

Salgsopstilling

8963 Auning

Århusvej 23A m.fl. Lykkegården



Kontantpris kr.: **90.310.000**

Planteavlsejendom **384,7 ha**

Produktionsgren

Produktionsomfang

Portefølje nr. N501752P000024

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

Nybolig Landbrug

Nybolig Landbrug Gustav Winther A/S

Tronholmen 5 · 8960 Randers SØ
8904@nybolig.dk · Tlf 70267700



Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **N501752P000024**

Dato: 18.6.2025

1. Beskrivelse og billeder	3
2. Fakta	5
2.1 Ejendommene	5
2.2 Arealfordeling	5
3. Drift	11
3.1 Maskiner	11
3.2 Rettigheder og forpligtelser	11
4. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	12
5. Økonomi	13
5.1 Ejerudgifter	13
5.2 Finansiering	14
5.3 Moms	14



Gustav Winther
Indehaver

M: guw@nybolig.dk
T: 7026 7700

1. Beskrivelse og billeder

Lykkegården m.fl.

Ejendommen:

Lykkegården er beliggende ved Auning på Djursland. Det er en flot og veldrevet planteavls-, skov-, natur- og jagtejendom på 384 ha. Lykkegården består af flere ejendomme, som ligger samlet.

Arealet:

Arealet ligger samlet i en blok og består af 248,12 ha, som er støtteberettiget, 78 ha plantet skov, 55 ha, som er bygningsparceller, bevoksede arealer, 5 søer og vandhuller og 3,5 ha vej. Størstedelen af de dyrkede arealer kan vandes, der er pumpeanlæg, nedgravede rørledning og hydranter med en samlet tilladelse til årlig indvinding af 300.000 kbm vand. Dette gør ejendommen velegnet til dyrkning af kartofler, grøntsager og specialafgrøder mm.

Bygningerne på Lykkegården består af følgende:

Stuehus:

Opført i sten, pudset og gulmalet facade og eternittag.

Tidligere stald/lager og værksted:

Opført i gule sten og eternittag, indrettet med professionelt værksted, frokosturum til medarbejdere og lager.

Udlejede bygninger:

Opført i gule sten og betonelementer/beklædt med stålplader og eternittag. En stor del af bygningerne er isoleret. Disse er lejet ud til en virksomhed.

Maskinhus:

Opført med stålbuer, eternittag, støbt gulv og betonelementer. Der er etableret korngrav i den ene ende af bygningen. Det øvrige benyttes til maskiner mm.

Kornsiloer:

Der er 5 Amerikaner stålsiloer til kornopbevaring med en samlet kap. 40.000 tdr. korn. Der er omrører og tørringsfaciliteter i disse samt 50 t. udleveringsilo. Indtransporten til siloerne sker fra indendørs korngrav med Kongskilde tromle-renser og i redlerer til siloerne. Et fantastisk anlæg med en stor kapacitet.

Ringsøvej 32:

Ejendommen er beliggende mellem Ring og Pindstrup.

Bygningerne består af:

Stuehus opført i røde sten.

Maskinhus opført med stålbuer, eternittag og beklædt med stålplader.

Bygningerne er lejet ud.

Århusvej 33:

Ejendom beliggende ved Ring:

Bygningerne består af:

Stuehus opført i røde sten og tegltag.

Driftsbygningerne er indrettet med lejligheder og fællesfaciliteter.

Lade og maskinhuse.

Gastæt kornsilo.

Gyllebeholder på 600 kbm med teltoverdækning.

Århusvej 32:

Jagthuset er beliggende ugenert inde i skoven, nord for bygningerne til Lykkegården og er opført i røde sten og tegltag.

I alt en fantastisk ejendomme med gode landbrugsmuligheder for både specialafgrøder, kornavl, kartofler og grøntsager mm. Kombineret med skoven er der et dyreliv med gode muligheder for jagt. En flot og harmonisk ejendom med gode muligheder for rationel landbrugs- og skovdrift kombineret med herlighedsværdier og gode jagtmuligheder.

En ejendom som sjældent kommer til salg.

2. Fakta

2.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 90.310.000

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Århusvej 23A, Auning Mark, 8963 Auning	183,6039 ha	15.941 m ²
Århusvej 33, Ring, 8963 Auning	60,8104 ha	5.884 m ²
Grevelsbakkevej, 8963 Auning	22,0168 ha	0 m ²
Ringsøvej 32B, 8550 Ryomgård	43,3948 ha	6.582 m ²
Ringsøvej 32, Ringsø, 8550 Ryomgård	22,3892 ha	5.277 m ²
Århusvej 23, 8963 Auning	1,2387 ha	0 m ²
Århusvej, Auning, 8963 Auning	18,4981 ha	1.070 m ²
Århusvej 32, Gl Estrup, 8963 Auning	23,0000 ha	333 m ²
Århusvej 33A, 8963 Auning	9,5300 ha	0 m ²
Århusvej, Ring, 8963 Auning	0,2160 ha	100 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattester	384,6979 ha	35.187 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	30,9400 ha	

2.2 Arealfordeling

Fordeling af arealet er som følgende:

248,12 ha Støtteberettiget landbrugsareal

78 ha plantet skov

3,5 ha vej

55 ha, beplantning, søer, bygningsparceller mm.











3. Drift

3.1 Maskiner

Type	Antal	Uspec. værdi
Vandingsmaskine Scanregn	4	

I alt

Der medfølger ikke håndværktøj, hobbyværktøj eller haveredskaber i forbindelse med handlen.

3.2 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

Fri til købers disposition pr. 1. februar 2026

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Udlejeaftaler, bygninger

Bygninger, som ikke benyttes til landbrugsdriften på Århusvej 23A, er udlejet.

Stuehus på Århusvej 23A er udlejet.

Hus på Århusvej 32 er udlejet.

Bygningerne på Ringsøvej 32 er udlejet.

Samlet udlejningsindtægt Kr. 1.400.000 - 1.500.000

Vilkår for lejemålene og kontrakterne udleveres ved handel.

Defekte termovinduer

Kan forekomme

Vand

Såfremt der ved ejerskifte eller senere bliver stillet krav til ejendommenes nuværende vandforhold, skal en køber selv afholde udgifterne hertil uden omkostninger for sælger, hvilket den kontante udbudspris er fastsat ud fra.

Spildevand

Ejendommene er ikke tilsluttet offentlig kloak, men har egen septiktank. Såfremt der ved ejerskifte eller senere bliver stillet krav til ejendommenes nuværende kloakforhold, skal en køber selv afholde udgifterne hertil uden omkostninger for sælger, hvilket den kontante udbudspris er fastsat ud fra.

Arealrestriktioner

Arealer kan være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.

Arealer kan være omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.

Der henvises til Danmarks Miljøportals hjemmeside over registreringer på arealerne

4. Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Grundbetaling / støtteordninger

Grundbetaling

Køber er opfordret til at søge egen rådgivere vedr. fremtidige muligheder for landbrugsstøtte.

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

EU-hektarstøtten tilfalder ansøgeren.

5. Økonomi

5.1 Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Århusvej 23A	
Rottebekæmpelse	1.322,75
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	51.386,40
Ejendomsskat, grundskyld stuehus grundværdi	107,52
Forsikringer anslået	125.000,00
Skorstensfejning	1.306,24
Ejendomsværdiskat	5.230,56
Århusvej 33	
Rottebekæmpelse	321,78
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	21.643,20
Ejendomsskat, grundskyld stuehus grundværdi	134,40
Skorstensfejning	1.476,44
Ejendomsværdiskat	0,00
Grevelsbakkevej	
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	4.600,80
Ringsøvej 32B	
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	12.254,40
Ringsøvej 32	
Rottebekæmpelse	169,44
Skorstensfejning	2.361,96
Ejendomsværdiskat	0,00
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug - Syddjurs	86,40
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug - Norddjurs	6.292,80
Ejendomsskat, grundskyld stuehus grundværdi - Norddjurs	107,52
Århusvej 23	
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	2.325,12
Århusvej, Auning	
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	6.127,20

Århusvej 32

Rottebekæmpelse	65,01
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	2.383,20
Ejendomsskat, grundskyld stuehus grundværdi	40,32
Skorstensfejning	779,20

Århusvej 33A

Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	1.836,00
---	----------

Århusvej, Ring

Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	21,60
---	-------

I alt **247.380,26**

5.2 Finansiering

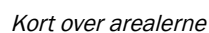
Der skal tillægges ekstra gebyr på kr. 1.850 i tinglysningsafgift for hver ekstra ejendom.

Kontantbehov ved køb

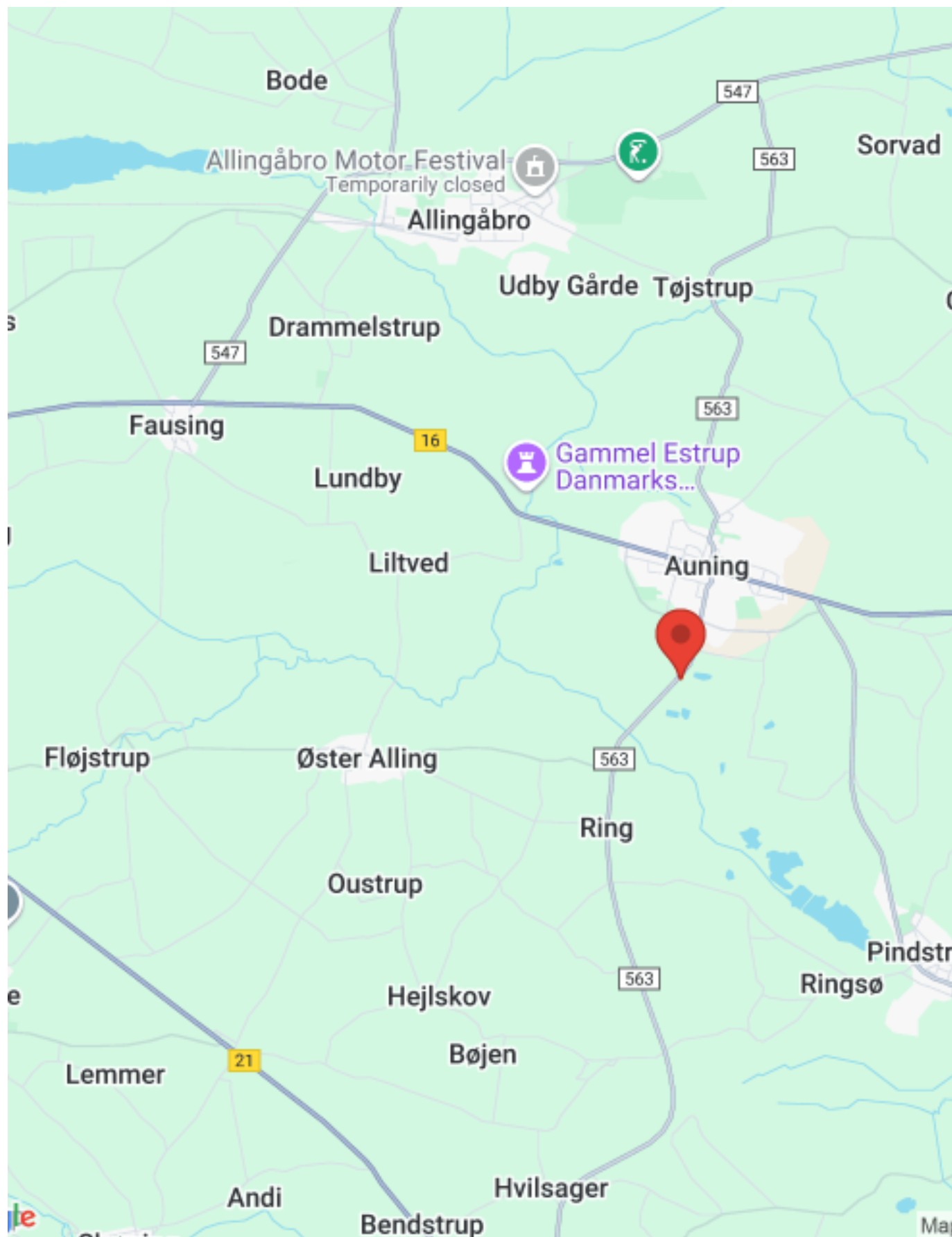
<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	90.310.000,00
Omkostninger til berigtigelse og købers rådgiver(e), anslået	100.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	271.875,00
I alt	90.681.875,00

5.3 Moms

Køber overtager de på ejendommene værende momsreguleringsforpligtigelser. Disse opgøres efter handlen af sælgers revisor og overtages af køber.



Beliggenhedskort



Kort

Velkommen

Nybolig Landbrug, Gustav Winther A/S



Vi er specialister i salg og vurdering af danske landbrug, og vi arbejder effektivt og professionelt for at sikre dig den bedste proces, når dit landbrug eller din landejendom skal sælges.

Vores kompetencer fordeler sig over hele feltet indenfor formidling af landbrugsejendomme. Vi håndterer bl.a. herregårde, produktionslandbrug, fritidslandbrug, natur- og skovejendomme samt heste- og liebhaverejendomme.

Vi tilbyder vores kunder:

Stor ekspertise og mange års erfaring - Seriøs vurdering
- Professionel service gennem hele processen

Vi er et professionelt og dedikeret landbrugsmæglerhold,

som er klar til at hjælpe med din ejendomshandel. Vi har et skarpt øje på udviklingen i markedet. Det er din sikring for den bedste rådgivning til enhver tid.

Ønsker du et diskret salg af din ejendom, er det også en proces, vi kan håndtere nemt og bekvemt.

Vi kan også hjælpe dig, der befinder dig på købersiden. Gennem en grundig dialog kan vi vurdere dine ønsker, så du finder den ejendom, du drømmer om. Vi indgår også gerne i et konstruktivt samarbejde med dine egne rådgivere, så du får en helstøbt professionel vurdering.

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

Nybolig Landbrug

Nybolig Landbrug Gustav Winther A/S

Tronholmen 5 · 8960 Randers SØ
8904@nybolig.dk · Tlf. 70267700

