuehus	1.800.000
Jord	43.100.000
Driftsbygninger	3.100.000
Staldinventar	1.300.000
Maskiner - Der medfølger ingen maskiner	0
I alt	49.300.000

9.3 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	49.300.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	148.825,00
I alt	49.448.825,00

9.4 Moms

Ejendommen er momsregistreret

KONTAKTINFORMATION

Nybolig Landbrug Berg Risager



Nybolig Landbrug Berg Risager har siden 1988 formidlet alle former for landbrug og totalrådgivning i forbindelse med handel af landbrugsejendomme.

Vores mangårige erfaring og høje faglige ekspertise, et dokumenteret stort salg samt gode forbindelser, både lokalt og i resten af landet, giver dit skkerhed for en professionel ejendomshandel,

Vi har udvalget i landbrugsejendomme og gennem vort store effektive og altid opdaterede køberkartotek, kommer vi hurtigt i kontakt med relevante købere.

Vi markedsfører os markant i relevante medier og naturligvis også på de sociale medier, hvor flere og flere købere et til stede. Den strategi sikrer en konstant opmærksomhed på netop din ejendom.

Overvejer du at sælge din landbrugsejendom? Så start med en uforpligtende salgsvurdering - vi kommer overalt.

Står du i vores køberkartotek?

Giv Berg Risager et ring på 4020 9322 og fortæl, hvad du søger.

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

Nybolig Landbrug
Berg Risager

Halsvej 178 · 9310 Vodskov
9801@nybolig.dk · Tlf. 98923322

