

SALGSOPSTILLING

Skov / naturejendom

Ambjerggaard - Ambjergvej 8, Brøndbj Hede
9560 Hadsund

7.750.000 kr.



Velkommen til Ambjerggaard * Skovejendom med 48,5 ha.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
10	Ejendommen
10	Fredning / bevaringsværdig
10	Offentlig ejendomsvurdering
10	Bygninger
11	Tekniske installationer
11	Offentlige forhold / planer
11	Miljøforhold
11	Servitutter
11	Vandforsyning
11	Forsikring
12	Energimærker
12	Bygningsrapport
<hr/>	
Side	DRIFT
13	Driftsinventar
13	Beholdninger
13	Besætning
<hr/>	
Side	ØKONOMI
14	Ejerudgifter
14	Gæld udenfor købesummen
14	Kontantbehov ved køb
14	Moms
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
15	Tegning
16	Tegning
17	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
18	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Udendørs

Flot og velbeliggende Skovejendom med hele 48,5 ha Jordtilliggende.

Velkommen til Skov/ Jagtejendommen, "Ambjerggaard" . En skøn, velpasset og velbeliggende Skov/Jagtejendom med et ekstraordinært stort Skovtilliggende på hele 48,5 ha, i eet samlet areal uden gennemskæring af off. vej el. lign. Her får du en ejendom med et sjældent udbudt størrelse skovareal, tillige med godt bygningsæt etc.

Ejendommen er beliggende ca 30 km syd for Aalborg og ca 7 km nordvest for Hadsund.

Highlights :

**48,5 ha sammenhængende skovareal. Fredskovspligtig.
Nyrenoveret Jagthus , ca 127 m2 med masser af charme og kvalitet.
134 m2 primær bolig (Udlejet)
33 m2 ældre velpasset Jagthytte
57 m2 dobbeltgarage , renoveret.
243 m2 lager/maskinhus med indbygget værksted.
ca 25 m2 ny carport ifm. jagthuset.
Fantastiske Jagtmuligheder.**

Hvis du søger fred og ro , og en alsidig Jagtejendom, så er her en ejendom der vil leve op til de fleste ønsker man kan have. Bygningsættet ligger tilbagetrukket fra off. vej, og adgangsvejen sker via nyasfalteret vejareal, der munder ud i stort asfalteret areal omkring bygningsættet. Dette er etableret indenfor de seneste år. Ejendommens bygningsæt er siden 2020 væsentlig renoveret/forbedret og består af :

Følgende bygningsnr. jvf BBR ejermeddelelse.

1 : 134 m2 stuehus (udlejet) Ældre , men velholdt . Indeholder: Entre , rummelig stue , spisekøkken , 2 gode værelser , badeværelse mv. Opvarmning sker via varmepumpe. luft/luft. Fra bryggers er adgang til stort overdækket areal/terrasse. Boligen er kun udnyttet i stueplan - men 1. salen kan måske inddrages efter nærmere undersøgelser og ansøgning hos myndighederne.

2 : 243 m2 ladebygning med indbygget værksted. Anvendt til maskinhus etc.

3 & 5 : Nyrenoveret og smagfuldt indrettet jagthus ialt ca 127 m2 , facade i træ med tagdækning i sort stål. Bygningen er renoveret fra 2020 og til nu. Dette hus indeholder :

Godt og praktisk bryggers med teknikrum , derunder Luft/vand varmeanlæg. Rummeligt vildtslagterum / servicerum med klinkebelægning skabsvæg etc. Flot badeværelse med bruseniche og bademiljø. Rummeligt soveværelse med skabsvæg. Fordelingsgang til rummelig stue med loft til kip og åbent køkken. I dette rum er Luft/luft varmeanlæg til supplement. 2 x Udgang til terrasse /Forplads. Afløb til trixtankanlæg jvf. foreliggende udokumenterede opl. Denne bygning er ikke godkendt til bolig jvf BBR

4 : Ældre men velholdt jagthytte 33 m2 indrettet med eet rum.

6 : Nyrenoveret garageanlæg med 2 elporte og installationer, vand/el. Facade i træ med tagdækning i stål.

7 : Nyopført dobb. carport ifm. nyt jagthus. Ej reg i BBR

Fra bygningssættet er direkte adgang til ejendommens skovareal via vejanlæg og skovspor. Skoven fremtræder i velpasset stand med adgang til ejendommens grænser og ialt er der ca 8-10 km færdselsveje på ejendommen. Sammensætningen af ejendommens bevoksning er blandet løv, Nåletræer mv. Skoven fremtræder let fremkommelig og der findes 3 søer fordelt på terrænet. Her er chancer for resp. vildtarter, strejf af dåvildt, råvildt, fasaner etc.

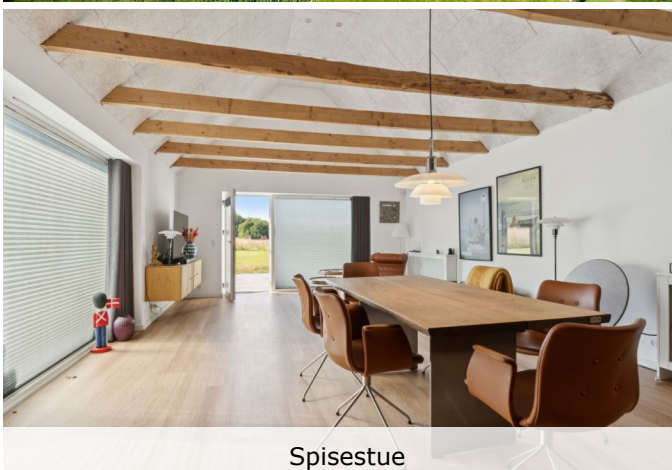
Ejendommen sælges for dødsbo med sædvanlig ansvarsfraskrivelsesklausul.



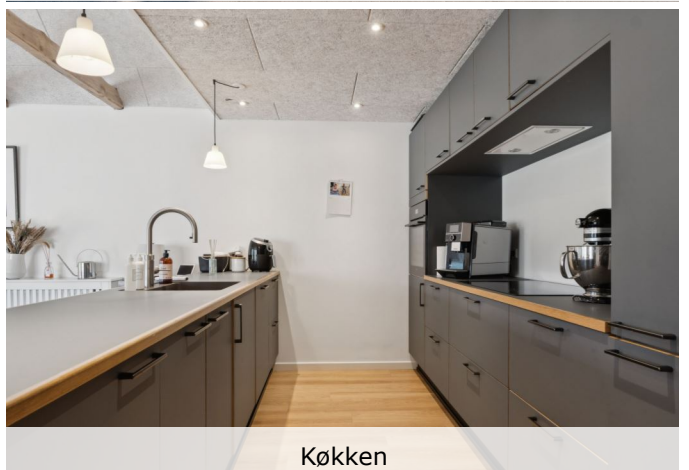
Udendørs



Set fra vej



Spisestue



Køkken



Værelse



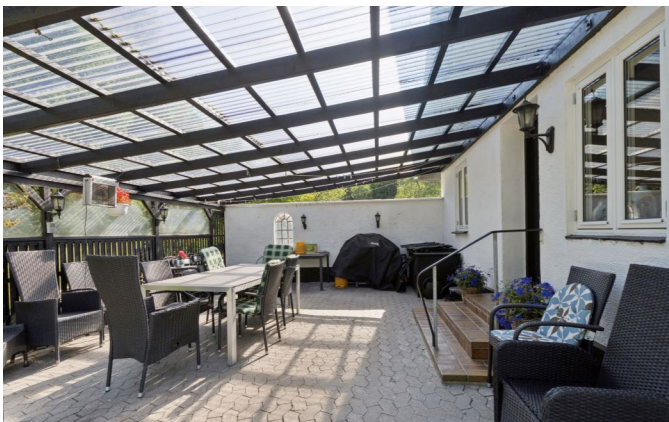
Badeværelse



Bryggers



Værelse



Overdækket terrasse



Set fra haven



Set fra haven



Værelse



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Stue



Værelse



Værelse



Set fra vejen



Set fra vejen



Lager



Lager



Køkken



Udendørs



Udendørs





FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.		Areal	heraf vej
7b	Brøndbjerg By, Rostrup	4,2490 ha	2.810 m ²
7h	Brøndbjerg By, Rostrup	9,8560 ha	2.910 m ²
7n	Brøndbjerg By, Rostrup	0,2467 ha	580 m ²
4c	Vrå Ejerlav, Rostrup	7,2612 ha	0 m ²
4f	Vrå Ejerlav, Rostrup	3,8190 ha	200 m ²
4e	Vrå Ejerlav, Rostrup	23,0360 ha	560 m ²
Areal i alt ifølge Tingbog		48,4679 ha	7.060 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Mariagerfjord
Region	Region Nordjylland
Vejforhold	Offentlig
Fredskovpligtig skov	48,4679

Arealfordeling

Fredning / bevaringsværdig

BBR nr. / Bygning	Status
Stuehus	Ingen fredning/bevaringsværdi
2 - Ambjergvej 8	Ingen fredning/bevaringsværdi
3 - Ambjergvej 8	Ingen fredning/bevaringsværdi
5 - Ambjergvej 8	Ingen fredning/bevaringsværdi

Øvrige bemærkninger:

Ejendommen er underlagt fredskovspligt.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	3.650.000,00
Grundværdi	703.400,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	2.920.000,00

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til Skovbrug / beboelse.

Bebygget areal	134 m ²	Opført/ombygget år:	1920/2020
Boligareal	134 m ²	Fulde etager	1
Garage	57 m ²	Antal værelser	3
Carport	25 m ²		
Udhus	33 m ²		

Tilbehør, stuehus m.v.

Haarde hvidevarer i anneks medfølger.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal

Opført

2 - Ambjergvej 8
Andet materiale, Fibercement herunder asbest

243 m²

1890

3 - Ambjergvej 8
Andet materiale, Metal

52 m²

1920

5 - Ambjergvej 8
Letbetonsten, Fibercement herunder asbest

75 m²

1985

Tekniske installationer

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

Centralvarme med én fyringsenhed
Varmepumpe / Luft / vand samt Luft/luft
Mulighed for Fibernet

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / Kommuneplaner**

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.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Skov / naturejendom

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger i udnyttelsesretten, ifølge sælger: Skoven er underlagt fredskovspligt

Miljøforhold**Stuehusets afløb**

Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.01.1942 lbnr. 2774-77 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, Vedr 7B 4C 4E 7 N

Nr. 2 lyst d. 23.02.1944 lbnr. 2959-77 Tillægstekst Dok om rettelse af skov mv, Vedr 7H

Nr. 3 lyst d. 15.04.1994 lbnr. 8365-77 Tillægstekst Dok om fredskov mv

Nr. 4 lyst d. 15.04.1994 lbnr. 8364-77 Anmærkning anm byrder, anm hæftelser Tillægstekst Dok om pligt til beplantning

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Enkeltindvindingsanlæg

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade.

Driftsbygninger:

2 - Ambjergvej 8

3 - Ambjergvej 8

5 - Ambjergvej 8

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Øvrige bemærkninger

Topdanmark policenummer 9764 299 911 - 001.

Energimærke

Bygning

Energimærke

Stuehus

D

Bygningsrapport

Bygningsrapport er udarbejdet den 24.07.2025 af Domutech.

DRIFT

Driftsinventar

Beholdninger

Ejendommen sælges uden beholdning af nogen art.

Besætning

Andre husdyr

Ejendommen sælges uden besætning.

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, Land/skovbrugsværdi år 2025	4.997
Grundskyld, stuehusværdi år 2025	38
Renovation	4.650
Rottebekæmpelse	225
Skorstensfejning	1.395
Forsikringer baseret på sælgers nuværende præmie	11.850
Genbrugsafgift	550
Øvrige anv. udg.	950
I alt	24.654

Ejer/boet har særskilt forsikringsdækning for træværdi og genplantning. Omkostninger hertil er ikke indeholdt i ejerudgifter.

Gæld udenfor købesummen

Der påhviler ikke ejendommen gældsposter udover købesummen.

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	7.750.000
Tinglysningsafgift, skøde	48.350
I alt	7.798.350

Moms

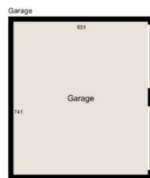
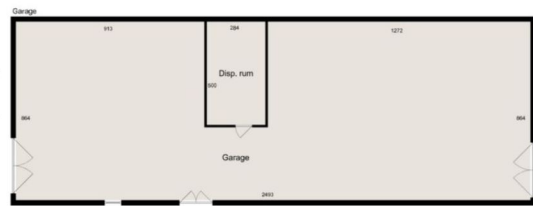
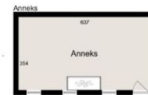
Sælger erklærer ved sin underskrift at momsreguleringsforpligtelsen pr. overtagelsesdage andrager kr 0,00 -

TEGNINGER OG KORT

Tegning

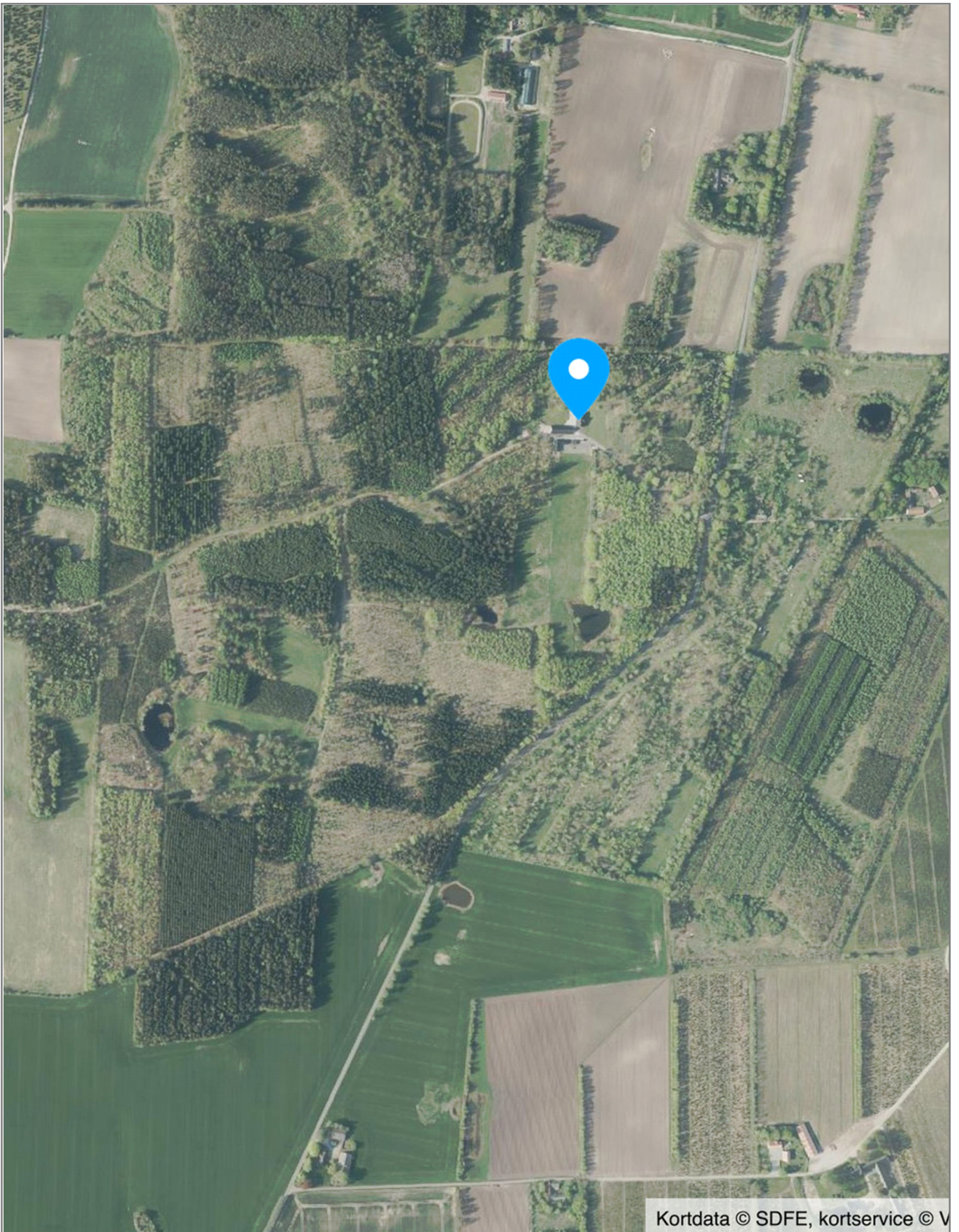


Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

Kort



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

