

Salgsopstilling

9300 Sæby

Knøsvej 9

Hausig



Kontantpris kr.: 7.200.000

Planteavlsejendom 40,7 ha

Driftsbygninger m² 1953

Boligareal m² 213

Energimærke **D**

Sag N4019540000187

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. **N4019540000187**

Dato: 13.6.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse	6
3. Fakta	7
3.1 Ejendommen	7
3.2 Arealfordeling	8
3.3 Stuehus	8
3.4 Driftsbygninger m.v.	9
3.5 Oliekanke	9
3.6 Gyllekanke	9
3.7 Siloer, planlager mm.	9
3.8 Jordbundsforhold	10
3.9 Offentlige forhold / planer	10
3.10 Naturbeskyttelsesarealer og områder	11
3.11 Forsikring	12
3.12 Energimærke - Stuehus	12
3.13 Rettigheder og forpligtelser	13
4. Drift	14
4.1 Maskiner	14
4.2 Staldinventar	14
4.3 Besætning	14
4.4 Produktionsgodkendelse	14
5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	14
6. Økonomi	15
6.1 Ejerudgifter	15
6.2 Købesummens fordeling	15
6.3 Finansiering	15
6.4 Moms	15
6.5 Plantegninger	16
6.6 Beliggenhedskort	17



Frants Arthur Krebs Hansen
Landbrugskonsulent

M: fah@nybolig.dk
T: 98923322

2. Beskrivelse

Fremvisning - Kun ifølge aftale med ejendomsmægler.

Hausig er en køn og vel arronderet planteavlsejendom med tilhørende 40 ha. Alle bygninger er særdeles velholdte omfattende en bolig på 213 m² og udbygninger på 1953 m². Ejendommen er fint beliggende lige tilpas fra vejen med udsigt til egen sø. Der er 9 km til Sæby og 2 km til stranden.

Boligen fremtræder velindrettet i lyse materialer og godt lysindfald i alle rum. Overetagen er også udnyttet og indrettet med et stort rum som har mange anvendelsesmuligheder.

Jorden

Matrikulært er der 40,7291 ha jordtilliggende. Heraf er der grundbetaling på 37,15 ha og ca. 19 ha i omdrift. Ca. 22,4 ha er beliggende omkring ejendommen og resten ca. 5 km derfra ud til havet. Arealet beliggende ved ejendommen er omkranset af skov.

Udbygninger

Litra 2: Løsdriftsstald på 354 m² med fast gulv og fodergang. Murstensbygning med stålbuer eternittag og ovenlys/ ventilation i kip.

Litra 4: Løsdriftsstald/ foderlade på 347 m² opført med stålspær, stålsider og ståltag med ovenlys/ventilation.

Litra 5: Garage / værksted på 188 m² opført i gult tegl og eternittag uden asbest. Fuldisoleret bygning med troldekt loftbeklædning. Der er ligeledes to store porte og toilet facilitet.

Litra 6: Løsdriftsstald på 190 m² opført i 2008, stålspær, ståltag og stålsider.

Litra 7: Maskinhus/lade på 561 m² fra 2008 opført i gule sten og eternittag uden asbest. Stor el - aluport i gavlen og mindre aluport i siden.

Litra 8: Løsdriftsstald på 192 m² fra 2016 med ståltag der sammenbygger litra 2 og 4.

Litra 9: Staldbygning på 121 m² fra 2016 opført i letbetonsten og ståltag.

Konklusion

Sammensætningen og indretningen af bygningsmassen rummer muligheder for flere typer af dyrehold herunder heste, kødkvæg eller opfedning af kalve. Desuden er flere af bygningerne velegnede til andet erhverv. Naturens sammensætning på ejendommen betyder også gode muligheder for ridning og jagt.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 7.200.000

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
31c - Lyngså By, Albæk	18,3467 ha	324 m ²
94a - Lyngså By, Albæk	22,3824 ha	975 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	40,7291 ha	1.299 m²
Strandbeskyttelses areal udgør	5,4400 ha	
Beliggende: Knøsvej 9, Lyngså, 9300 Sæby		

Zonestatus

Landzone

Kommune

Frederikshavn

Region

Nordjylland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Frederikshavn kommune

Offentlig vurdering 2023

Skattepligtig boligværdi	kr.	1.277.000,00
Grundværdi bolig	kr.	5.000,00
Grundværdi produktionsjord	kr.	1.027.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	kr.	1.021.600,00

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.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Stuehus til landbrugsejendom	Bevaringsværdi 6
Tiloversbleven landbrugs	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Tiloversbleven landbrugs	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Tiloversbleven landbrugs	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Tiloversbleven landbrugs	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Tiloversbleven landbrugs	Ingen frednings-/bevaringsværdi

3.2 Arealfordeling**Ejendommens samlede areal udgør**

40,7291 ha

Fordeling:*Areal*

EU areal	37,1500 ha
Øvrige arealer	3,5791 ha
I alt	40,7291 ha

3.3 Stuehus

Bebygget areal	166 m ²	Opført/ombygget år:	1886 / 2009
-heraf Udestue	40 m ²	Antal værelser	4
Boligareal	213 m ²		
Udnyttet tagetage	87 m ²		

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-antennor og parabolantennor 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: Elvarme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg - Frederikshavn Forsyning

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

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.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 13-05-2025

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

3.4 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
2	Tiloversbleven landbrugs	354m ²	1950
4	Lade til foder, afgrøder mv.	347m ²	1991
5	Tiloversbleven landbrugs	188m ²	2005
6	Tiloversbleven landbrugs	190m ²	2008
7	Maskinhus, garage mv.	561m ²	2008
8	Tiloversbleven landbrugs	192m ²	2016
9	Tiloversbleven landbrugs	121m ²	2016

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 13-05-2025

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

3.5 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Udendørs olietank 1.225L		

3.6 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
Gylletank	395	--		Er ikke i drift jvf. BBR

Teknisk anlæg nr. 5:

Møddingsanlæg - 120 m².

3.7 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Silo	13 m ³	Etableret 2007
Kornsilo	26 m ³	Etableret 2007
Kornsilo	26 m ³	Etableret 2007

3.8 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.

3.9 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 der er pejs/brændeovn, og at denne er fra 2009.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Jorden er bortforpagtet, og sælger kan derfor ikke udarbejde gødningsregnskab. Dette kan køber - efter at aftalen er endelig - indhente hos forpagter. Det præciseres, at køber ikke må tage kontakt til forpagter, før handelen er endelig.

Servitutter

Servitut 1 og 2 findes ikke i tingbogen. Ønsker køber at se disse, skal disse fremskaffes fra Rigsarkivet.

21-03-1861 Forpligtelse til sandflugtens dæmpning. vedr 60e
 10-02-1910 Dok om vej mv. vedr evt 60e att 67/03
 07-03-1938 Dok om færdselsret mv. vedr 31c
 08-06-1938 Dok om vej mv
 31-07-1940 Dok om byggelinier mv, Vedr 31C
 15-03-1973 Byplanvedtægt
 16-09-1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 31C
 06-01-1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Vedr 1C,vedr evt 15,15ar,15as, 15at
 13-10-2015 60kV kabelanlæg
 05-02-2019 SERVITUT OM LYSLEDERKABEL

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

3.10 Naturbeskyttelsesarealer og områder

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - matr.nr. 94a.

Beskyttet natur:

Strandeng, hede - mar.nr. 31c

Sø - matr.nr. 94a

Beskyttede vandløb - alle matr.nr.

Fuglebeskyttelsesområder - matr.nr. 31c

Habitatområder - Natura 2000 - matr.nr. 31c

Fredede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer:

Skovbyggelinjer - alle matr.nr.

Strandbeskyttelseslinje - matr.nr. 31c

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.

3.11 Forsikring

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

Insekt: ☐ Ja ☐ Nej

Rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Bygnings-nummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus til landbrugsejendom	166 m ²	Ingen
2	Tiloversbleven landbrugs	354 m ²	Ingen
4	Lade til foder, afgrøder mv.	347 m ²	Ingen
5	Tiloversbleven landbrugs	188 m ²	Ingen
6	Tiloversbleven landbrugs	190 m ²	Ingen
7	Maskinhus, garage mv.	561 m ²	Ingen
8	Tiloversbleven landbrugs	192 m ²	Ingen
9	Tiloversbleven landbrugs	121 m ²	Ingen

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

3.12 Energimærke - Stuehus

D

3.13 Rettigheder og forpligtelser

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Ca. 39 ha med græs er bortforpagtet. Ophører uden yderligere varsel pr. 01.11.2025.

Andre kontrakter og aftaler

Efterafgrøder:

MFO

Køber forpligtiger sig til at overholde krav til etablering og fastholdelse af MFO-efterafgrøder, MFO græsudlæg og andet MFO-areal. Såfremt køber ikke overholder krav og dette medfører fradrag i Grundbetaling / støtteordninger til sælger er køber erstatningspligtig.

Målrettet

Køber forpligtiger sig til at overholde krav om etablering og fastholdelse af efterafgrøder, græsudlæg, tidlig såning mellemafgrøder som følge af sælgers ansøgning om målrettede efterafgrøder. Såfremt køber ikke overholder krav og dette medfører fradrag i kompensation til sælger er køber erstatningspligtig.

Pligtig

Køber forpligter sig til at overholde krav om etablering og fastholdelse af efterafgrøder, græsudlæg, tidlig såning mellemafgrøder som følge af sælgers indberetning om pligtige efterafgrøder. Såfremt køber ikke overholder krav og dette medfører fradrag i kvælstofkvote, er køber erstatningspligtig.

Jagtret og fiskeret

Jagtretten er fri til efteråret 2025

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Adgangsveje

Der henvises til vejforsyningskort i ejendomsdatarapporten.

Tekniske anlæg

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.

4. Drift

4.1 Maskiner

Der medfølger ingen maskiner.
Alt privat håndværktøj og haveredskaber medfølger ikke.

4.2 Staldinventar

Alt fast inventar i stalden medfølger.

4.3 Besætning

Der medfølger ingen besætning.

4.4 Produktionsgodkendelse

Ejendommen er godkendt til heste, dybstrøelse på et produktionsareal på 1.200 m², jvf. Miljøtilladelse af 28. maj 2024.

Seneste tilsyn:

Seneste tilsyn er foretaget den 8.4.2025. Ingen bemærkninger.

5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

6. Økonomi

6.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld 2025 jvf. OIS	7.448,00
Ejendomsværdiskat	5.210,16
Brandforsikring - jvf. sælgers oplysning	0,00
Kommunale ejendomsbidrag	0,00
Renovation	0,00
Vanfafledning/kloakbidrag	0,00
I alt	12.658,16

6.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede købesum kr. 7.200.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. købesummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus	2.500.000
Driftsbygninger	500.000
Jorden	4.200.000
I alt	7.200.000

6.3 Finansiering

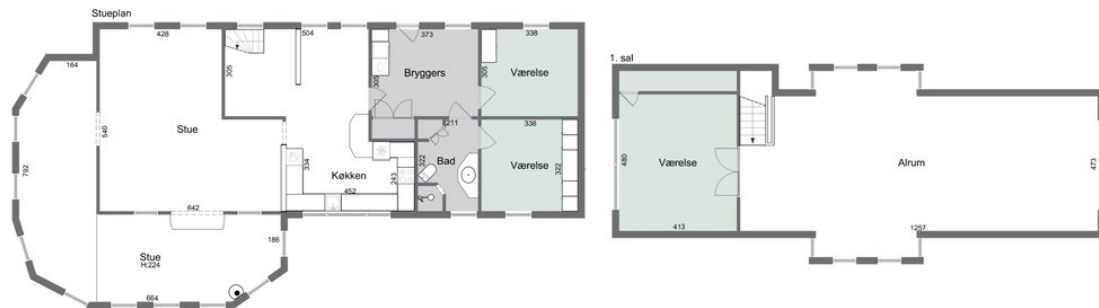
Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	7.200.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	22.525,00
I alt	7.222.525,00

6.4 Moms

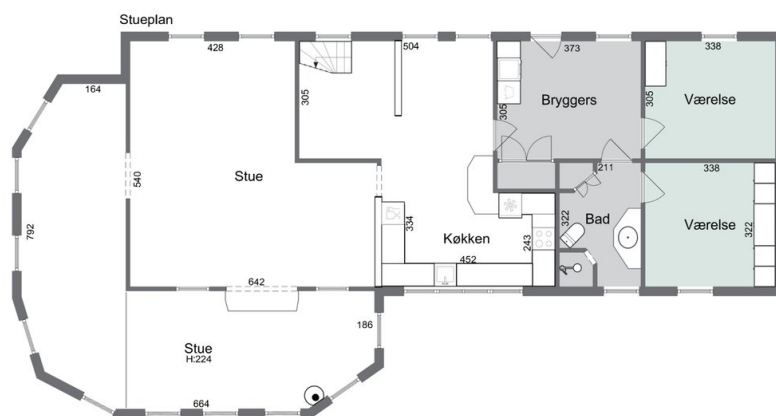
En eventuel momsregulering opgøres af sælgers revisor i forbindelse med handlen og overtages af køber.

6.5 Plantegninger



Vejledende tegning uden ansvar

Andet



Vejledende tegning uden ansvar

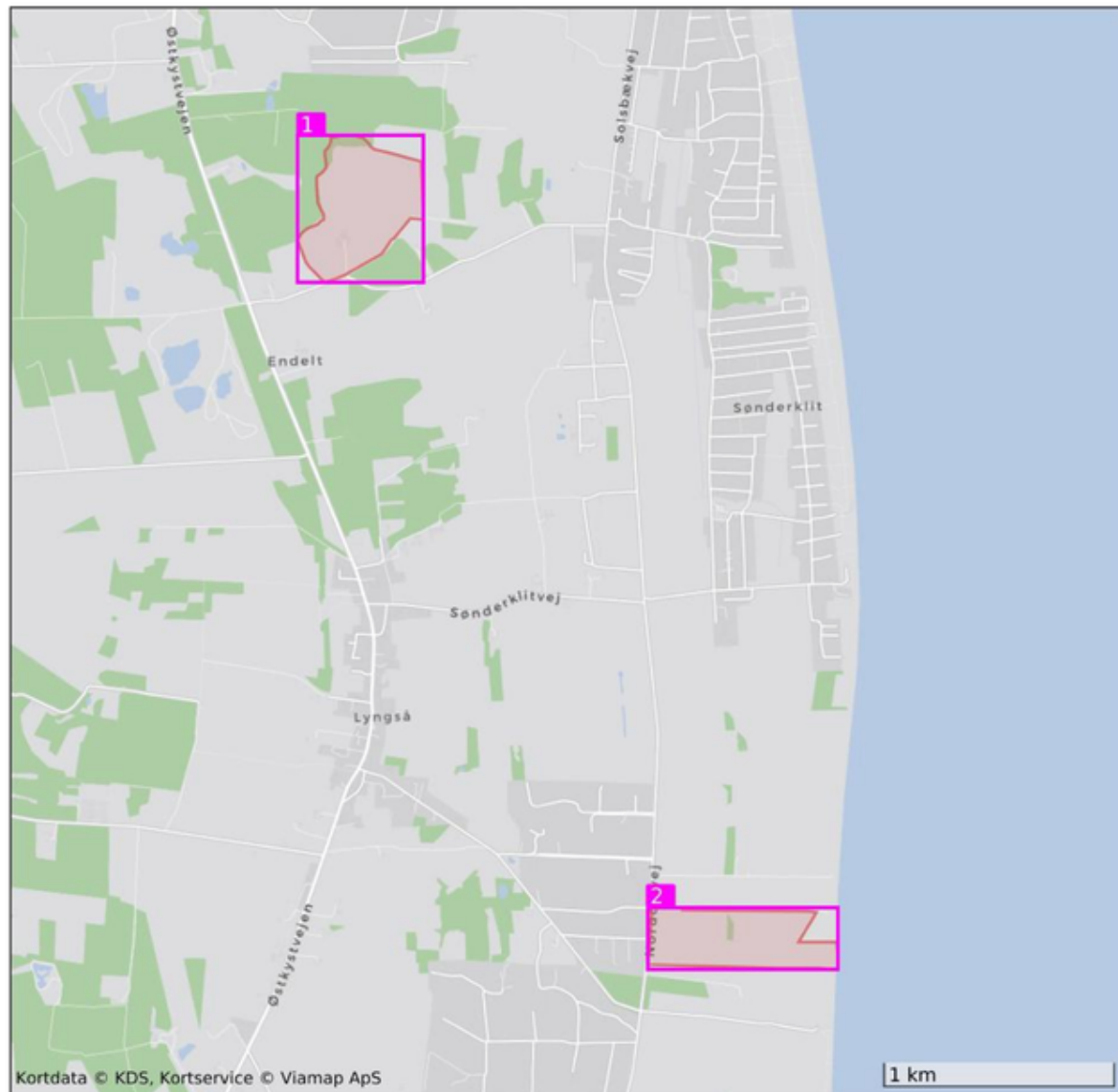
Stueplan

6.6 Beliggenhedskort

Ejendomskort

Kommune: Frederikshavn (0813)
BFE-nr.: 9279968
Vurderingsejendoms-id: 2057433
Kommune-/ejendomsnr.: 813-184984
Antal matrikler: 2
Samlet matrikelareal (m²): 407.291

Ajournført: 13-05-2025
Udskriftsdato: 13-05-2025



Ejendommens beliggenhed:

RFF-nummer:

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 dig sikkerhed 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

