

Frejstrup Hede



Hedeejendom på 109 ha

Frejstrupvej 4, 9240 Nibe.

Pris: Kr. 6.900.000 (€ 927.000)

Sag 8766.

Besigtigelse kun efter aftale med Landbrugsmæglerne

Bøndergaard & Bruun P/S

Statsautoriserede ejendomsmæglere, valuarer, MDE

www.landbrugsmæglerne.dk

Niels Finsensvej 20 · 7100 Vejle · Tlf.: 8624 4000 · Fax: 8624 5486



Landbrugsmæglerne

Præsentation



Hermed har vi fornøjelsen af at kunne udbyde et af landets flotteste naturområder på 109 ha. Ejendommen er en del af Frejstrup Hede beliggende mellem Aars og Løgstør.

Frejstrup Hede ligger som en del af det store hedeområde De Himmerlandske Heder. Området er unikt med de store udstrakte hedearealer og bakkerne med krat og spredte bevoksninger af fyr og ene. Området er kuperet med gamle indlandsklitter og dybe slugter, der skærer sig ned i landskabet.

Gennem arealerne slynger åen sig, som huser en god bestand af ørreder, og hvor både odder og isflugt ofte ses.

Området byder på en spændende jagt på både råvildt harer og fasaner. Heden grænser op til større skovområder med faste bestande af kronvildt, der jævnligt ses passere heden.

En dejlig ejendom i et fantastisk landskab, hvor stilheden og den uberørte natur vil kunne give mange uforglemmelige naturoplevelser.

Ejendommen har status af landbrugsejendom uden bygninger og kan som sådan sammenlægges med en anden landbrugsejendom.

Beliggenhed: Ejendommen er beliggende mellem Aars og Løgstør med cirka 30 minutters kørsel til Aalborg.



Heden



Frejstrup Hede ligger i et fantastisk landskab med bakker og dale, hvor de selvsåede træer og vækster kæmper med lyngen for at finde en smule vand og næring. Det er netop disse barske livsvilkår, der gør stedet så spændende.

I gennem tiderne har arealerne været anvendt til mere eller mindre intensiv græsning, hvilket har været med til at udpine den i forvejen lette jordbund. Efterhånden som græsningen blev svagere, begyndte fyr og forskellige løvtræarter at udkonkurrere lyngen. Såfremt man ikke havde foretaget sig noget, ville arealerne være blevet til skov igen. I dag er hedeplejen højt prioriteret og sat i system således, at dette nationale symbol kan bevares. Det betyder, at der afgræsses med får, og der nedskæres træagtig opvækst. Dog skånes egekrattene, så der efterhånden vil skabes mindre områder og holme med lavstammede ege og visse steder med indblanding af fyr mv.

Arealerne er i dag indhegnet med elhegn, der er etableret og vedligeholdt af det offentlige. Den nuværende ejer har haft en større besætning af får, og dyrene har græsset på hedearealerne. Såfremt man som ejer ikke selv ønsker at anvende græsningen, kan den naturligvis bortforpagtes. Der er indgået en MVJ-aftale på ejendommen, der er betinget af fortsat afgræsning med husdyr.

Meget af denne fantastisk smukke natur er beliggende forholdsvis langt fra alfarvej, og publikumspresset er derfor relativt begrænset.



Shelterpladsen



På den vestligste del af ejendommen, udenfor heden, ved den gamle jernbane og vandresti, har Vesthimmerlands Kommune etableret en shelterplads med 3 huse, bålsted mv.

Shelterpladsen anvendes kun i begrænset omfang af publikum. Pasning og vedligeholdelse af pladsen foretages af kommunens folk.

Aftalen om shelterpladsen kan opsiges ved ejerskifte.



Jord/Betalingsrettigheder



Ejendommens jordtilliggende:

Ejendommens samlede areal er 109.7477 ha.

Note: I forbindelse med salg vil der ske en udstykning af ejendommen, hvorfor der forekommer en difference imellem tingbogens samlede areal og denne salgsopstillings arealer.

Arealfordeling:

Hede	103,1	ha.
Permanent græs	6,6	ha.
I alt	109,7	ha.

Der medfølger betalingsrettigheder til 6,6 ha permanent græs svarende til ca. kr 14.500,- pr år i 2011.

Der medfølger en MVJ aftale (aftale om miljøvenlig jordbrugsdrift) på ca. 93 ha med kr 1.400,- pr år svarende til ca. kr 130.000,- pr år.



Jagt



Frejstrup Hede byder på en særdeles spændende jagt. Her finder man en absolut unik mulighed for at gå på jagt i det storslåede hedelandskab, hvor man kan finde roen og stilheden, som er så sjældnen i vores hverdag.

Tænk, at kunne færdes herude en sommermorgen når solen er på vej til at stå op. Når solen begynder at varme den kolde morgenluft, møder man måske grævlingen på vej hjem til graven efter nattens jagt. Med solens varme begynder også den krydrede duft af revling og lyng at emme. En duft, som er så karakteristisk for denne danske naturtype.

På ejendommen findes der en god bestand af råvildt, harer, ræve og fasaner. Kronvildtet vinder frem år for år i Himmerland og ses i øjeblikket med jævne mellemrum på Frejstrup Hede.

Her er mulighed for en alsidig jagt, hvor særligt pürschjagten skal fremhæves i det kuperede landskab. Naturligvis vil der også kunne holdes fine drivjagter med varierende såter i løbet af efteråret.

Jagten har ikke været udlejet i de senere år og vil derfor være til rådighed for en ejer ved overtagelse.



Retslige forhold



Matr.nr. og grundareal:

Matr. nr.	Grundareal, ha	heraf vej, m ²
6 A Oudrup Østerhede, Oudrup	5,9138	213
2 M Oudrup By, Oudrup	16,5610	1.430
6 G Brådshave Gde., Oudrup	5,8750	970
6 A Brådshave Gde., Oudrup	1,1542	905
1 H Frejstrup By, Lundby	35,8580	2.670
5 C Oudrup Østerhede, Oudrup	6,2940	504
14 B Oudrup Østerhede, Oudrup	3,4315	315
2 F Frejstrup By, Lundby	31,4608	9785
25 G Oudrup By, Oudrup	1,9307	0
55 B Oudrup By, Oudrup	1,2687	240
I alt	109,7477	17.032

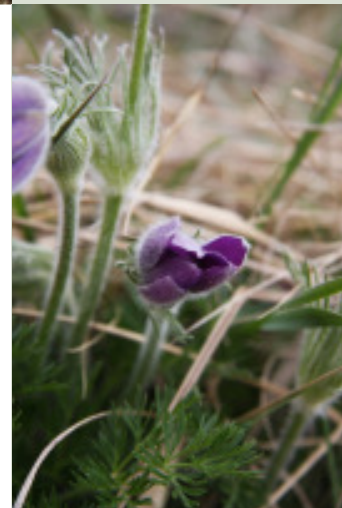
Note: I forbindelse med salg vil der ske en udstykning af ejendommen, hvorfor der forekommer en difference imellem tingbogens samlede areal og denne salgsopstillings arealer.

Fredskovspligt:

Der er ikke ifølge tingbogen fredskovspligt på ejendommen.

Områdeudpegninger:

Der henvises til, at oplysningerne er tilgængelige på Arealinfo (<http://kort.arealinfo.dk>) og Skov og Naturstyrelsens hjemmeside (<http://www.skovognatur.dk>). Evt. kontakt Landbrugsmæglerne.



Ejendomsværdier og løsøre m.m.



Ejendomsværdierne er pr. 01.10.2010 ansat således:

Ejendomsværdi	kr.	9.100.000
heraf grundværdi	kr.	1.545.200

Ejendommen vil blive omvurderet på grund af udstykning og matrikulære ændringer.

Driftsinventar:

Der medfølger intet driftsinventar.

Ejendomsskatter 2011: Skønnes at blive ca. kr. 5.000/år.

Vurderet som: Landbrug

Kommune: Ålborg

Zonestatus: Landzone



Servitutter og byrder



Servitutter:

Der er på ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

Lyst:	Overskrift:
06.10.1880	Dok om skel mv
20.08.1913	Dok om vej mv, vedr 3A
17.07.1918	Dok om færdselsret mv, vedr 4G
14.03.1933	Dok om fredning, vedr 6A
14.03.1938	Dok om fredning mv
14.03.1938	Dok om fredning, vedr 25G, 55B
14.03.1938	Dok om fredning, vedr 2M, 14B
14.03.1938	Dok om fredning
14.03.1938	Dok om fredning, vedr 6G
14.03.1939	Dok om fredning mv, 1. overfredningskendelse den 21.03.1944
18.05.1951	Dok om forsynings- / afløbsledninger mv, vedr 3A Servitut ikke fordelt, jfr. KMS skr. 20.11.2001
16.08.1951	Vedtægter for Nørrekær Enges Landvindingslag samt partsfordeling mv

Servitutter fortsættes på side 11



Servitutter og byrder



Servitutter fortsat fra side 10

Lyst:	Overskrift:
03.09.1951	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr 2H
11.01.1955	Dok om fredning, vedr 6G
25.04.1963	Kendelse ang. partsfordeling af digesikringsbidrag til Nørrekær Enges landvindingslag mv
28.05.1968	Dok om forsynings- / afløbsledninger mv, brønd mv
02.03.1971	Dok om forsynings- / afløbsledninger mv, brønd mv.
10.05.1983	Dok om nedsivningsanlæg mv, vedr 1F, 6A, 3A, 10
10.03.1989	Dok om forsynings- / afløbsledninger mv, vedr 3A
21.09.2001	Dok om fredning af De himmerlandske Heder. Fortrinsret. Vedr 40A



Herudover er der følgende utinglyste rettigheder/byrder: Ingen.

Det bemærkes, at en del af servitutterne ikke vedrører Frejstrup Hede og vil derfor følge hovedejendommen.



Vand, varme mv.

**Vandforsyning:**

Ejendommen har ingen vandforsyning.

Varmeforsyning:

Ejendommen har ingen varmforsyning

Kloakforhold:

Ejendommen er ikke kloakeret.

Forsikringer:

Ejendommen er ikke forsikret.



Købesummens fordeling



Ved samlet salg fordeles købesummen som følger, idet det dog understreges, at der er tale om en skattemæssig fordeling:

Fast ejendom

Jordværdi	Kr.	6.900.000		
I alt	Kr.	6.900.000	Kr.	6.900.000

Da de skattemæssige muligheder i væsentligt omfang afhænger af købers forhold, herunder anvendelse af aktiverne, opfordres køber til at søge rådgivning hos egne rådgivere om skattemæssige forhold, herunder mulighederne for skattemæssig afskrivning, genplacering og anvendelse af virksomhedsordning.

Da ejendommen er under udstykning / matrikulære ændringer kan endeligt skøde ikke tinglyses, før ejendommen er endelig matrikuleret.

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning.



Kort over ejendommens arealer

