

SALGSOPSTILLING

"Kildemark"

Sagsnr.: 69211124

Udskrevet 14-01-2026



Planteavls-
ejendom

Hoelvej 1, Vissing, 8370 Hadsten
Hoelvej 25, Vissing, 8370 Hadsten
Vissingvej 14A, Vissing, 8370 Hadsten
Holtgårdsvej – BFE nr. 100087695
Hoelvej 16 – BFE nr. 100004845
BFE nr. 100082729
Hammelvej 48 – BFE nr. 10233529



Jan
Vistisen
21 76 46 62
jvi@edc.dk



Morten
Hindkjær
61 15 35 79
morten@edc.dk



Ivan
Kubstrup
20 62 49 31
itk@edc.dk



Brian
Hedegaard
40 75 01 54
hedegaard@edc.dk



Poul Erik
Nielsen
20 14 82 99
poen@edc.dk



Arne
Sigtenbjerggaard
27 13 15 01
arsi@edc.dk



Videbæk Landbrug

Jan Vistisen, Morten Hindkjær, Poul Erik Nielsen, Jan Bækdal og Søren Kaastrup. Ejendomsmægler, Valuar MDE.
CVR-nr. 26210666, Bredgade 39. 6920 Videbæk. Telefon 97 17 12 99. E-mail: 692@edc.dk

Ejendomstype: Planteavlsejendom

Grundareal: 599 ha 2287 m²

Tilhørende: Boet efter Torben Koch-Jensen

Kontantpris Dkk: 142.000.000,-

Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk

Introduktion:

"Kildemark" er en meget veldrevet planteavlsgård beliggende mellem Hadsten og Randers med i alt 599 ha jordareal.

Det store samlede jordareal gør denne planteavlsgård til noget helt særligt og som kun sjældent udbydes til salg. Ifølge arkiver har ejendommen været i slægtens eje siden år 1760.

Bedriften består af i alt 7 ejendomme, hvoraf de 6 ligger helt samlet ved Vissing og den sidste bygningsløse ejendom ved Lyngå.

Hovedejendommen "Kildemark" ligger højtplaceret i det omgivende landskab, op ad bakken ved Vissing by, med udsigt over markerne helt til Randers.

Hoelvej 1 Vissing "Kildemark" består af

- Fritliggende rødstens stuehus opført i 1980 med 258 m² boligareal. Løbende moderniseret og senest anlagt stor udendørs terrasse.
- Rødstens udbygninger der tidligere har været til griseproduktion, men nu ombygget til plantørreri og lager.
- Isoleret værksted og plads til maskiner.
- Lade til halm og maskiner.
- Kornsilobatteri med 3 almasiloer á 1.000 tons. Indlagt el til opførelse af flere siloer.

Hoelvej 25 Vissing "Vissinggaard" består af

- Ældre rødstens ejendom beliggende få hundrede meter fra ovenstående. Stuehuset er udlejet og udbygninger uden egentlig landbrugsmæssig værdi.

Vissingvej 14A Vissing "Randersgaard" består af

- Fritliggende rødstens stuehus fra 1877 med nyere facadesten. I alt 428 m² boligareal. Udlejet.
- Udbygninger bestående af lade og øvrige landbrugsbygninger til opmagasinering. I alt ca. 1.500 m².

Der medfølger ingen maskiner.

Der medfølger jordbeholdninger etableret efterår 2025.

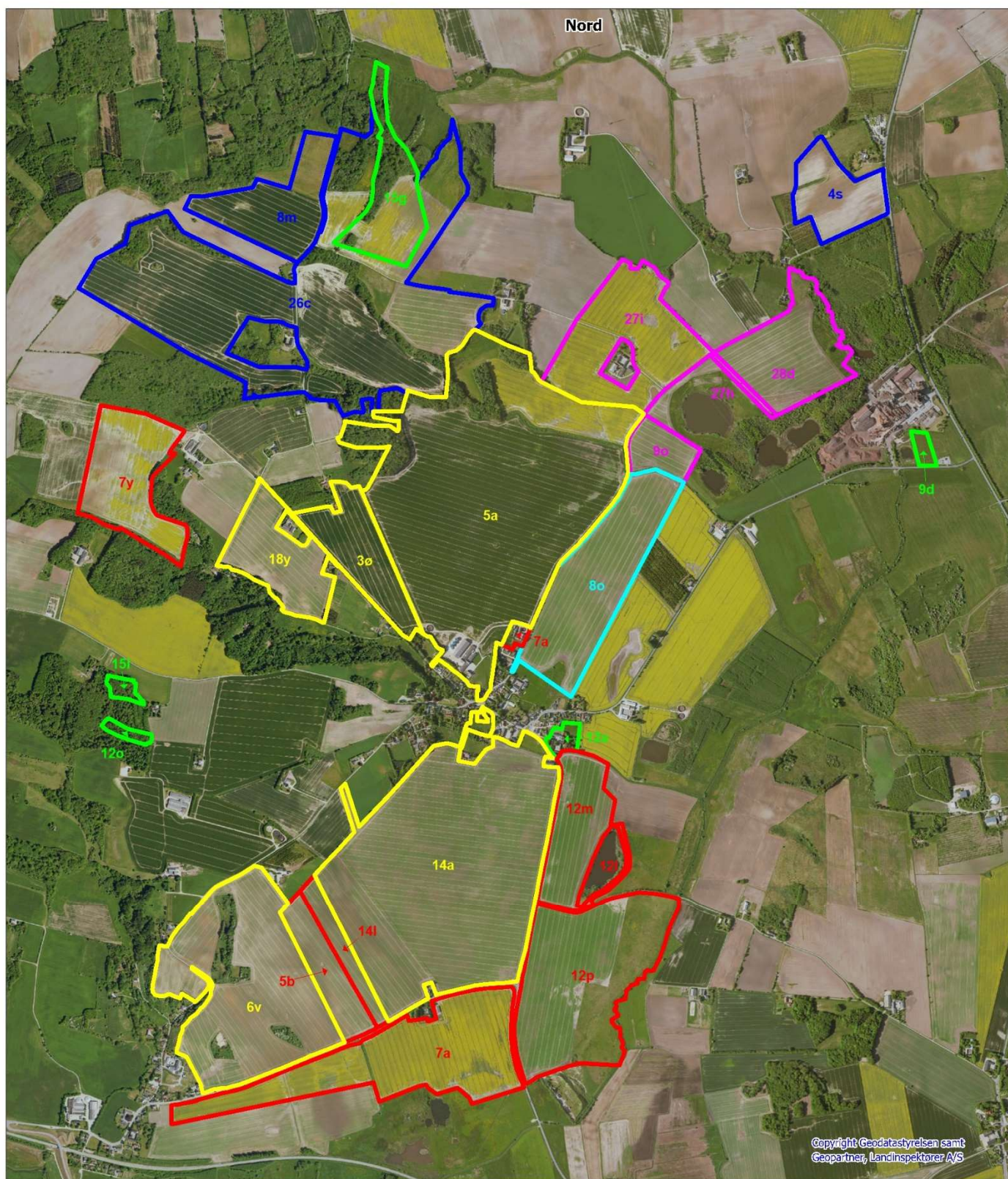
Øvrige beholdninger medfølger ikke.

Landbrugsbedriften udbydes til salg for dødsbo. Sælges med ansvarsfraskrivelse.

Adresse	Matr. Areal	Heraf agerjord
Hoelvej 1	244,0513 ha	ha
Hoelvej 25	114,0859 ha	ha
Vissingvej 14A	16,6234 ha	ha
Holtgårdsvej - BFE nr. 100087695	109,9937 ha	ha
Hoelvej 16 - BFE nr. 100004845	25,4900 ha	ha
BFE nr. 100082729	46,9625 ha	ha
Hammelvej 48 - BFE nr. 10233529	42,0219 ha	ha
	599,2287 ha	ca. 552 ha

Det øvrige areal er småskove, sø og biodiversitet. God og alsidig jagt.







	Areal
 Matr.nr. 6v Lerbjerg By, Lerbjerg, 14a, 18y, 3ø, 5a Vissing By, Vissing Ejendommens adresse: Hoelvej 1, 8370 Hadsted	244,05 ha
 Matr.nr. 5b, 7a Lerbjerg By, Lerbjerg, 7a, 7y, 12l, 12m, 12p, 14l Vissing By, Vissing Ejendommens adresse: Hoelvej 25, 8370 Hadsted	114,09 ha
 Matr.nr. 9d Hinge By, Nr. Galten, 12a, 12o, 15g, 15l Vissing By, Vissing Ejendommens adresse: Vissingvej 14A, 8370 Hadsted	16,62 ha
 Matr.nr. 8o Vissing By, Vissing Ejendommens adresse: Hoelvej 16, 8370 Hadsted	25,49 ha
 Matr.nr. 9o, 27h, 27i, 28d Vissing By, Vissing Ejendom uden adresse, 8370 Hadsted	46,96 ha
 Matr.nr. 4s Hinge By, Nr. Galten, 8m, 26c Vissing By, Vissing Ejendommens adresse: Holtgårdsvej, 8370 Hadsted	109,99 ha
 Matr.nr. 11o, 11q Lyngå By, Lyngå Ejendommens adresse: Hammelvej 48, 8370 Hadsted	42,02 ha

Favrskov Kommune, Region Midtjylland

Jour.nr.: 2600062

GEOPARTNER
SÅDAN LIGGER LANDET

Lemvig, den 5. januar 2026

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

Landinspektør Niels Jacob Stampe

Hoelvej 1

Stuehuset



Opført:	1980	Ydermure:	Røde mursten
Moderniseret:	Løbende	Tag:	Eternit
Beboet areal	258 m²	Vinduer	Termo
Bebygget areal	204 m²	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	98 m²	Lofter:	Træ
Heraf garage	20 m²		
Heraf carport:	24 m²		
Opvarmning: Oliefyr		Brændeovne / pejse fra før 2003 kan kræves sløjfet.	
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg, Vissing vandværk			

Udbygninger:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
2	Mursten/fibercement	1971	621 m ²	Lade til foder, afgrøder mv.
3	Mursten/fibercement	1974	687 m ²	Lade
4	Mursten/fibercement	1973/1978	1.336 m ²	Værksted/maskinhus
10	Ingen/fibercement	1993/2005	2.197 m ²	Lade
11	Metal/metal	1991	9 m ²	Bygn. til halm-/fastbrændselsfyr
Vissingvej 21B			m ²	
7	Mursten/fibercement	1913	366 m ²	Lade (i vejkrydset)

Øvrige bemærkninger: Der er følgende bemærkninger i BBR:

- Uafsluttet byggesag nr. S2022-2144 vedr. teknisk anlæg nr. 14,15,16. Nybyggeri. Byggetilladelse 22.07.2022.

Det oplyses at det er 3 stk. kornsiloer som ikke er færdigmeldt.

I elbygning ved siden af kornsiloer er installeret ekstra ampære.

De 3 kornsiloer er med raps bund og omrører.

Der forefindes en ældre nedgravet gyllefortank udenfor bygning nr. 4. Denne er ikke lovlig. Efter det oplyste er den ej heller lovlig at oplagre vaskevand fra vaskepladsen i.

Anlæg nr. 13: Indendørs kornsilo 500 m³. (træsiloe der ikke anvendes)

Anlæg nr. 17: Halmfyr, etableringsår 1990 (nedlagt / fjernet)

Bygningsrids:



Miljøforhold:

Gylletank opført i 1993 på 2.040 m³. Kontrolleret i 2024.

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet afløb til offentligt kloaksystem.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	2009	2.500	Nedgravet	014009-11	Stål		I drift
Olietank	2010	5.900	Indendørs	018256-12	Stål		I drift
Olietank	2013	5.900	Udendørs	018256-11	Stål		I drift

Jordforurening:

Matr.nr. 5a Vissing By, Vissing er noteret med lokalitet 709-00246. Jf. jordforureningsattest er der ikke grundlag for at kortlægge matriklen.

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
14a	Vissing By, Vissing	78	6.700	339
6v	Lerbjerg By, Lerbjerg	43	7.009	3.362
3ø	Vissing By, Vissing	12	3.416	645
18y	Vissing by, Vissing	13	7.580	2.590
5a	Vissing By, Vissing	95	5.808	1.400
		244	513	8.336

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen noteret fredskov på matr.nr. 5a Vissing By, Vissing.

Foreløbig grundværdi 2023	Kr.	12.100.000
Foreløbig ejendomsværdi 2023	Kr.	1.777.000

Vurderet og noteret som: Landbrug

Kommune: Favrskov kommune

Zonestatus: Landzone

Grundskyld 2026: Anslået Kr. 87.133 jf. ejendomsdatarapport.

Der er bl.a. følgende

Opmærksomhedspunkter: Kirkebyggelinje, Skovbyggelinje, grundvandsbeskyttelse. Beskyttede naturtyper: Overdrev, eng, sø, mose. Beskyttede vandløb, beskyttede sten- og jorddiger. Fredskov.

Ejendommens servitutter:

Dato	P.	Tillægstekst
1866-01-11	1	Den markvej som går over 8 C skal køberen respektere m.v. Se akt. Vedr. 5A
1871-12-21	2	Dok om fredning af et skovareal på 23A, Vedr 5A
1883-05-24	3	Dok om færdselsret m.v. Vedr. 5 A (overf. med areal fra 7 A)
1889-12-19	4	Dok om ret til færdsel ad en vej over 5B mod at deltage halvt i vedligeholdelsen.(50/114) Vedr. 6V
1897-05-20	5	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
1911-03-09	6	Dok om færdselsret m.v. (82/L 410) se akt vedr. 5 A (overf. med areal fra 7 A).. -
1914-01-08	7	Dok om færdselsret mv, (FOL 84/L 26).. ang statsbanernes brev mod Lerbjerg Vandværk i anledning af anlæggelse af en rørledning under jernbanenlinien.
1915-06-10	8	
1916-06-15	9	Dok om transformerstation m.v. Vedr 14 a.
1932-05-26	10	vejservitut.

1938-01-15	11	Landvæsenskommissionskendelse, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 14A.
1957-06-19	12	Dok om anbringelse af luftledning på master m.v. Resp. lån i off midler. Vedr. 5A Dok om fjernelse af mødding mv, plantning af hæk ikke over 1 mtr på bet af stuehus kan fraskilles
1965-01-09	13	v udstykning, Vedr 5A
1969-03-17	14	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr. 6A
1969-03-17	15	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 14A
1969-06-11	16	Dok om færdselsret mv Vedr. 6 V
1978-12-14	17	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 19P
1979-12-17	18	Dekl m. ELRO, Vedr 14A
1980-09-19	19	Dok om færdselsret mv smst mod deltag i vedligehold Landvæsenskommissionskendelse afledning af vej og oplandsvand mv, Prioritet forud for
1983-05-03	20	pantegæld, Vedr 14A
1985-04-24	21	Dekl m ELRO, Resp lån i off midler, og 14A.
1987-04-27	22	Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 14A
1989-07-28	23	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv brønde ,, Prioritet forud for pantegæld
1990-01-18	24	Dok om færdselsret m.v. Vedr. 5 A (overf. med areal fra 7 A)
1993-11-04	25	Dekl med Jydsk Telefon A/S, Om resp se akt Vedr. 9S og 35D GAL, 1AS og 1AÆ FAV
1994-09-29	26	Dekl med Elro, resp. lån i off midler, vedr 14 A
2000-01-11	27	anm hæftelser, Dekl. om færdselsret for 17 T Vissing
2004-04-27	28	Dok. om byggelinier. Pr. forud for alt.
2004-08-31	29	Dekl. ang. spildevandsledning m.v. Vedr. 14A,
2012-12-04	31	Deklaration om vandledning
2021-03-05	34	Servitut om bionaturgasledning

"Vissinggaard" Hoelvej 25



Bygninger:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende bygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/tegl	1885	200 m ²	Stuehus
3	Mursten/fibercement	1885/1984	561 m ²	Staldbygning til svinehold
4	Fibercement/metal	1885/1984	100 m ²	Lade
5	Fibercement/metal	1972	219 m ²	Maskinhus
8	Metal/metal	1960	90 m ²	Ukendt bygning

Hadstenvej 60B

6	Letbeton/fibercement	1974	269 m ²	Maskinhus
---	----------------------	------	--------------------	-----------

Hadstenvej 60C

7	Betonelementer/fibercement	1994	330 m ²	Lade
---	----------------------------	------	--------------------	------

Stuehuset er opdelt i 2 lejligheder. Den ene er udlejet. Den anden del har lejlighedsvis været brugt af medarbejder.
Ingen pejs eller brændeovn.
Huset opvarmes med oliefyr.

Bygningsrids:



Miljøforhold:

Gylletank opført i 1984 på 700 m³. Kontrolleret i 2024.

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg, Vissing vandværk.

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	Ukendt	1.200	Nedgravet				I drift
Olietank	1960	2.500	Nedgravet			01.11.1980	I drift

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
12p	Vissing By, Vissing	34	2.958	0
5b	Lerbjerg By, Lerbjerg	8	1.823	0
12l	Vissing By, Vissing	3	3.215	0
14l	Vissing By, Vissing	4	6.276	0
7y	Vissing By, Vissing	17	2.462	1.810
12m	Vissing By, Vissing	13	5.631	0
7a	Vissing By, Vissing		8.070	0
7a	Lerbjerg By, Lerbjerg	32	424	1.331
		114	859	3.141

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen noteret fredskov på matr.nr. 12l Vissing By, Vissing på 3 ha 3.215 m².

Foreløbig grundværdi 2023	Kr.	5.712.000
Foreløbig ejendomsværdi 2023	Kr.	1.234.000

Vurderet og noteret som: Landbrug
Kommune: Favrskov Kommune.
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2026: Anslået Kr. 36.773 jf. ejendomsdatarapport

Der er bl.a. følgende

Opmærksomhedspunkter: Kirkebyggelinje, skovbyggelinje, grundvandsbeskyttelse. Beskyttede naturtyper: sø, mose. Beskyttede vandløb, beskyttede sten- og jorddiger. Fredskov.

Ejendommens servitutter:

Dato	P	Tillægstekst
2021-04-28	1	Servitut med lovbestemt prioritet
1874-04-23	2	Dok om færdselsret mv, Vedr 7A Lerbjerg, (fol 30/524), -
1883-05-24	3	Dok om vedligeholdelse af en vej m.v. Se akt Vedr. 12M
1897-05-20	4	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3K,12M,14L,12P,
1897-05-20	5	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7A,15G Vissing, 7A Lerbjerg
1904-10-06	6	Dok om færdselsret mv. Vedr. 12 M (70/L 1089), -
1912-06-06	7	Dok om færdselsret mv, Vedr 7A, 12M Lerbjerg (fol 83/210), -
1917-09-06	8	Dok om færdselsret mv (fol 87/463) Vedr. 3 K
1918-06-20	9	Dok om færdselsret m.v. Vedr. 12 M (88/411)
1928-03-28	10	Dok om færdselsret mv, Vedr 12M, 67_D-H_43
1936-01-30	11	Dok om færdselsret mv. Vedr. 7A Lerbjerg., -
1938-01-15	12	Landvæsenskommissionskendelse med pligt til at tåle og respektere kloakledning m.v. Vedr. 12 M
1944-08-26	13	Dok om oversigt mv Vedr 7A Lerbjerg
1962-01-05	14	Dok om færdselsret mv. vedr. 7 Y
1962-01-05	15	Dok om færdselsret mv. vedr. 7 Y Dok om færdselsret mv. vedr. 7 Y
1962-01-24	16	Rette lysningsnr. er 559
1962-01-24	17	Dok om færdselsret mv. vedr. 7 Y Rette lysningsnr. er 560
1969-03-17	18	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 5A,10H
1969-03-17	19	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 12 M Vissing, 7 A Lerbjerg, 5B Lerbjerg.
1972-11-02	20	Dok om fredskovspligt mv, Se akt, Vedr 12L, Prioritet forud for pantegæld, -
1973-10-30	21	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, se akt Vedr. 12P,, 67_C-H_187
1979-12-17	22	Dekl m. ELRO, Vedr 14A
1981-06-29	23	Dok om spildevandsanlæg, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 19P, Landvæsenskommissionskendelse afledning af vej og oplandsvand mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 14A
1983-05-03	24	
1989-07-28	25	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv brønde ,, Prioritet forud for pantegæld
1990-01-17	26	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7A Lerbjerg, -
1993-11-04	27	Dekl med Jydsk Telefon A/S, Om resp se akt Vedr. 9S og 35D GAL, 1AS og 1AÆ FAV dok. med Elro, till a. ejd.
1997-09-04	28	resp se skat,vedr. 12M,
2004-04-27	29	Dok. om byggelinier. Pr. forud for alt.
2012-12-04	30	Deklaration om vandledning
2013-12-11	31	Deklaration om p-plads

"Randersgaard" Vissingvej 14A



Bygninger:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende bygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/fibercement	1877/1976	228 m ²	Stuehus 428 m ² boligareal
2	Mursten/fibercement	1877	187 m ²	Tiloversbleven landbrugsbygning
3	Mursten/fibercement	1877	352 m ²	Tiloversbleven landbrugsbygning
4	Fibercement/Fibercement	1952	800 m ²	Lade
5	Mursten/fibercement	1941	470 m ²	Hestestald, garage, 80 m ² boligareal i stueetage.
6	Mursten/fibercement	1976	129 m ²	Garage

Bygningsrids:



Ingen brændeovne eller pejse.

Stuehuset er opdelt i to lejemål.

Opvarmes med fastbrændselsfyr og oliefyr placeret i gavlen af bygning nr. 5

I bygning nr. 5 er indrettet lejlighed og hestestald. Opvarmning med pillefyr.

Miljøforhold:

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg Hadsten vandværk.

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet afløb til offentligt kloaksystem.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	2009	1.200	Udendørs				I drift
Olietank	2015	1.200	Nedgravet				Ikke i drift
Olietank	1997	2.500	Udendørs	73184-01	Stål	Tømt og afblændet	I drift
Olietank	1992	2.500	Udendørs	14829			I drift

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
15l	Vissing By, Vissing	1	0	395
9d	Hinge By, Nr. Galten	1	500	0
12a	Vissing By, Vissing	1	5.194	257
12o	Vissing By, Vissing		9.640	175
15g	Vissing By, Vissing	12	900	1.050
		16	6.234	1.877

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen noteret fredskov på matr.nr. 15l, 12o og 15g.

Noteringer: Vandareal på matr. nr. 15g.

Foreløbig grundværdi 2023	Kr.	1.271.000
Foreløbig ejendomsværdi 2023	Kr.	2.483.000

Vurderet og noteret som: Landbrug
Kommune: Favrskov kommune
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2026: Anslået Kr. 8.201 jf. ejendomsdatarapport

Der er bl.a. følgende

Opmærksomhedspunkter: Skovbyggelinje, grundvandsbeskyttelse, habitatområde, fredede områder. Beskyttede naturtyper: eng, mose. Beskyttede vandløb. Fredskov.

Ejendommens servitutter:

Dato	P.	Tillægstekst
1874-10-15	1	Dok om færdselsret mv, Vedr 20B (fol 31/249)
1897-05-20	2	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12A,15G Dok om ret til afbenyttelse af 2 væld til beholdelse og rørledni ng samt færdsel, Vedr 12N, 67_F-H_29
1897-05-20	3	
1938-01-15	4	Landvæsenskommissionskendelse med pligt til at tåle og respektere kloakledning m.v. Vedr. 12 M
1944-08-26	5	Dok om oversigt mv, Vedr 15K, Se akt, 67_F-H_15
1957-06-19	6	Dekl m Elro, Resp lån i off midler, Vedr 9D
1969-03-17	7	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 20B,15K
1973-10-30	8	Dok om vandtagningsret mv, Se akt, Vedr 15L, Løbenr.13956
1986-07-21	9	Dok om fredning af en del af Bjerre Skov vedr 8M, Prioritet forud for pantegæld
1993-11-04	10	Dekl med Jydsk Telefon A/S, Om resp se akt Vedr. 9S og 35D GAL, 1AS og 1AÆ FAV
1994-07-08	11	Dekl m Elro, Om resp se akt
1997-01-28	12	Dekl. ang. drænledning Vedr. 8 C
2004-04-27	13	Dok. om byggelinier. Pr. forud for alt.
2004-08-31	14	Dekl. ang. spildevandsledning m.v. Vedr. 14A,
2012-12-04	15	Deklaration om vandledning
2019-01-30	17	1016020162 - Matr. 9d, Hinge By, Nr. Galten

Holtgårdsvej - Landbrugsjord

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
8m	Vissing By, Vissing	14	2.547	0
4s	Hinge By, Nr. Galten	10	4.869	0
26c	Vissing By, Vissing	85	2.521	9.905
		109	9.937	9.905

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: Matr.nr. 26c Vissing By, Vissing foretaget notering om strandbeskyttelse.

Foreløbig grundværdi 2023Kr. 7.024.000

Vurderet og noteret som: Landbrug uden beboelse.
Kommune: Favrskov kommune.
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2026: Anslået Kr. 45.204 jf. ejendomsdatarapport

Der er bl.a. følgende

Opmærksomhedspunkter: Skovbyggelinje, grundvandsbeskyttelse, habitatområde, fredede områder, beskyttede naturtyper: sø, mose, eng. Beskyttede vandløb. Beskyttede sten- og jorddiger. Fredskov.

Ejendommens servitutter:

Dato	P	Tillægstekst
2017-04-05	1	Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning
1850-01-24	2	Dok om færdselsret mv, 5501d766-0814-48fc-8517-6abeeb9a24db
1861-07-18	3	Dok om færdselsret mv, -
1864-03-10	4	Dok om vej mv, Vedr 1X (fol 23/84), -
1897-05-20	5	Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v. vedr. 26A.
1904-10-06	6	Dok om færdselsret m.v. vedr. 26A
1904-10-06	7	Dok om færdselsret mv (fol 70/L 1090) Vedr. 26 A
1938-05-10	8	Dok om byggelinier m.v. Vedr. 4B Berigtiget 21/4 1997.
1938-05-10	9	Dok om byggelinier mv, Vedr 4B Rette lysnr. nr. 563.
1950-08-25	10	Dok om fredskovspligt mv, Se akt, Prioritet forud for pantegæld. anm byrder, Dok om forpligtelse til uanset fredskovsforpl måtte blive ophævet at opretholde den på ejendommen eksisterende skov i samme omfang som hidtil mv, Se akt
1951-04-07	11	
1960-12-10	12	Dok om Fælles hovedledning i skel,(L602-afd A), Vedr 5 Jomfruholm, Tånum, Løbenummer 7314
1962-03-22	13	Dok om adgangs begrænsning mv, Vedr 4B
1968-03-28	14	Dok om oversigt m.v. vedr. 10H
1986-07-21	15	Dok om fredning af en del af Bjerre Skov vedr 8M, Prioritet forud for pantegæld
1986-08-22	16	Kendelse ang.Fredning af del af Bjerre skov Vedr. 26 A
1992-03-12	17	Dok om færdselsret mv, Se akt Vedr. 26 A, 67_F-H_438
2002-04-30	18	Dekl. ang. elanlæg, transformerstation m.v. om resp. se akt, Vedr. 10B,10C,

Hoelvej 16 - Landbrugsjord

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
8o	Vissing By, Vissing	25	4.900	5.115

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Foreløbig grundværdi 2023Kr. 2.032.000

Vurderet og noteret som: Landbrug uden beboelse.
Kommune: Favrskov kommune
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2026: Anslået Kr. 13.078 jf. ejendomsdatarapport.
Der er bl.a. følgende
Opmærksomhedspunkter: Skovbyggelinje, grundvandsbeskyttelse, beskyttede vandløb.

Ejendommens servitutter:

Dato	P	Tillægstekst
1897-05-20	1	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1938-01-15	2	Landvæsenskommissionskendelse, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
1957-06-19	3	Dok om anbringelse af luftledning på master m.v. Resp. lån i off midler. Vedr. 5A
1993-11-04	4	Dekl med Jydsk Telefon A/S, Om resp se akt Vedr. 9S og 35D GAL, 1AS og 1AÆ FAV
1994-01-31	5	Dekl. med Elro ang. resp. se akt. vedr.4E
2004-08-31	6	Dekl. ang. spildevandsledning m.v. Vedr. 14A,
2008-06-23	7	Dok om Landbrugsejendom u/ beboelsesbygning, Forprioritet

BFE nr. 100082729 - Landbrugsjord

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
28d	Vissing By, Vissing	17	5.190	4.830
9o	Vissing By, Vissing	5	1.906	0
27h	Vissing By, Vissing		6.906	0
27i	Vissing By, Vissing	23	5.623	3.144
		46	9.625	7.974

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: Uskadelighed anvendt jf. U2021-64605.

Foreløbig grundværdi 2023Kr. 3.490.000

Vurderet og noteret som: Landbrug uden beboelse.
Kommune: Favrskov Kommune.
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2026: Anslået Kr. 22.461 jf. ejendomsdatarapport.

Der er bl.a. følgende

Opmærksomhedspunkter: Skovbyggelinje, grundvandsbeskyttelse. Beskyttede naturtyper: sø, mose, overdrev.
Beskyttede vandløb, søbeskyttelseslinje. Beskyttede sten- og jorddiger.

Ejendommens servitutter:

Dato	P	Tillægstekst
2016-07-13	1	DEKLARATION OM LANDBRUGSEJENDOM UDEN BEBOELSESBYGNING
1869-10-28	2	Dok om færdselsret mv, Vedr 27A, bc05acc2-9655-47fb-aa3c-8c759912618a Dok om færdselsret m.v.
1883-05-24	3	Vedr. 5 A (overf. med areal fra 7 A) Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 9 O, 27A
1897-05-20	4	
1901-01-17	5	Dok om færdselsret mv, Vedr 27A, 67_B-H_66
1917-10-04	6	Dok om vej mv, Vedr 27A, 67_B-H_66
1957-06-19	7	Dok om master mv, Om resp se akt, Vedr 9 O Dok om indvinding af ler, herunder vilkår
1975-06-04	8	herfor og retableringsbetingelser. Vedr. 9 O Dekl med Jydsk Telefon A/S, Om resp se akt
1993-11-04	9	Vedr. 9S og 35D GAL, 1AS og 1AÆ FAV
2003-07-21	10	Dok om master m.v., matr.nr 5x
2021-03-05	12	Servitut om bionaturgasledning

Hammelvej 48 - Landbrugsjord

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
11q	Lyngå By, Lyngå	16	8.064	0
11o	Lyngå By, Lyngå	25	2.155	1.820
		42	219	1.820

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Foreløbig grundværdi 2023Kr. 3.136.000

Vurderet og noteret som: Landbrug uden beboelse.

Kommune: Favrskov Kommune.

Zonestatus: Landzone

Grundskyld 2026: Anslået Kr. 20.183 jf. ejendomsdatarapport.

Der er bl.a. følgende

Opmærksomhedspunkter: Kirkebyggelinje, skovbyggelinje, grundvandsbeskyttelse, beskyttede vandløb, status på BNBO: gennemgået, indsats ikke nødvendig. Beskyttede sten- og jorddiger.

Ejendommens servitutter:

Dato	P	Tillægstekst
1961-11-09	1	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 11P
1962-02-06	2	Dok om fri udsigt, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 11O
1969-07-17	3	Dok om byggelinier mv
1995-11-23	4	Dekl. med Elro. Resp. se akt., vedr. 11P
2008-01-30	5	Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning.
2024-11-28	11	Forsyningsledning Vand

Øvrige oplysninger

Jorden:

Ejendommenes samlede tilhørende matrikulære areal udgør 599,2 ha, heraf er der ifølge markplan

Ca. 552 ha som er dyrket areal med afgrødefordeling.

Se markplan 2026.

Det øvrige jordareal henligger småskove, sø og biodiversitet mv.

I foråret 2026 skal tilsås ca. 200 ha. de resterende blev tilsået efterår 2025. Se markplan.

Den dyrkbare jord er fortrinsvis JB 5 – 9. Lerjord.

Derudover er der meget alsidige skov og naturarealer. Levende hegn og vandhuller.

Del af skovene er noteret med fredskov. Fredskov kort kan rekvireres hos EDC.

Køber kan rekvirere sælgers markplan 2026 for, at orientere sig om arealernes dyrknings- og tilskudsegnethed hos EDC Videbæk.

Jordforpagtninger:

Ejendommen har tilforpagtet følgende fra Naturstyrelsen (2025)

Sælger har medtaget det tilforpagtede areal i markplan for 2026 og tilsået del heraf.

Mark nr. 4.99 på 5,81 ha (brak slåning)

Del af mark 4 på 19,51 ha (vinterbyg) hvoraf de ca. 6,5 ha er tilforpagtet

I alt 11,94 ha.

I år 2025 var aftalen betaling á kr. 1.900 / ha. I alt kr. 22.686 til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Lignende aftale vedr. 2026 er under etablering.

Ejendommen har bortforpagtet følgende: ingen.

Gylleaftaler:

Der modtages årligt biogas gylle til levering i de to gylletanke.

Områdeudpegninger:

Kort udleveres ved forespørgsel, og i øvrigt henvises til [http://kort. arealinfo.dk](http://kort.arealinfo.dk)

Markvanding:

Ingen.

Jagtret:

Jagtretten er ledig.

Fiskeret:

Fiskeretten er ledig.

Flyvehavre og bjørneklo:

Der ydes ingen garanti mod forekomster.

Grøn Trepert:

Køber opfordres til at undersøge jordarealerne vedr. Grøn Trepert ved kommunen.

Der har været netværksmøde omkring Galten Enge d. 10. december 2025. Se brev af 25.11.2025 fra Favrskov kommune.

Solceller options aftale:

Sælger oplyser, at der med BeGreen er indgået Options- og lejeaftale omkring ret til udvikling af solcelleprojekt og etablering af solceller på ca. 250 ha på ejendommene Hoelvej 1, Vissingvej 14Am Holtgårdsvej og BFE 100082729.

Køber er pligtig til at indtræde i kontrakten indgået januar 2025.

Beholdninger

Jordbeholdninger etableret efterår 2025 medfølger i købesummen.

Jordbeholdninger der måtte blive etableret forår 2026 afregnes udenfor købesummen.

Såfremt afgrøder etableret af sælger i efteråret 2025, tilføres gødning og kemi i foråret 2026 afregnes dette udenfor købesummen.

Aktuelle beholdninger af dieselolie afregnes udenfor købesummen til dagspris på overtagelsesdagen.

Øvrige beholdninger medfølger ikke.

Maskiner

Der medfølger ingen maskiner.

I øvrigt medfølger det på ejendommene værende inventar.

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning. Køber opfordres til at gennemgå ejendommene evt. med deltagelse af fagkyndig bistand forinden handelens indgåelse.

Øvrige forhold

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser:

Vandværk Houvej 1 og 25:	Vissing vandværk
Vandværk Vissingvej 14:	Hadsten vandværk
El net distributør:	Elnetselskabet N1
Leverandørforening Biogas:	Ingen.
Forpligtelser overfor andre selskaber:	Ingen
Forpligtelser overfor medarbejdere:	Ingen.

Lejeaftaler (bygninger):	Hoelvej 1, stuehuset bebos af ægtefælle. Fremadrettet leje / fraflytningsvilkår drøftes nærmere.
	Hoelvej 25, del af stuehus udlejes.
	Vissingvej 14a. Stuehus udlejes som to lejemål
	Længe nr. 5 er udlejet som lejlighed og hestestald
	Længe nr. 2 er udlejet til entreprenør.

Adresse:		Kr. pr. md.
Hoelvej 25	Boliglejemål	5.700
Vissingvej 14	Boliglejemål	6.400
Vissingvej 14	Boliglejemål	4.200
Vissingvej 14	Boliglejemål	8.500
Vissingvej 14	Maskinhus	3.750

Råstofområder:	Der er råstofområder i nærheden af ejendommene. Området er beliggende øst fro Randersvej.
----------------	---

Forslag til salgssummens fordeling

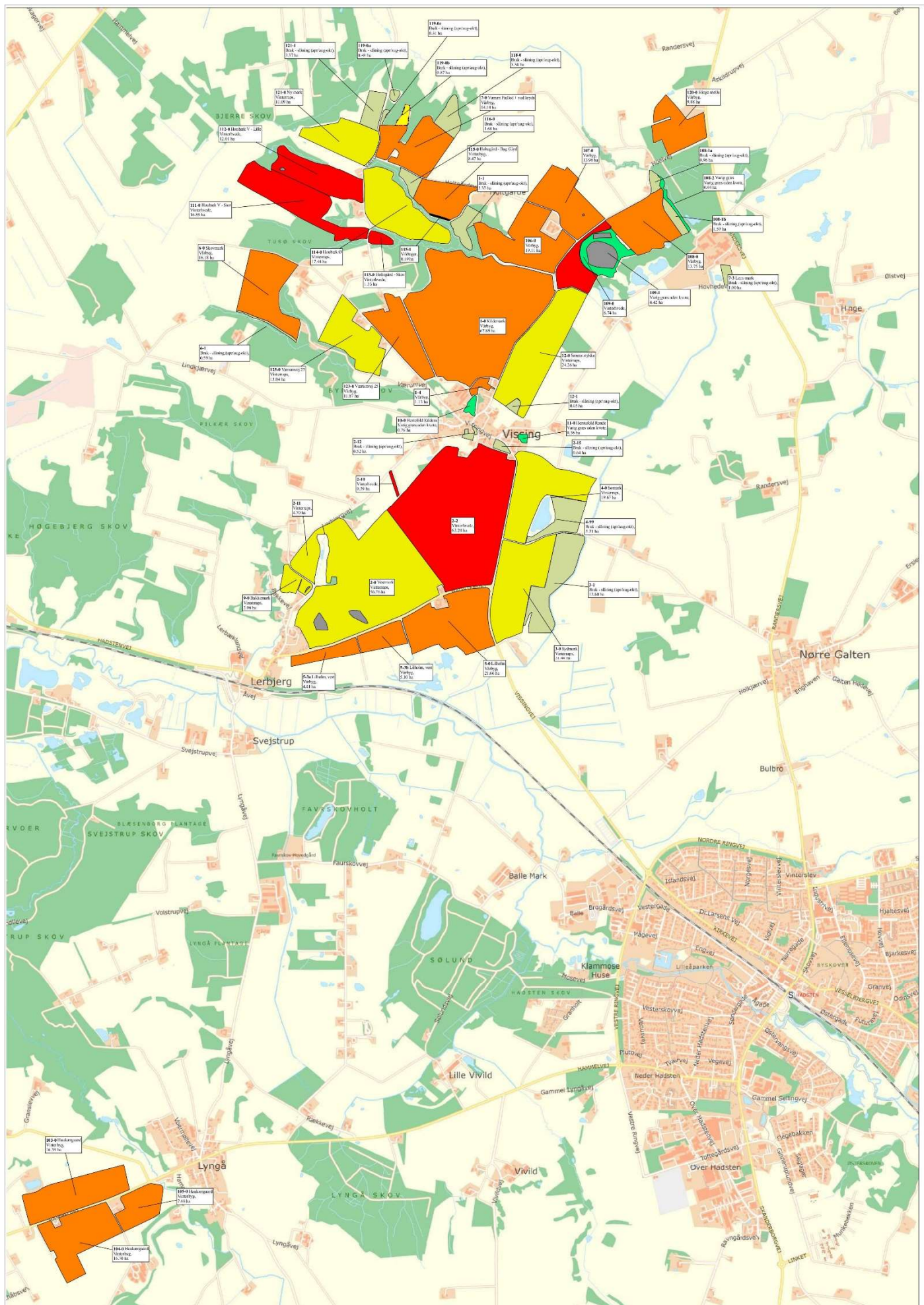
Jordværdi alle ejendomme		kr.	132.000.000
Jordværdi.....	kr.	132.000.000	
Hoelvej 1		kr.	8.000.000
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	5.500.000	
Stuehus.....	kr.	2.500.000	
Hoelvej 25		kr.	500.000
Driftsbygninger og staldinventar	kr.		
Stuehus.....	kr.	500.000	
Vissingvej 14A		kr.	1.500.000
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	1.000.000	
Stuehus.....	kr.	500.000	
I ALT FAST EJENDOM		kr.	<u>142.000.000</u>

Evt. overtagelse af indestående lån

Eventuelle oplysninger om kreditforeningslån, der er tinglyst i ejendommene, som køber kan have interesse i at overtage, kan oplyses af ejendomsmægleren. Overtagelse kræver altid godkendelse af kreditforeningen.

Købers omkostninger:

Købers omkostninger til handlens gennemførelse udgør betaling af registreringsafgiften vedr. fast ejendom. Registreringsafgiften udgør kr. 1.850 + 0,6% af købesummen pr. ejendom. Bemærk at der gælder andre Værns regler for beregning af tinglysningsafgift i forbindelse med familiehandler. Derudover kommer betaling til egne rådgivere.





Torben Koch-Jensen . , Hoelvej 1 . 8370 Hadsten . 86983796 cvr: 11552080 . medl.: 86983796

Mark	Navn	Forfrugt	Ha	Afgrøde	Sort
1-0	Kildemark	Vårbyg	67,89	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 6 m, §3-område (afst.) 6 m				
1-1		Brak - slåning (apr/..	3,37	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	Vandmiljø (afst.) 7 m, §3-område (afst.) 28 m				
1-4		Vårbyg	1,13	Vårbyg	
2-0	Vestmark	Vårhvede	56,76	Vinterraps	
	Vandmiljø (afst.) 30 m, §3-område (afst.) 0 m, §3 dækker 0,01 ha				
2-2		Vinterraps	63,20	Vinterhvede	
	Vandmiljø (afst.) 4 m, §3-område (afst.) 0 m				
2-10		Vinterraps	0,39	Vinterhvede	
2-11		Vårhvede	4,70	Vinterraps	
	Vandmiljø (afst.) 6 m, §3-område (afst.) 1 m				
2-12		Brak - slåning (apr/..	0,52	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	Vandmiljø (afst.) 9 m				
2-15		Brak - slåning (apr/..	0,64	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	Vandmiljø (afst.) 0 m				
3-0	Sydmark	Vinterbyg	21,44	Vinterraps	
	Vandmiljø (afst.) 7 m, §3-område (afst.) 45 m				
3-1		Brak - slåning (apr/..	12,60	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	3m bræmme 0,21 ha, Vandmiljø (afst.) 0 m				
4-0	Sømark	Vinterbyg	19,67	Vinterraps	
	3m bræmme 0,02 ha, Vandmiljø (afst.) 2 m, §3-område (afst.) 1 m				
4-99		Brak - slåning (apr/..	5,51	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	Vandmiljø (afst.) 10 m, §3-område (afst.) 0 m				
5-0	Lilholm	Vinterhvede (brød)	21,66	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 2 m, §3-område (afst.) 3 m				
5-3 a, b	Lilholm, vest	Vinterhvede (brød)	9,51	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 0 m				
6-0	Skovmark	Vinterhvede (brød)	16,18	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 6 m				
6-1		Brak - slåning (apr/..	0,59	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	Vandmiljø (afst.) 5 m				
7-0	Værum Fælled ..	Vinterhvede (brød)	14,14	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 26 m, §3-område (afst.) 5 m				
7-3	Leca-mark	Brak - slåning (apr/..	1,00	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
9-0	Bakkemark	Vårhvede	2,96	Vinterraps	
	§3-område (afst.) 0 m				
10-0	Hestefold Kildem	Varig græs uden kv..	0,76	Varig græs uden kvote	
11-0	Herstefold Ran..	Varig græs uden kv..	0,36	Varig græs uden kvote	
12-0	Sørens stykke	Vinterbyg	24,26	Vinterraps	
	3m bræmme 0,02 ha, Vandmiljø (afst.) 2 m				
12-1		Brak - slåning (apr/..	0,65	Brak - slåning (apr/aug-okt)	



Torben Koch-Jensen . , Hoelvej 1 . 8370 Hadsten . 86983796 cvr: 11552080 . medl.: 86983796

Mark	Navn	Forfrugt	Ha	Afgrøde	Sort
103-0	Haukærgaard	Vårbyg	16,39	Vinterbyg	
	Vandmiljø (afst.) 21 m, §3-område (afst.) 24 m				
104-0	Haukærgaard	Vårbyg	16,70	Vinterbyg	
105-0	Haukærgaard	Vårbyg	7,48	Vinterbyg	
	Vandmiljø (afst.) 4 m, §3-område (afst.) 27 m				
106-0		Vinterhvede (brød)	19,11	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 4 m				
107-0		Vinterhvede (brød)	13,96	Vårbyg	
108-0		Vinterhvede (brød)	13,75	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 1 m, §3-område (afst.) 0 m				
108-1 a, b		Brak - slåning (apr/..	2,55	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	Vandmiljø (afst.) 2 m, §3-område (afst.) 0 m, §3 dækker 0,07 ha				
108-2	Varig græs	Varig græs uden kv..	0,94	Varig græs uden kvote	
	Vandmiljø (afst.) 2 m, §3-område (afst.) 0 m, §3 dækker 0,37 ha				
109-0		Vinterhvede (brød)	6,74	Vinterhvede	
	3m bræmme 0,02 ha, Vandmiljø (afst.) 2 m, §3-område (afst.) 33 m				
109-1		Varig græs uden kv..	4,42	Varig græs uden kvote	
	Vandmiljø (afst.) 0 m, §3-område (afst.) 0 m, §3 dækker 0,02 ha				
111-0	Houbæk V - Stor	Vinterraps	16,89	Vinterhvede	
	Vandmiljø (afst.) 10 m				
112-0	Houbæk V - Lille	Vinterraps	12,01	Vinterhvede	
	Vandmiljø (afst.) 2 m, §3-område (afst.) 16 m				
113-0	Holtegård - Skov	Vinterraps	1,33	Vinterhvede	
	Vandmiljø (afst.) 2 m				
114-0	Houbæk Ø	Vårbyg	17,44	Vinterraps	
	Vandmiljø (afst.) 6 m, §3-område (afst.) 7 m				
115-0	Holtegård - Bag..	Vårbyg	8,47	Vinterbyg	
	Vandmiljø (afst.) 8 m, §3-område (afst.) 20 m				
115-1		Vildtager	0,19	Vildtager	
	Vandmiljø (afst.) 12 m, §3-område (afst.) 9 m				
116-0		Brak - slåning (apr/..	1,68	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	Vandmiljø (afst.) 6 m				
118-0		Brak - slåning (apr/..	3,34	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	§3-område (afst.) 3 m				
119-0 c, b, a		Brak - slåning (apr/..	1,66	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	§3-område (afst.) 10 m				
120-0	Hinge mølle	Brak - slåning (apr/..	9,88	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 20 m, §3-område (afst.) 12 m				
121-0	Ny mark	Vårbyg	11,09	Vinterraps	
	Vandmiljø (afst.) 18 m				
121-1		Brak - slåning (apr/..	3,37	Brak - slåning (apr/aug-okt)	
	§3-område (afst.) 7 m				



Torben Koch-Jensen . , Hoelvej 1 . 8370 Hadsten . 86983796 cvr: 11552080 . medl.: 86983796

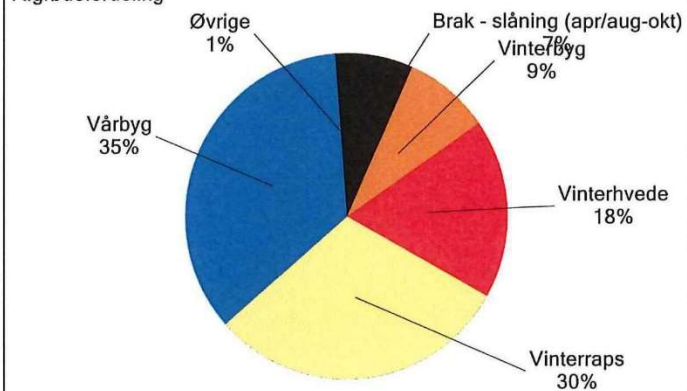
Mark	Navn	Forfrugt	Ha	Afgrøde	Sort
123-0	Værumvej 25	Vårbyg	11,87	Vårbyg	
	Vandmiljø (afst.) 31 m, §3-område (afst.) 0 m				
125-0	Værumvej 25	Vårbyg	13,04	Vinterraps	
	Vandmiljø (afst.) 47 m				
I alt	Dyrket: 564,19 ha. 3m bræmme: 0,27 ha. Brutto: 564,46 ha.				



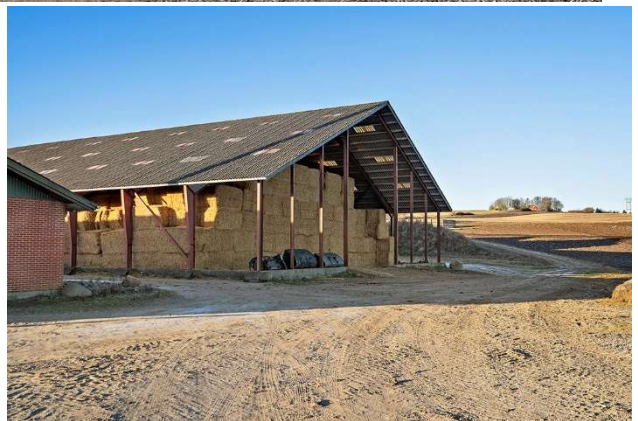
Torben Koch-Jensen . , Hoelvej 1 . 8370 Hadsten . 86983796 cvr: 11552080 . medl.: 86983796

Afgrødefordeling	Dyrket, Ha	%
Brak - slåning (apr/aug-okt)	37,48	7
Varig græs uden kvote	6,48	1
Vildtager	0,19	0
Vinterbyg	49,04	9
Vinterhvede	100,56	18
Vinterraps	171,36	30
Vårbyg	199,08	35
Areal i alt	564,19	

Afgrødefordeling



Hoelvej 1:









Hoelvej 25





Vi sælger landbrugsejendomme i hele Danmark



EDC Videbæk Landbrug og Lystejendomme

Hos EDC Videbæk er vi specialister i salg af landbrugsejendomme. Vi er en uafhængig ejendomsmægler-virksomhed, med base i det midt- og vestjyske. Vores erfarne mæglerteam har stort markedskendskab, og dækker hele landet med salg og vurdering, af alle typer landbrugsejendomme i alle størrelser og prisklasser.

Vi er uafhængige af såvel pengeinstitutter, kreditforeninger og landbrugets rådgivningsorganisationer, og garanterer altid uvildig og kompetent rådgivning. Vi går professionelt til opgaven, og hjælper dig sikkert gennem hele salgsprocessen.

Vores telefoner er altid åbne, og vi står gerne til rådighed med et af vores specialer.



Videbæk Landbrug og Lystejendomme

Poul Erik Nielsen, Jan Vistisen, Søren Kaastrup og Jan Bækdal. Ejendomsmægler, Valuar MDE. CVR-nr. 26210666
Bredgade 39. 6920 Videbæk. Telefon 97 17 12 99. E-mail: 692@edc.dk