

Salgsopstilling

7755 Bedsted Thy

Tandrupvej 16

Tandrup Hovedgård



Liebhaber



Kontantpris kr.: 100.000.000

Planteavlsejendom	346,2 ha
Driftsbygninger m ²	9429
Boligareal m ²	1088
Energimærke	E
Sag	24247192

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



1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **24247192**

Dato: 20.12.2024

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse	8
3. Fakta	12
3.1 Ejendommen	12
3.2 Arealfordeling	13
3.3 Stuehus	14
3.4 Driftsbygninger m.v.	15
3.5 Olietanke	16
3.6 Jordbundsforhold	16
3.7 Offentlige forhold / planer	16
3.8 Naturbeskyttelsesarealer og områder	17
3.9 Forsikring	17
3.10 Energimærke - Stuehus	18
3.11 Rettigheder og forpligtelser	18
4. Drift	19
4.1 Maskiner	19
5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	20
6. Økonomi	21
6.1 Ejerudgifter	21
6.2 Købesummens fordeling	22
6.3 Finansiering	22
6.4 Moms	22
6.5 Plantegninger	23
7. Bilag	24
7.1 Plantegning	24
7.2 Oversigtskort	25
7.3 Oversigtskort	26
7.4 Oversigtskort	27
7.5 Oversigtskort	28



Berg Risager

Ejendomsmægler

M: ber@nybolig.dk

T: 40209322











Tandrupvej 8

2. Beskrivelse

Fremvisning: Kun ifølge aftale med ejendomsmægler.

Ejendommen

Tandrup Hovedgaard og Søvang er en historisk hovedgaard, der er smukt beliggende med 3 km søbred til Ovesø. 2 smukke ejendomme, som er beskrevet samlet nedenfor.

Jorden

Det samlede areal udgør 219,022 ha + 127,1839 ha eller i alt 346,2059 ha. Den overvejende de af arealerne er med JB 4. Arealerne drives med korn, flere frøafgrøder, og langs søbredden, vedvarende græs. Areal- og markplan for 2024 fremgår af salgsmaterialet.

Bygninger Tandrupvej 16 m.fl.

Hovedbygningen, litra 1

En 3-fløjet hovedbygning med frontspids og med zinktag mod gårdsiden. Hovedbygningen er opført med pudsede, gulmalede vægge, medens sidefløjene er opført i gule sten med rødt teglstenstag. Hovedbygningen og sidefløjene er renoveret over flere gange, senest 2017. Hovedbygningen består af stor entré, gæstetoilet, tværgående stue med pejs, kontor/stue, spisekøkken med udsigt til gårdhaven, mod gårdsiden stor spisestue, mellemgang til grovkøkken og viktualierum samt fyrrum.

Nordfløjen

Fra parkeringspladsen og den flotte brostensspiggede gårdhave er der indgang til mellemgang med adgang til gildesal, som er ombygget over flere gange. Anvendes p.t. som gildesal, aktivitetsrum m.m.

Sydfløjen

er indrettet som værelsesafdeling med 1 stort soveværelse, 4 værelser, 2 badeværelser, stue, teknikrum m.m. Endvidere er der kældertrappe til ca. 50 m² kælder. På 1. sal er der kvistværelse og 1 værelse.

Hovedbygningen er iflg. BBR opført 1850, om- og tilbygget i 1965 og senere løbende holdt ved lige. Bebygget areal 430 m², 1. sal 20 m² og kælder 50 m². Samlet boligareal 450 m².

Hovedbygningen er sammenbygget med

Funktionær-/aftægtsbolig, litra 2

Boligen fremtræder præsenteret. Er med specialbygget indgangsparti og med valmede gavle. Opført i gule sten med rødt tegltag.

Fra garagen, med plads til 2 biler og kan bruges som gildesal, er der adgang til baggang, viktualierum, nedgang til mindre kælder, forgang med flot indgangsparti og trappe til 1. sal, køkken-alrum, spisestue med vinduer fra gulv til loft og med udsigt til park og sø, vinkelstue, værelse/kontor,

På 1. sal er der stue, soveværelse, værelse og toilet.

Mindre kælder med 3 rum.

Iflg. BBR opført 1850, om-/tilbygningsår 1999. Bebygget areal 173 m², 1. sal 57 m², kælder 20 m². Samlet boligareal 230 m², incl. spisestue og baggang, opført 2005.

Iflg. BBR er garagebygningen opført 2005, bebygget areal 72 m².

Forvalterbolig, litra 5 og 6

Boligen er beliggende ved indkørslen til hovedgården. Er opført i røde sten med rødt tegltag.

Der er specialbygget indgangsparti. Dette og de 5 kviste er med kobber-inddækket tag.

Boligen og garagen er beskrevet samlet.

Garagen - der kan bruges som gildesal - er med plads til 2 biler. Fra garagen er der bagindgang til grovkøkken. Endvidere spise- og køkken med udgang til stor terrasse og herfra flot udsigt over parken til søen. Kældertrappe i mellemgang, badeværelse, entré, kontor og pejsestue. 1. sal er indrettet med stort soveværelse, toilet, stue og 2 værelser. Over garagen værelse/depot. Tør og god kælder, indrettet med depotrum, sauna, badeværelse. Fra kælderen er der udgang til Parken. Iflg. BBR opført 1960, om- og tilbygget 1998. Bebygget areal garage 54 m² (opført 1998) Bebygget boligareal 144 m², 1. sal 100 m², samlet boligareal 244 m². Kælder 50 m².

2 lejligheder, litra 4

De 2 lejligheder er oprindelig elev- og forvalterbolig. Er i 2013 ombygget til 2 velfungerende lejligheder. Under lejligheden på 1. sal er der 2 garager. Iflg. BBR opført 1914, ombygget 2013. Boligarealer hhv. 128 m² og 172 m². Hertil kommer 68 m² garage. Samlede boligarealer 300 m², garager 68 m².

Maskinhus/værksted, litra 11

Bygningen er opført i røde sten med eternitskifer-tag. Er opført som maskinhus men senere ombygget til tømrerværksted med isoleret rum samt uisoleret lagerrum m.m. Iflg. BBR opført 1950, bebygget areal 210 m².

Hestestald, værksted, litra 7

Bygningen er opført i røde sten og med eternittag. Bygningen er oprindeligt indrettet til 30 heste, incl. opdræt. Med undtagelse af lille, separat afdeling med 4 hestebokse, forefindes de gamle spiltøve stadig. I bygningens vestlige del er der indrettet opvarmet og isoleret værksted. Iflg. BBR opført 1914. Bebygget areal stald 280 m², værksted 300 m². I alt areal 580 m².

Korn- og frøhal, litra 17

Bygningen er indrettet med 4 korn-/frøsiloe med hovedkanal i midten. Bunden er med nedstøbte kørefaste tørrekanaler, der tåler tunge køretøjer. Tørreriet er med stor blæsekapacitet og med varmforsyning fra halmfyret. Kapacitet i tørreriet 4x3500 tdr. hvede. Tørreriet er beliggende i midten af bygningen. Er med god forplads ved hver sektion. Iflg. BBR opført 2005, bebygget 1110 m². Ståltag - sinusplader.

Maskinhus/lade m.m., litra 8

Bygningen er delvis med røde sten, delvis pudsede vægge og der er stålbladetag. Sydsiden er Sinus-stålblader fra 2007. Solcelle-anlæg monteret 2012. Bygningen er opført som kostald, men senere ombygget med stålspar og anvendes nu til maskiner, gødning og op-lagring af korn/raps m.m. Iflg. BBR opført 1880, ombygget 2000. Bebygget areal 880 m².

Halmlade m.m. Litra 14

Opført med stålblader på siderne (nye plader i 2016) og med eternittag. Der er en frihøjde på siderne på ca. 4,5 m. Anvendes til halm, maskiner m.m. Iflg. BBR opført 1980, bebygget areal 616 m².

Kornlade, litra 15

Kornhallen er opført med trykfast betonsider og Sinus-stålbladetag (fra 2011). Solcelle-anlæg monteret i 2013. Tåler tryk op til 2,5 m. 2 store plansiloer med tørregulv af hårdttræ fra 2022. I midten stor hovedkanal, hvorfra luften styres til tværgående kanaler. Stor forplads til læsning af korn og frø. Bunden tåler kørsel med tunge køretøjer. Kap. 2x3500 tdr. korn. Iflg. BBR opført 1991. Bebygget areal 923 m².

Hal, litra 18

Hallen er med betonsider og Sinus-stålbladetag. Der er støbt, plan bund. Siden tåler tryk i 5 m højde. Anvendes til oplagring af indlejet korn, hvor sælger forestår modtagelse og udbringning. Kap. i bygningen ca. 30.000 tdr. korn. Iflg. BBR opført 2011. Bebygget areal 1400 m².

Udbygning, litra 13

Bygningen er med stålplader på siderne og med eternittag.
Anvendes alene til 2 dieseltanke á 6000 liter og Ad Blue palletank.
Iflg. BBR opført 1980. Areal 40 m².

Solceller

3 anlæg er lagt på taget af litra 8, 15 og 18.
Litra 8: 90 paneler, 15 K inverter, nom. 15 KW, 17,55 kwp
Litra 15: 162 paneler, 3x12,5 K invertere, nom. 37.500 KW, 39.690 kwp.
Litra 18: 450 paneler, 7x15 K invertere, nom. 105.000 KW, 110.250 kwp.

Salg af el 2021 kr. 196.051,
salg af el 2022 kr. 179.075..
salg af el 2023 kr. 174.128

Bonus vindmølle

Vindmøllen er opsat 1997 på arealerne til Tandrupvej 8. Møllen er løbende vedligeholdt, Siemens serviceaftale (ny, stor generator i 2021. Kræver vind på ca. 4 m/s for at køre).
salg af strøm 2022 kr. 533.427
salg af strøm 2023 kr. 330.000

Kørefast vejanlæg

Det kørefaste vejanlæg er med til-/frakørsel bag om bygningerne.
Vejanlæg og forplads mellem bygningerne udgør i alt ca. 5000 m².

Halmfyr, litra 16

Fritstående KF halmfyr med kap. til 1 bigballe. Halmfyret er installeret 2015. Nr. 765, kap 500 KW. er med 47.000 l akkumuleringsbeholder, heraf 11000 l i kedel og vandkammer
Forsyner 3 boliger, 2 lejligheder og tørrerier.
Årligt forbrug ca. 300 bigballer.

Parkanlæg

Gårdsplads, sø ved indkørslen og parkanlæg ved hovedbygningen m.m. udgør i alt ca. 40.000 m².
Flot anlæg, hvor det gamle voldanlæg kan skimtes.
Parken grænser direkte til søen .

Søvang**Denne ejendom er beliggende på adressen Tandrupvej 8**

Jorden er beskrevet sammen med Tandrupvej 16.

Driftsbygningerne

Rødstensbygninger med eternittag på litra 3 og ståltag på litra 4 og 7. Øvrige bygninger er med stålplader på siderne og med eternittage.
Bygningerne anvendes således:

Tidligere stald, litra 4

Opført som staldbygning. Anvendes til lager, halm, fyrrum m.m.
Iflg. BBR opført 1922, bebygget areal 181 m²

Stald, litra 3

Opført som kostald, sidst anvendt til fedekvæg. Har ikke været i brug siden 2021.
Iflg. BBR opført 1923, bebygget areal 434 m².

Ladebygning, litra 5

Ladebygningen er sammenbygget med litra 3, staldbygningen.
Bygningen er med støbt bund. P.t. udlejet til opbevaring af træpiller.
Iflg. BBR opført 1976, bebygget areal 600 m².

Bilgarage, litra 7

Opført som maskinhus, anvendes nu til bilgarage m.m. Plads til 2 biler.
Iflg. BBR opført 1920, bebygget areal 108 m²

Maskinhus, litra 6

Anvendes som maskinhus m.m.
Iflg. BBR opført 1973, bebygget areal 252 m²

Maskinhus, litra 11

Opført og anvendes som maskinhus m.m.
Iflg. BBR opført 2001, bebygget areal 254 m²,

Halmlade m.m., litra 9

Anvendes som halmlade, kornopbevaring på planlager m.m. Uden støbt bund
Iflg. BBR opført 1985/2006, bebygget areal 935 m²

Stuehus, litra 1

Stuehuset er opført i gule sten med eternittag. Er med stort kvistparti mod gården og haven, og er indrettet med grovkøkken/baggang, 2 værelser, tværgående køkken-alrum, badeværelse, kontor/værelse, spisestue, stor stue med udgang til havestue, entre, værelse.

1. sal indeholder repos, toilet, soveværelse og 3 værelser.

Iflg. BBR opført 1875. Bebygget areal 254 m², 1. sal 60 m², samlet boligareal 314 m².

Boligen er senere væsentligt ombygget (ca. 1975).

Vindmølle

300 KW vindmølle.

Konklusion

Tandrup Hovedgaard er en historisk hovedgaard, der kan føres tilbage til 1386.

Tandrup Hovedgaard er beliggende i naturskønne omgivelser, med sø i det flotte gårdmiljø og parken, der grænser til den store OveSø, og hermed et rigt dyreliv.

En fantastisk beliggenhed - helt ugeneret og på lukket vej - skal virkelig opleves.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 100.000.000

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
25b - Bedsted By, Bedsted (Tandrupvej 8)	2,3512 ha	0 m ²
9g - Bedsted By, Bedsted (Tandrupvej 8)	8,7950 ha	880 m ²
1b - Tandrup Hgd., Bedsted	116,0377 ha	4.780 m ²
1a - Tandrup Hgd., Bedsted (Tandrupvej 16)	219,0220 ha	13.060 m ²
Areal i alt ifølge Tingbog	346,2059 ha	18.720 m²

Beliggende: Tandrupvej 16, 7755 Bedsted Thy

Zonestatus	Landzone
Kommune	Thisted
Region	Nordjylland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023	kr.	
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.403.000
Stuehusets grundværdi	kr.	8.800
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.122.400

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.**Øvrige bemærkninger****Ejendommene er ud fra den foreløbige 2023-vurdering vurderet således:****Tandrupvej 16:**

Grundværdi 12.100.000,00. Grundværdi produktionsjord kr. 12.031.000,00.
 Stuehus ejendomsværdi kr. 1.403.000,00, heraf grundværdi kr. 8.800,00
 Vurderet areal 219,0220ha

Tandrupvej 8:

Grundværdi kr. 7.485.000,00. Grundværdi produktionsjord kr. 7.369.000,00. Grundværdi øvrig jord kr. 104.000,00.
 Stuehus ikke-skattemæssig værdi kr. 869.000,00, heraf grundværdi kr. 9.600,00.
 Vurderet areal 127,1839 ha

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.

Fredning / bevaringsværdi

Jvf FBB er der ingen fredningsstatus/bevaringsværdi på nogen af ejendommenes bygninger.

3.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 346,2059 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	293,3000 ha
Permanent græs og MVJ arealer, inkl. 3 m bræmmer	49,6800 ha
Diverse areal	1,3539 ha
Vej	1,8720 ha

I alt 346,2059 ha

Ejendommen drives i konventionel drift med præcisionsjordbrug (med gradueret gødskning på markniveau og krav om sektionsstyring, kantspredningsudstyr og gylleprøver).

se vedhæftede afgrødefordeling.
 af det samlede areal er 331,12 ha støtteberettigede.

Størstedelen af engarealerne, som sælger får afgræsset (det drejer sig om måske 25-27 ha), er ikke med i det matrikulerede areal. Det skyldes, at vandlinien (OveSø) gennem tiden har flyttet sig således, der er opstået en naturlig strandeng. Køber kan evt. efter en handel få arealet matrikuleret ind under ejendommen.

JB 4 for den overvejende del.

3.3 Stuehus

Bebygget areal	430 m ²	Kælder	50 m ²
-heraf Garage	68 m ²	Opført/ombygget år:	1850 / 1965
Boligareal	450 m ²	Antal værelser	9
Udnyttet tagetage	20 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger 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. Endvidere medfølger alle faste tæpper samt alle de til ejendommene hørende hårde hvidevarer i køkken (med mindre disse bevisligt tilhører lejere), der skal være i brugbar stand på overtagelsesdagen.

Opvarmning: halmfyr på begge ejendomme

Vand: Almen vandforsyning - Bedsted Vandværk I/S

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Øvrige boliger

	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
Stuehus - Tandrupvej 8	254 m ²	314 m ²	1875
Stuehus - Tandrupvej 14	173 m ²	230 m ²	1850 / 1999
to-familiehus - opdelt i 2 lejligheder i 2013 - Tandrupvej 13A	184 m ²	300 m ²	1914 / 2014
Stuehus - Tandrupvej 12	144 m ²	244 m ²	1960 / 1998

Tandrupvej 8 udlejet til kr. 4.000 pr. md. + forbrug. Ingen indskud/depositum

Tandrupvej 13 udlejet til kr. 6.500 pr. md. Ingen indskud/depositum

Tandrupvej 13 A udlejet til kr. 4.800 pr. md. Ingen indskud/depositum

F.s.v.a. lejemålet Tandrupvej 8 skal særligt bemærkes, at der i lejekontrakten er indføjet følgende særaftale: Det er aftalt, at sælger (læs tidligere ejer af ejendommen) har ret til at blive boende på ejendommen, så længe han eller hans ægtefælle ønsker at blive boende. Der betales en månedlig husleje på kr. 4.000 + forbrug. Dog leverer køber halm til opvarmning af ejendommen. Sælger har ret til, i hele lejeperioden, at benytte traktor med frontlæsser til håndtering af halm. Køber sørger for vedligeholdelse af traktoren. Sælger forestår indvendig vedligeholdelse af stuehus, ligesom sælger forestår løbende almindelig udvendig vedligeholdelse af stuehuset. Vedligeholdelse/fornyelse afholdes af køber, hvis enkeltudgiften overstiger kr. 10.000 pr. udgift.

Eventuelle mellemværender med tidligere lejere er køber uvedkommende.

Øvernevnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse af dato 08-03-2024

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

3.4 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
	Hovedbygning	430m ²	1850/1965
3	Tandrupvej 8 - kvægstald	434m ²	1923
3	Tandrupvej 14 - Garage	72m ²	2005
4	Tandrupvej 8 - Halmlager og fyrrum	181m ²	1922
5	Tandrupvej 8 - Lade	600m ²	1976
6	Tandrupvej 8 - Maskinhus/garage	252m ²	1973
6	Tandrupvej 12 - Garage	54m ²	1998
7	Tandrupvej 16 - Værksted/stald	580m ²	1914
7	Tandrupvej 8 . Maskinhus/garage	108m ²	1920
8	Tandrupvej 16 - Lade/kornlager	880m ²	1880/1985
9	Tandrupvej 8 - lade	935m ²	1985/2006
11	Tandrupvej 16 - Lager	210m ²	1950
11	Tandrupvej 8 - Maskinhus/garage	254m ²	2001
13	Tandrupvej 16 - Bygning til olietank	40m ²	1980
14	Tandrupvej 16 - Halmlager/kornlager	616m ²	1980
15	Tandrupvej 16 - Maskinhus	923m ²	1991
16	Tandrupvej 16 - Halmfyr med akkumuleringstank	25m ²	1998
17	Tandrupvej 16 - Lade	1110m ²	2005
18	Tandrupvej 16 - Lager	1400m ²	2011

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 08-03-2024

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

Øvrige bemærkninger:

Lagerhal på Tandrupvej 16, 1400 m² er udlejet. Priser excl. moms: månedlig leje kr. 38.500. +kr. 22,5 pr. ton ved modtagelse og kr. 22,5 pr. ton ved afsendelse. *

Lagerhal på Tandrupvej 8, 600 m² er udlejet. Priser excl. moms: månedlig leje kr. 9.000 + kr. 700,00/timen ved ind- og udlevering af træpiller.

*sælger oplyser, at siden hallen blev bygget i 2011 har den gennemsnitlige leje pr. år, i alle 12 år været kr. 426.737,00 (i år med fiskemel eller malt har lejen svinget mellem ca. kr. 440.000 og kr. 760.000).

3.5 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Overfladetank størrelse, liter 5900		Fyringsgasolietank, udendørs, ståltank, etableret 2009.
Overfladetank størrelse, liter 5900		Fyringsgasolietank, udendørs, ståltank, etableret 2009.
Overfladetank størrelse, liter 1300		Dieselolietank, udendørs, plast, etableret 2004.
Overfladetank størrelse, liter 1200		Fyringsgasolie, udendørs, stål, etableret 2002.
Overfladetank størrelse, liter 2500		Dieselolietank, udendørs, stål, etableret 2001.

3.6 Jordbundsforhold

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.

3.7 Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Der henvises til Ejendomsdatarapport.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Planteavl/skov/liebhaverejendom

Øvrige bemærkninger

Der henvises til Ejendomsdatarapport.

Miljøforhold

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 der på Tandrupvej 12 er 1 brændeovn, som er produceret før 2003.

Servitutter

Tandrupvej 16, Bedsted:

14.12.1983 - Dokument om højspænding m.v.

22.10.1997 - Dokument om højspænding m.v.

Tandrupvej 8:

09-03-1932 Dok om færdselsret mv, Vedr 9G

16-11-1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 9G

25-10-1969 Dok om vej mv, Vedr 1B

14-12-1983 Dok om højspænding mv

03-07-1997 Dok om vindmøller mv

22-10-1997 Dok om højspænding mv, Om resp se akt

22-10-1997 Dok om højspænding mv, Om resp se akt, Vedr 9A, 9B

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

3.8 Naturbeskyttelsesarealer og områder**Tandrupvej 16:**

Område med drikkevandsinteresser

Kortlagt jordforurening - V1 (olietank) - matriklen er IKKE omfattet af områdeklassificering.

Beskyttede naturtyper: mose, sø, eng, beskyttede vandløb

Fuglebeskyttelsesområder Natura 2000

habitatområder: Hvidbjerg Å, Ove Sø og Ørum Sø

Beskyttede sten- eller jorddiger.

Sø- og åbeskyttelseslinier

Tandrupvej 8:

Drikkevandsinteresser

Kortlagt jordforurening på matr.nr. 1-b - V1 (tidligere teglværk og betonværk vest for Tandrupvej 9) - matriklen er IKKE omfattet af områdeklassificering.

Beskyttede naturtyper: sø, mose, eng

Fuglebeskyttelsesområde - Ovesø. Natura 2000

Habitatområder: Hvidbjerg Å, Ove Sø og Ørum

Sø- og åbeskyttelseslinier.

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.

3.9 Forsikring

Forsikringsselskab

Alm. Brand

Policenr.

132946302

Forsikringdækninger stuehusetSvamp: ☐ Ja ☒ NejInsekt: ☐ Ja ☒ NejRørskade: ☒ Ja ☐ Nej**Forbehold**

Forsikringsdækninger:

På begge adresser er boligerne fuld- og nyværdiforsikrede samt rørskadeforsikrede.

Øvrige bygninger, på begge ejendomme, er forsikrede til nyværdi eller 1. risiko.

Forsikringstilbud:

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

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

3.10 Energimærke - Stuehus

E

Stuehus E, jvf. ovenfor

Tandrupvej 14 - stuehus - D

Tandrupvej 13A - tofamiliehus - opdelt i 2 lejligheder i 2013 - Foreligger ikke

Tandrupvej 12 - stuehus - C

Tandrupvej 8 - stuehus - G

3.11 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Jagtretten er forbeholdt sælger frem til 30.08.2025

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Vindmøller

Tandrupvej 8 - Vindmølle 300 KW, 46 m, opført 1997, mrk. BONUS

Forpagtningskontrakter om til forpagtning

Der er tilforpagtet 1,4 ha.

Solcelleanlæg/størrelse

Solcelleanlæg x 3 - fra 2012 og 2013

Dræn

Der er drænet i nødvendigt omfang

Vedvarende energikilder m.v.

Sælger har/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.

4. Drift

4.1 Maskiner

Type	Antal	Uspec. værdi
Fendt 720 traktor, årg. 2019	1	
Fendt 724 traktor, årg. 2022	1	
Fendt 936 traktor, årg. 2010	1	
NH traktor FX 3950 med frontlæsser, årg. 2002	1	
Case 695 rendegraver, årg. 2007	1	
Toyota truck, årg. 2004	1	
New Holland CX 8.90 mejetærsker, 35 fod, årg. 2021	1	
Lemken 6-furet vendeplow, årg. 2000	1	
Lemken rotor 4 m såsæt med frøudstyr, årgang 2017	1	
Lemken jordpækker, 4 m, årg. 2007	1	
Frøsåkasse + efterharve, årg. 2011	1	
Danfoil Concorde 28 m injektion marksprøjte, årg. 2023	1	
New Holland BB9090 storballe presser, årg. 2012	1	
Bredal gødningsspreder, årg. 2003	1	
Ammoniaknedfælder, købt 2007	1	
3000 kg. tanke på vogn, købt 2007/1974	2	
6,8 ton NH3 tank	1	
7,8 t tank, årg. 1983	1	
10 t tank, årg. 1977	1	
Smuldreharve, årg. 1992	1	
Stubharve, årg. 1995	1	
Fræser	1	
DynaDrive harve, 3 m	1	
Zaffrani Pickup skærebord, 14 fod, årg. 2005	1	
Claas høvender, købt 1996	1	
Kuihn halmspreder, købt 2011	1	
Kuhn brakpudser 3,2 m, købt 2013	1	
Maschio hegnsklipper/slåmaskine, købt 2008	1	
Hegnsklipper til nedegraver, købt 2011	1	
Kornvogn, købt 1997	1	
Ballevogn, 12 baller	1	
Halmvogn Navtek, 16 baller, købt 2021	1	

Sneglevogn, købt 2007	1
Højtipskovl, købt 2010	1
Kornskovl til truck	1
Bema kost, købt 2013	1
Väderstad tromle 7,5 m, købt 2021	1
Cementtromle	1
Havetraktor/plæneklipper 4wd med trailersperøjte	1
Husquarna 450X robotplæneklippere, købt 2019	2
Tvillingehjul, diverse	
Frontvægte	3
Powermixer omrører i tørreri, købt 2020	1
Redlerer/kornsnekl	3
Kornblæsere	6
Dantherm oliefyr/tørreri	1
Inventar, værktøj m.m.	
EDB - landbruget	
skubber til rendegraver, 5 m.	1
Vejhøvl	1
Sneplov	1
Såmaskine- efterafgrøder	1
GPS	3

Uspec. beløb

Alt privat håndværktøj og haveredskaber medfølger ikke.

5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Grundbetaling

Grundbetaling til støtteberettigede arealer udbetales til ansøger i handelsåret, hvis arealerne opfylder dyrkningskravene i perioden 15. marts til 25. oktober.

Der henvises til Landbrugsstyrelsens hjemmeside www.lbst.dk om landbrugsreformen generelt, herunder hvilke tilskud, der fremadrettet kan søges.

Støtten for handelsåret tilfalder sælger. Køber forpligter sig til ikke, i dyrkningsåret, at ændre på den udarbejdede markplan.

Sælger har for 2023 fået udbetalt følgende:

Beløb fra grundbetaling kr. 661.842,66
 Beløb fra miljø- og klimavenligt græs kr. 1.713,94
 Tilskud for pleje af græs- og naturarealer kr. 67.785,50

6. Økonomi

6.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld	0,00
Ejendomsværdiskat	5.724,24
Renovation	21.611,00
Rottebekæmpelse	3.303,00
Brandforsikring	63.219,00
Skorstensfejning	5.582,60
Tandrupvej 16 - grundskyld	86.721,76
Tandrupvej 8 - grundskyld	54.096,16
I alt	240.257,76

Den anførte rottebekæmpelse vedr. såvel nr. 16 som nr. 8.

Ud over den kommunale rottebekæmpelse er der serviceaftale med Rentokil på begge ejendomme. Udgiften hertil er ikke medtaget.

6.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 100.000.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	Beløb i kr.
Stuehus	5.500.000
Øvrige boliger	7.955.000
Driftsbygninger, Tandrupvej 16	8.650.000
Driftsbygninger, Tandrupvej 8	2.300.000
Stuehus Tandrupvej 8	1.900.000
Halmfyr Tandrupvej 16	950.000
Halmfyr Tandrupvej 8	10.000
Vindmølle Tandrupvej 8	800.000
Maskiner Tandrupvej 16	8.310.000
Inventar tørrerier	500.000
Solceller Tandrupvej 16	800.000
Grundværdi	62.325.000
I alt	100.000.000

Jordfordeling på ejendomme:

Tandrupvej 16 kr. 39.430.000

Tandrupvej 8 kr. 22.895.000

Øvrige boliger:

Tandrupvej 13A og B kr. 1.300.000

Tandrupvej 12 kr. 3.400.000

Tandrupvej 14 kr. 3.255.000

6.3 Finansiering

Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris/udbetaling	100.000.000,00
Tinglysningsafgift skøde	272.125,00
I alt	100.272.125,00

6.4 Moms

Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor i forbindelse med handlen og overtages af køber.

6.5 Plantegninger



Tandrupvej 12



Tandrupvej 14

7. Bilag

7.1 Plantegning



7.2 Oversigtskort



Markplan

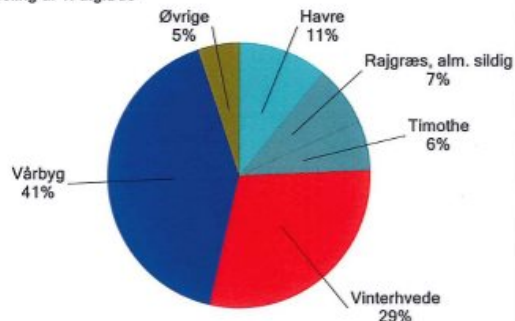
Høstår: 2024

Tandrup I/S . Tandrupvej 16 . 7755 Bedsted Thy . 97945750

cvr: 20736976 . medl.: 97945750

Fordeling af 1. afgrøde	Dyrket, Ha	%
Brak, Slåning	13,11	4
Havre	32,11	11
Rajgræs, alm. m.tidl., u. eft.	1,95	1
Rajgræs, alm. sildig	21,60	7
Timothe	17,63	6
Vinterhvede	85,77	29
Vårbyg	120,96	41
Areal i alt	293,13	

Fordeling af 1. afgrøde



Fordeling af 2. afgrøde	Dyrket, Ha	%
Eft.a. Efterafg., s. før 20/08 (pl.)	13,70	5
Eft.a. Efterafg., s. før 20/08 (målrret.)	72,07	25
Eft.a. Græs i Korn, s. før 01/08 (målrret.)	32,11	11
Eft.a. S. græs e. frøgræs e. høst juli	23,55	8
Eft.a. S. græs e. korn e. høst	17,63	6
Frøgræsudlæg	39,89	14

7.3 Oversigtskort

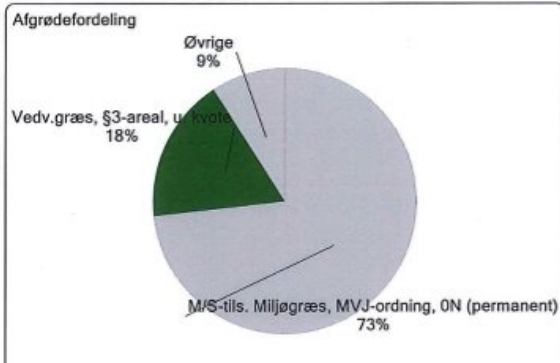


Markplan

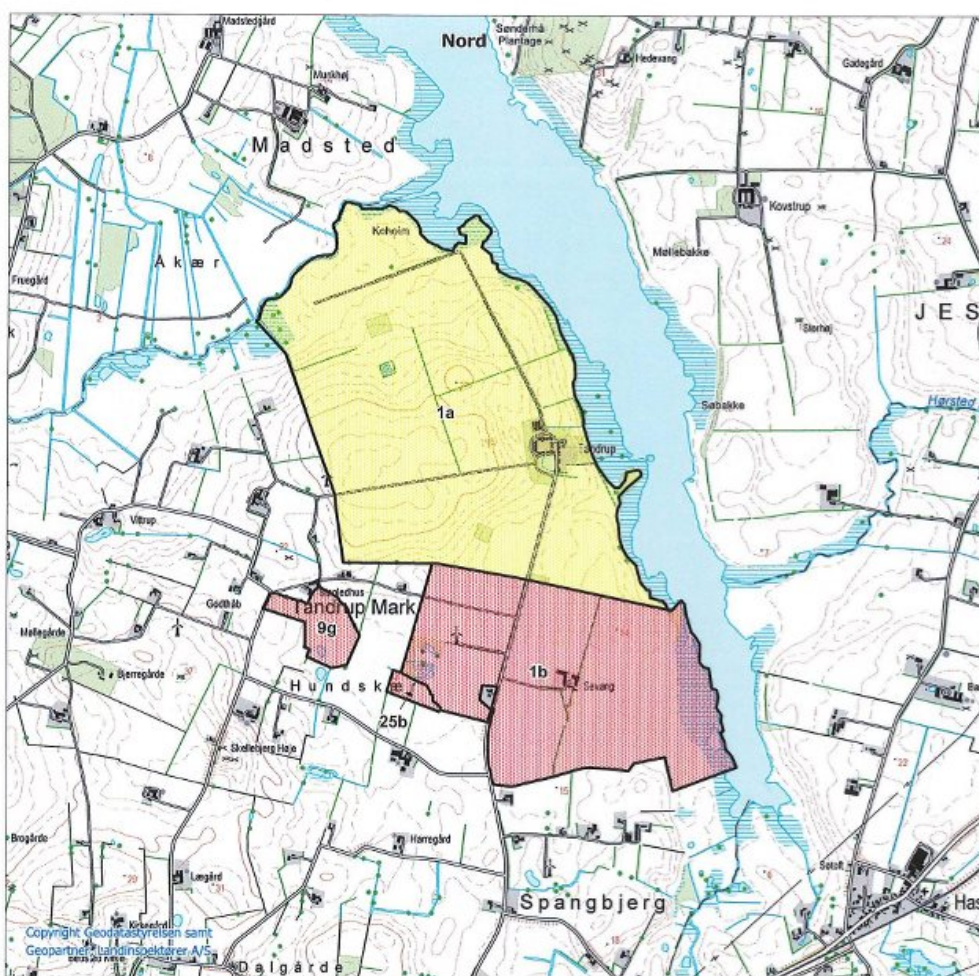
Høstår: 2024

Tandrup I/S . Tandrupvej 16 . 7755 Bedsted Thy . 97945750 cvr: 20736976 . medl.: 97945750

Afgrødefordeling	Dyrket, Ha	%
M/S-tils. Miljøgræs, MVJ-ordning, ON (permanent)	35,74	73
Rekreative formål	1,02	2
Vedv. græs u.50%kl. uden kvote	1,78	4
Vedv. græs, a	1,65	3
Vedv.græs, §3-areal, u. kvote	8,61	18
Areal i alt	48,80	



7.4 Oversigtskort



Oversigtsrids

- Matr.nr. 1a Tandrup Hgd., Bedsted**
Ejendommens adresse: Tandrupvej 16, 7755 Bedsted Thy
- Matr.nr. 1b Tandrup Hgd., Bedsted, 9g, 25b Bedsted By, Bedsted**
Ejendommens adresse: Tandrupvej 8, 7755 Bedsted Thy

Areal

219,02 ha

127,18 ha

Thisted Kommune, Region Nordjylland

Jour.nr.: 10242454

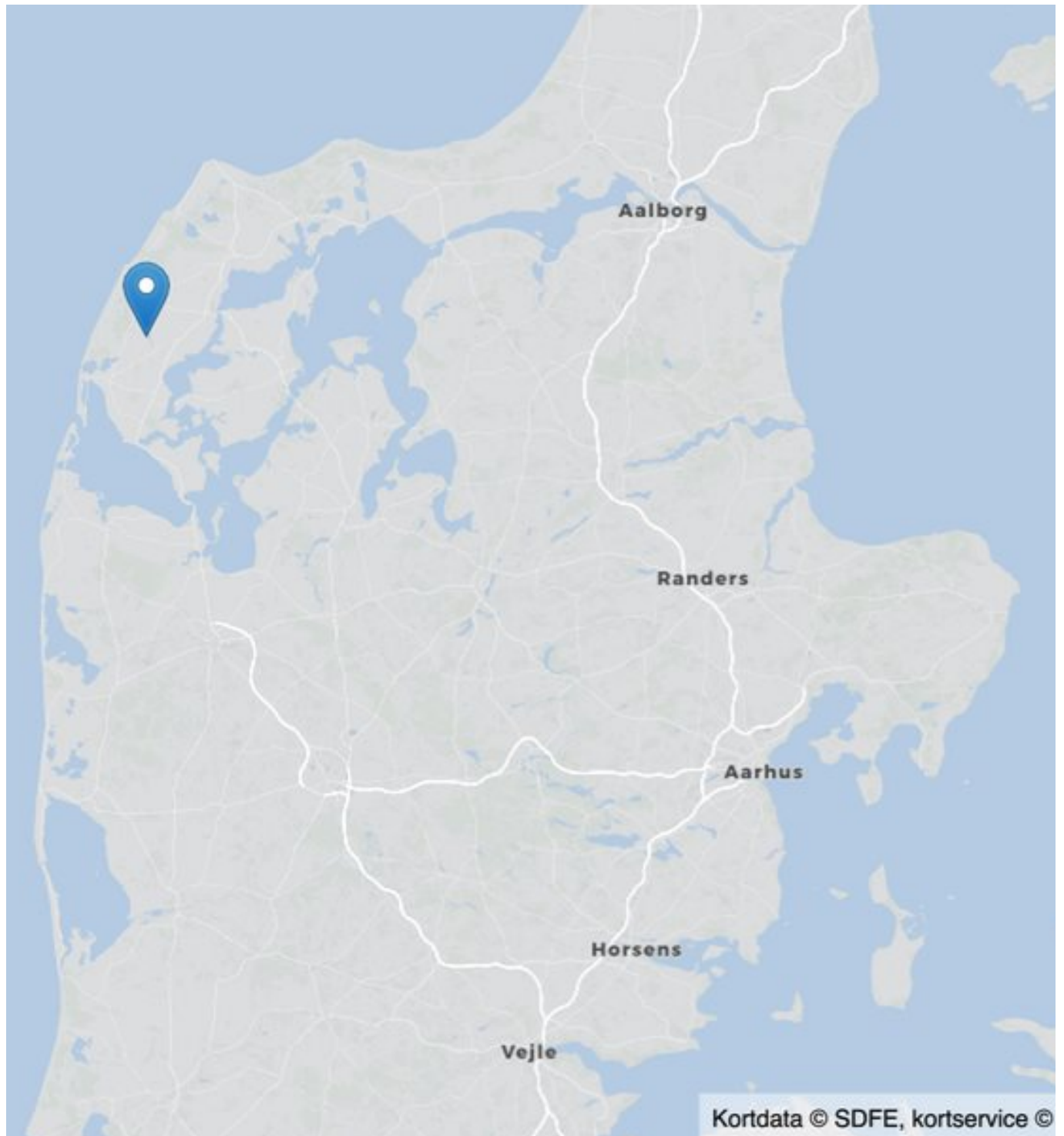


Transportvej 17, 7620 Lemvig
tlf. 97820977 - lemvig@geopartner.dk
www.geopartner.dk

Lemvig, den 12. marts 2024

Landinspektør Niels Jacob Stampe

7.5 Oversigtskort



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 lanbrugsejendom? 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

