

SALGSOPSTILLING

Fritidslandbrug

Kystvej 81, Dokkedal
9280 Storvorde

1.300.000 kr.



6,9 ha Landejendom med 154 m² bolig + udhuse. Adgang til Kattegat.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Fredning / bevaringsværdig
8	Offentlig ejendomsvurdering
8	Bygninger
9	Tekniske installationer
9	Jordbund, geotekniske forhold
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Servitutter
9	Vandforsyning
9	Forsikring
9	Energimærker
10	Rettigheder og forpligtelser
Side	ØKONOMI
11	Ejerudgifter
11	Købesummens fordeling
11	Kontantbehov ved køb
Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



6,9 ha Landejendom med 154 m2 bolig + udhuse. Adgang til Kattegat.

Velbeliggende landejendom med ca 7 ha direkte til Kattegat. 154 m2 bolig med 4 værelser, stor stue, køkkenalrum samt 2 badeværelser mv. Rummelige udhuse, carport mv. Havudsigt fra ejendommen.

Denne velbeliggende og kystnære ejendom ligger ca 3 km syd for Egense by med jordtilliggende på ialt ca 70.000 m2 , der strækker sig helt ned mod Kattegats kyst med strandeng, og dyrkbare jorder et. Enndel af arealet henligger i krat og skovtykning hvor der tidligere har været etableret minkfarm, der dog er nedlagt for årtier siden.

Boligen :

Velkommen indenfor fra gårdsiden, til lille entre. Derfra til rummeligt køkken/alrum, med tilstødende lille stue. Stort badeværelse samt ekstra toilet / bad . Rummelig stue med adgang både fra køkkenet og det tilstødende rum. Fra køkkenet er udgang til sydvendt god ugenert terrasse. Fra køkken/alrummet er adgang til 2 gode værelser , og via trappe i mellemgang er der adgang til 1. sal, hvor findes stor stue med udsigt til Kattegat . desuden ekstra værelse. Fra fordelingsgangen er adgang til værksted / udhus.

Udbygninger:

I forbindelse med boligen findes carport.

Bygning 2 : Ladebygning til opbevaring.

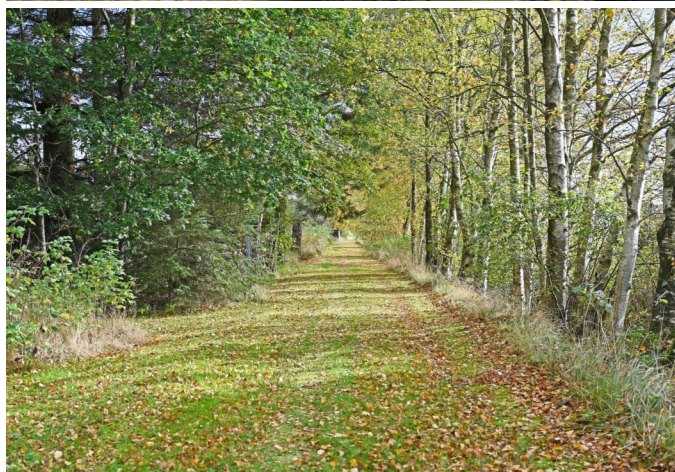
Bygning 3.: Udhus til redskaber.

Bygning 4 : Udhus der rummer fyringsanlæg.

Ejendommens jordtilliggende fordeler sig over 2 matrikler der ligger forskudt for hinanden med "hjørne mod hjørne" og strækker sig helt mod Kattegat. Se oversigtskort .









FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
11i Dokkedal By, Mou	2,3480 ha	310 m ²
1d Dokkedal By, Mou	4,5335 ha	310 m ²
Areal i alt ifølge Tingbog	6,8815 ha	620 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Aalborg
Region	Region Nordjylland
Vejforhold	Offentlig
Strandbeskyttelsesareal	28.190,0000

Arealfordeling

Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdig på ejendommen / bygninger.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.400.000,00
Grundværdi	151.400,00
Stuehus, ejendomsværdi	739.300,00
Grundværdi stuehus	5.300,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	529.400,00

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Landbrug / Beboelse.

Bebygget areal	154 m ²	Opført/ombygget år:	1872/1975	heraf integreret:	
Boligareal	154 m ²	Etager inkl. kælder	2	Garage	20 m ²
Udnyttet tagetage	101 m ²	Fulde etager	1		
Udhus	102 m ²	Antal værelser	4		

Øvrige bemærkninger

Vedr. boligbeskatning.

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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Tilbehør, stuehus m.v.

Hårde hvidevarer.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat	Areal	Opført/ombygget
6 - Kystvej 81 - ÅBEN RÆVEFARM	1.444 m ²	1983/1996
Andet materiale, Fibercement herunder asbest		

Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde
Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde
Internet / Fibernet

Centralvarme med én fyringsenhed
Brændeovne og lignende med skorsten
Fiberbredbånd.

Jordbund, geotekniske forhold

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.

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

Offentlige forhold / planer

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935549-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1D Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 2 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr. 1D Filnavn: 76_C-A_679
Nr. 1 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935549-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1D Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 2 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr. 1D Filnavn: 76_C-A_679
Nr. 1 lyst d. 20.01.1975 lbnr. 935549-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1D Filnavn: 76_J-A_127
Nr. 2 lyst d. 10.08.2006 lbnr. 64279-76 Tillægstekst Dok om byggelinie i h.t. lov. Vedr. 1D Filnavn: 76_C-A_679

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyningsanlæg

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Bygningsbrandforsikring

Himmerland Forsikring

Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade.

Driftsbygninger:

6 - Kystvej 81 - ÅBEN RÆVEFARM

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Øvrige bemærkninger

Ejendommen er fuld og nyværdiforsikret i Himmerland forsikring.

Energimærke

Bygning

Energimærke

Stuehus



Rettigheder og forpligtelser

Veje og stier

Køber overtager evt. forpligtelser til veje og stier der berører ejendommen.

Vandløb

Køber overtager alle evt. forpligtelser og rettigheder der vedrører evt. tilgrænsende vandløb.

Jagt

Køber overtager jagtretten på ejendommen fra og med overtagelsesdato.

om flyvehavre

Angreb af flyvehavre kan forekomme.

om plantesygdomme

Angreb af div. plantesygdomme kan forekomme.

om miljøforhold.

Køber bærer alene ansvaret for evt. fremtidige krav til miljøforanstaltninger der stilles fra myndighederne .

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	2.700
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2026	1.048
Grundskyld, stuehusværdi år 2026	23
Renovation	2.000
Rottebekæmpelse	86
Skorstensfejning	800
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	7.500
I alt	14.157

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 1.300.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Jorden	400.000
Stuehus, incl. grundværdi	850.000
Driftsbygninger	50.000
Kontantomregnet købesum i alt	1.300.000

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	1.300.000
Tinglysningsafgift, skøde	9.650
I alt	1.309.650

KONTAKTINFORMATION



Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns- og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Kontakt os på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk eller kom ind i forretningen for en drøftelse.

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Hans Cortsen
Hadsundvej 26
9575 Terndrup

Telefon: 98311577
E-mail: 9575@mailreal.dk
Hjemmeside: www.realmaeglerne.dk/cortsen

Kontakt

Hans Cortsen

Mobil: 40751577
E-mail: hkc@mailreal.dk

