

Rebild Kommune
Hobrovej 88
9530 Støvring

Att.: Marie Louise Kristensen
sendt pr. mail mlgk@rebild.dk

Dato: 18. oktober 2022
J.nr: 390-531074 AHO/DHY
Skr: Dorthe Hyldahl/AHO
Dir.tlf: 46929267
E-mail: DHY@vingaardshus.dk
Bank: Jyske Bank 5079 0004400098

Aftale/ Ekspropriation af areal til børnehaven - Gammel Skørpingvej 124, 9520 Skørping

Som advokat for Annette Petersen og Frank Gorm Petersen, der er ejer af arealet: matr. nr. 22h, Skørping By, Skørping, beliggende Gammel Skørpingvej 124, 9520 Skørping, skal jeg fremsende mine klienters svar på Rebild Kommunes forespørgsel om, hvilken handelsværdi de mener ovennævnte grundareal har.

Jeg har gennemgået det relevante materiale, herunder mødereferatet fra mødet afholdt den 27. september 2022 på Rådhuset i Støvring.

Indledningsvist bemærkes, at mine klienter ingen intentioner har eller har haft for at frasælge det omhandlede areal, idet arealet bl.a. vil være en naturlig og nødvendig del af ejendommen, såfremt ejendommen senere på et tidspunkt skal sælges som en såkaldt "hesteejendom", ligesom mine klienter alternativt har ansat grundstykket som en muligt byggeudviklingsprojekt.

Mine klienter har således haft en forventning om at grundstykket ville blive et af de næste grundstykker, der indenfor de nærmeste år ville komme i byzone i takt med udviklingen af Skørping By. Ikke mindst som følge af at der på naboejendommen Skovkanten er et igangværende/færdiggjort byggeprojekt med et større antal grunde.

Skørping By er som bekendt omkranset af fredsskov, vandværksinteresse og Nature 2000, hvorfor der er begrænsede muligheder for byudvikling i området, hvilket betyder at byudviklingen må ske mod nord/ Gammel Skørping.

Det fremgår tillige at den eksisterende Kommuneplan 2021, at det er udlagt en perspektivpil for fremtidig byudvikling i Skørping, der ganske klart peger i retning af, at omhandlede jordstykke er en del af et fremtidigt byvækstområde. Der henvises til **Bilag 1**.

Dette har naturligt givet mine klienter en berettiget forventning, der medfører at der skal tillægges en forventningsværdi ved beregningen af værdien af grundstykket.

Mine klienter har anset grundstykket som en slags pensionsopsparing, og har som en mulighed regnet med selv evt. at kunne udvikle grundstykket til et byggeprojekt.

De har nu fået udfærdiget et ideoplæg af 14. oktober 2022, der viser muligheden for udvikling af 9 byggegrunde på grundstykket, og et Budget og økonomiopgørelse for et byggeprojekt der viser, at man vil kunne påregne med en indtægt på ca. 5 mio herved. Der henvises til projekt og tegning udfærdiget af Det hele Menneske A/S v /Kim Fihl. Der henvises til **Bilag 2** og **Bilag 3**.

Det bemærkes at en stor del af denne fortjeneste vil kunne blive placeret i et selskab, der efter byggeprojektet kan fortsætte som en pengetank for mine klienter, med de deraf mulige løbende formueindtjening og fordelagtige regler for beskatning af årlige udbytter.

Det er interessant grundstykke for byudvikling, hvorfor der da også i efteråret 2021 har været henvendelse af Investorgruppen fra Skovkanten: Niels Rask og Bent Amstrup, der tidligere har købt og netop udstykket naboarealet der støder direkte op til den ønskede Jord. De ønskede et møde, da de var interesserede i, at købe det af mine klienter ejede grundstykke (matr. nr. 22h, Skørping By, Skørping) til byudvikling. Mødet blev aldrig afholdt, da mine klienter, selv havde ønske om at styre en udviklingen af grundstykket.

Jeg forstår, at Rebild Kommunes opfattelse, som den kom til udtryk under mødet den 27. september 2022, er at værdien af grundstykket kan ansættes til kr. 16 pr. m², som er den gennemsnitlige pris for landbrugsjord i området ifølge kommunen.

Uden at jeg hermed skal tage stilling til om kr. 16 pr. m² landbrugsjord kan anses for værende udtryk for handelsværdien, skal jeg gøre gældende, at værdien af grundstykket ikke skal fastsættes udfra værdien af landbrugsjord.

Dette skyldes følgende forhold:

1) Mine klienter har haft en berettiget forventning der afstedkommer en forventningsværdi til grundstykket, hvilket bevirker en langt højere m²-pris end prisen for landbrugsjord.

2) At mine klienters ejendom bliver væsentligt forringet, såvel anvendelsesmæssigt som værdimæssigt, såfremt grundstykket frasælges.

Dette skyldes ikke mindst det forhold, at grundstykket (14.975 m²) er en væsentlig del af min klienters landbrugsejendom af en samlet størrelse på 30.878 m². Der henvises til tingbog, jf. **Bilag 4**.

Et frasalg af 14.975 m² vil således betyde en væsentlig reduktion af ejendommen anvendelsesmuligheder. Der er ud over stuehuset en række andre bygninger, maskinhuse, stalde, lader m.v. på ejendommen, der ved et frasalg vil falde væsentligt i værdi, idet disse ikke længere vil kunne anvendes til hestehold m.v. som følge af manglende jordarealer dertil. Der henvises til BBR, jf. **Bilag 5**.

Der henvises til en indhentet ejendomsmæglervurdering, fra Danebo City, ved Kåre Schmöller, hvoraf fremgår at han direkte fraråder at frasælge grundstykket, idet ejendommen derved mister muligheden for at blive solgt som en egentlig "hesteejendom". Det vil bevirke et skønnet værditab på hele ejendommen på kr. 2,0 mio. Der henvises til **Bilag 6**.

Min klienters ejendomme er en af de meget få ejendomme der er beliggende lige uden for byskiltet i Skørping, med mulighed for reelt hestehold. Frasælges de af kommunen ønskede 14.975 m² til brug for en børnehave, vil det ikke længere være muligt med reelt hestehold på ejendommen. Hertil kommer at det forhold, at en børnehave er beliggende umiddelbart overfor beboelsen, ikke vil forbedre handelsværdien, men tværtimod for mange potentielle købere vil ses som et negativt forhold.

Der er ingen tvivl om at handelsværdien af m² for det konkrete grundstykke under alle omstændigheder er væsentligt højere i nærværende tilfælde, hvor grundstykket er en del af en mindre ejendom som mine klienters. Det omhandlede grundareal udgør 14.975 m²/ 30.878 m² = ca 48,50%.

Det ville måske kunne medføre en anden m²-pris, såfremt mine klienter ejede en ejendom med et stort tilknyttet landbrugsareal, hvor frasalg af en mindre del heraf ikke vil have så væsentlig betydning, som i dette tilfælde.

Arealbegrænsningen vil ligeledes efter al sandsynlighed betyde, at landbrugsejendommen vil skifte status til et nedlagt landbrug/privat bolig. Dette kan give ikke-hensigtsmæssige skattemæssige følger for så vidt angår den løbende ejendomsbeskatning, herunder størrelsen af den løbende ejendomsbeskatning.

Såfremt mine klienter skal sælge grundstykket til kommunen skal det ske ved en aftale på ekspropriationslignende vilkår og købesummen skal jf. det anførte ovenfor, fastsættes til kr. 2,5 mio.

Dokumenter:

Bilag 1: Kommuneplan 2021

Bilag 2: Ideforslag 9 grunde

Bilag 3: Budget for byggemodning af 9 byggegrunde på Gl Skørpingvej 124, 9520 Skørping

Bilag 4: Tingbog for Gammel Skørpingvej 124

Bilag 5: BBR-Meddelelse for Gammel Skørpingvej 124

Bilag 6: Ejendomsmæglervurdering, fra Danebo City, ved Kåre Schmølke

Venlig hilsen

Allan Højbak

Tlf: 46929272

Mobil: 40162072

E-mail: AHO@vingaardshus.dk

Byudvikling

Rebild Kommune er i vækst, og som bosætningskommune skal vi sikre levende byer med attraktive og varierede byområder til både boliger og erhverv.

Der er 13 byzonebyer i kommunen, hvoraf Støvring er hovedby. Byerne varierer i størrelse, og de udfylder hver især forskellige roller for kommunen som helhed, og for de lokalområder, som relaterer til byerne. Dette skaber rammerne om fællesskaber og det gode liv.

Nye arealer til byudvikling sker i byzonebyerne, hvor arealerne udlægges på baggrund af byernes udviklingspotentialer og behov for nye byggegrunde. Planlægningen skal understøtte de potentialer, der i byerne, og den skal støtte op omkring de lokale kræfter, der også er med til at præge udviklingen i byerne. Byudviklingen skal ske i respekt for øvrige nationale, regionale og kommunale arealinteresser.

Byggenemgange fra Kommuneplan 2017

Læs mere om byudvikling i planens forudsætninger

RETNINGSLINJER

Fold alle ud

Bymønstre

Byvækst

Perspektivområder

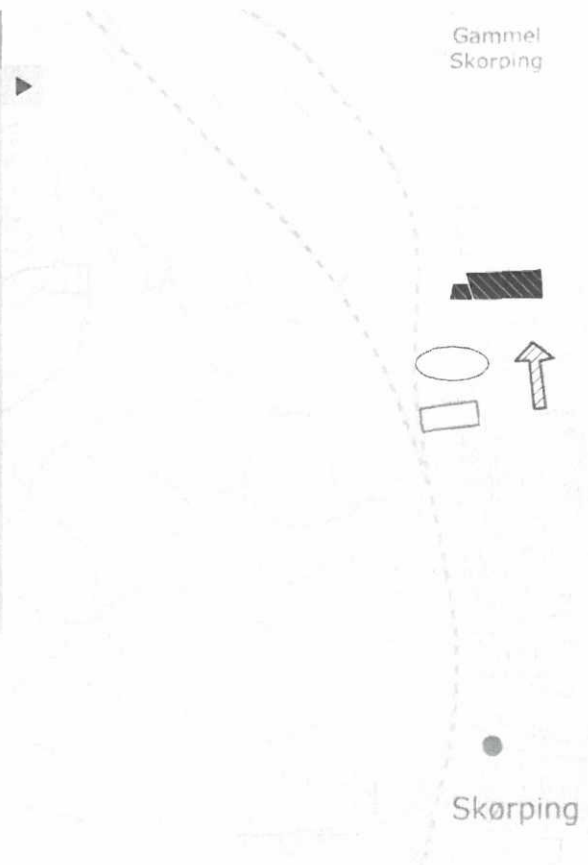
Der udlægges perspektivpile til byudvikling jf. kortet som ligger udover kommuneplanens 12-årige periode.

Redegørelse

I kommuneplanen udlægges der en perspektivpil for fremtidig byudviklingsretning i Skørping. Pilen viser udviklingsretningen til bolig, som ligger udover kommuneplanens 12-årige periode. Retningen er ikke udlagt som rammer og har ingen juridisk status, men er hensigtserklæring fra kommunen om udviklingsretningen.

Arealudlæg til boliger og erhverv

BILAG 1
advokatfirmaet
Vingaardshus A/S



Kommuneplan for Rebild Kommune, er der for Skørping By, indlagt et perspektivpil, der viser udviklingen for Skørping By mod Nord / Gl Skørping som vist på ovennævnte kortudsnit.

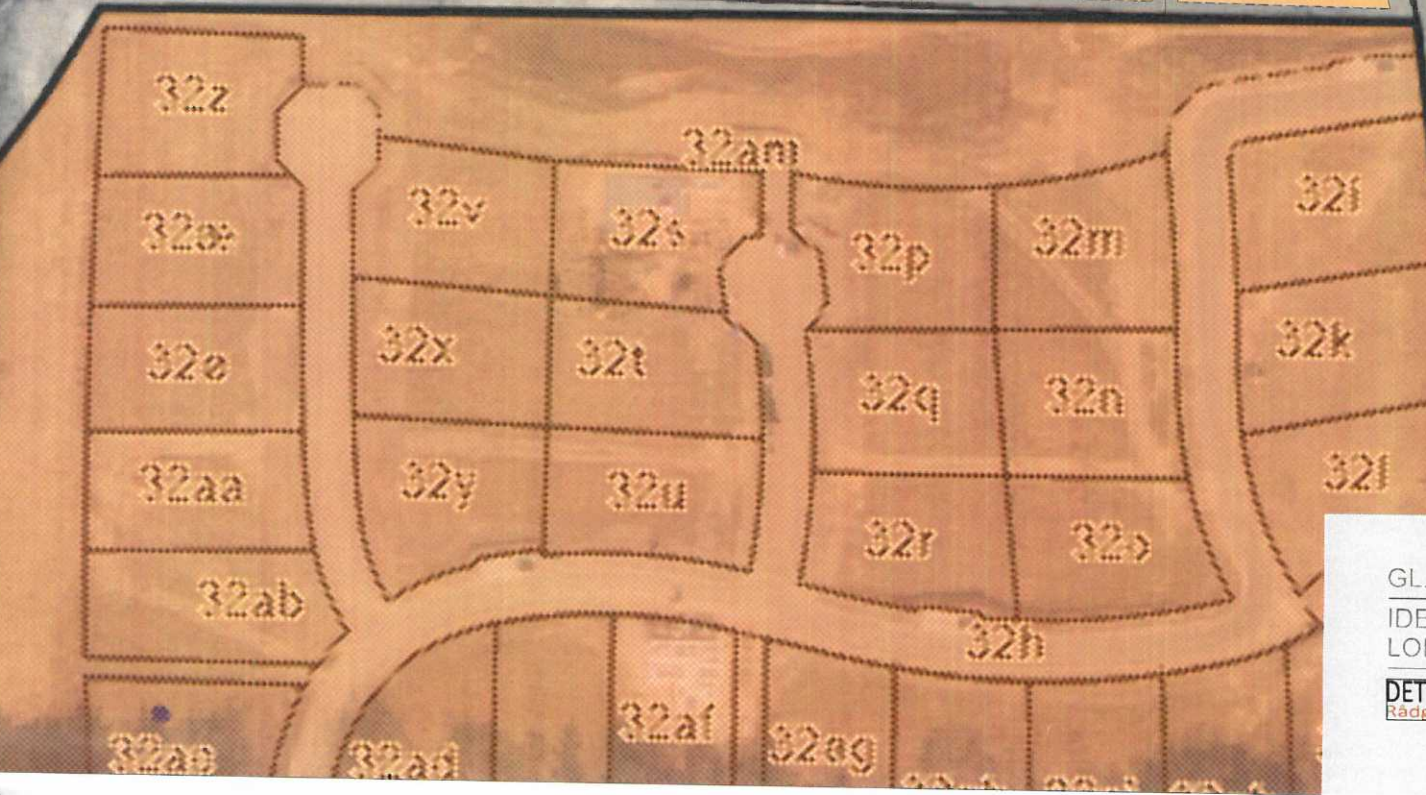
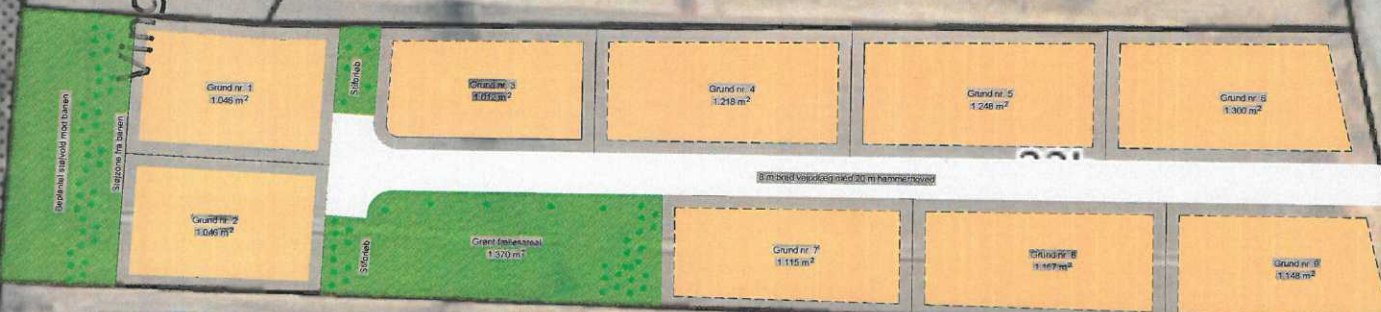
Et ligeledes fremgår af kortudsnittet, ligger arealet tilhørende Gl Skørpingvej 124, 9520 Skørping (markeret med en grøn elipse) lige for i den fastsatte udviklingsretning for byen.

BILAG 2
advokatfirmaet
vinggaardshus A/S

28f

2

13a



32g



GL. SKØRPINGVEJ 124, 9520 SKØRPING
IDEFORSLAG - 9 GRUNDE 14.10.2022
LOKALPLANSOPLÆG (A1) 1:500

DET HELE MENNESKE
Rådgivning med integritet

Anette og Frank Petersen
Gl Skørpingvej 124
9520 Skørping

Den 14.10.2022
Ref. 22.25
KF

Budget for byggemodning af 9 byggegrunde på Gl Skørpingvej 124, 9520 Skørping

Ift. vedhæftede ideoplæg af 14.10.2022 byggemodning af matr. 22h, Skørping By, Skørping på 14.975 m², kan der opstilles følgende budget for byggemodning og salg efterfølgende.

Byggemodning:

Pris på 6 m tilsvarende vej, indhentet 01.08.2021	4.950 pr. lbm x 220 lbm	kr.	1.089.000
Indeksering ift. dagspriser	14 % af 1.089.000	kr.	152.000
Fortov i stenmel som Skovkanten	200 lbm á 1.200	kr.	240.000
Tilslutningsafgifter	9 grunde á ca. 80.000	kr.	720.000
LAR løsning tilsluttes Skovkanten, overkapacitet	sum	kr.	150.000
Rådgivning	sum	kr.	200.000

Byggemodning ekskl. moms		kr.	2.551.000
Byggelånsrenter	ca. 5 % af 2.551.000	kr.	127.000
Salgsomkostninger	9 grunde á 40.000	kr.	360.000

Samlede udgifter ekskl. moms kr. 3.038.000

Salg af byggegrunde:

Med udgangspunkt i Skovkanten samt grundstørrelser fra 1.046 m² til 1.300 m², vil en gennemsnitlig grundpris

ligge på ca.	9 grunde á 1.150.000	kr.	10.350.000
Moms heraf udgør	25 % af 8.280.000	kr.	- 2.070.000

Indtægter ekskl. moms		kr.	8.280.000
Omkostninger til byggemodning ekskl. moms		kr.	- 3.038.000
Sum efter afregning af moms		kr.	5.242.000

Afsat risiko kr. - 242.000

Forvente overskud på udstykningen før skat i nutidskroner kr. 5.000.000

Med venlig hilsen

KIM FIHL
KIM FIHL
Mobil 2715 4459

Tingbogsattest



Udskrevet: 15.10.2022 12:49:02

Ejendom:
Adresse: Gammel Skørpingvej 124
9520 Skørping

BILAG 4
advokatfirmaet
Vingaardshus A/S

BFE-nummer: 9615038

Dato: 05.08.2021
Landsejerlav: Skørping By, Skørping
Matrikelnummer: 0022h
Areal: 14975 m2
Heraf vej: 0 m2
Matr.nr. notering: c83e7807-2088-4b67-aef3-e6329a2ae145

Dato: 30.06.2022
Landsejerlav: Skørping By, Skørping
Matrikelnummer: 0022b
Areal: 15903 m2
Heraf vej: 1160 m2
Matr.nr. notering: 3bef1bf7-b813-43d2-874e-21f8af2ee474

Samlet areal: 30878 m2
Heraf vej: 1160 m2

Hovednotering:
Hovednotering: Landbrugsejendom

Adkomster

Dokument:
Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 17.08.1998-13253-77

Adkomsthavere:

Navn: Anette Petersen
Cpr-nr.: 070266-****
Ejerandel: 1 / 2

Navn: Frank Gorm Petersen
Cpr-nr.: 200864-****
Ejerandel: 1 / 2

Købesum:
Kontant købesum: 622.000 DKK
Købesum i alt: 622.000 DKK

Dato for overtagelse:
17.08.1998

Hæftelser

Dokument:
Dato/løbnummer: 07.10.2022-1014295933
Prioritet: 4
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.299.000 DKK
Rentesats: 5 %
Låntype: Obligationslån
Særlige lånevilkår: Mulighed for afdragsfrihed

Kreditorer:
Navn: TOTALKREDIT A/S
Cvr-nr.: 21832278

Debitorer:
Navn: Frank Gorm Petersen
Cpr-nr.: 200864-****

Navn: Anette Petersen
Cpr-nr.: 070266-****

Afgiftspantebrev:
Dato/løbnummer: 22.10.2019-1011270689
Prioritet: 5
Hovedstol: 680.000 DKK

Senest påtegnet:
Dato: 11.10.2022 11:29:48

Servitutter

Dokument:
Dato/løbnummer: 10.04.1923-906903-77
Prioritet: 1

Dokumenttype: Servitut

Akt nr: 77_D_457

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om vandværk mv, Vedr 22B

Dokument:

Dato/løbenummer: 12.02.1986-1915-77

Prioritet: 2

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 34

Akt nr: 77_O_330

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 1 A, 1 L

1 M

Dokument:

Dato/løbenummer: 24.10.1991-8505-77

Prioritet: 3

Dokumenttype: Servitut

Også tinglyst på:

Antal: 11

Akt nr: 77_F_163

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr

22B

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi:	1.150.000 DKK
Grundværdi:	169.900 DKK
Vurderingsdato:	01.10.2020
Kommunekode:	0840
Ejendomsnummer (BBR-nr.):	001925

Indskannet akt:

Akt nr:	77_G_563
---------	----------



Rebild Kommune
Center Plan, Byg og Vej

Afsender
Rebild Kommune, Center Plan, Byg og Vej
Hobrovej 110, 9530 Støvring

5

BILAG
BBR-Meddelelse advokatfirmaet
Vingårdshus A/S
(Udskrift af oplysninger fra BBR-systemet og BBR-registeret)

Kommune nr.: 840
BBE-nr.:
BBR adresse:
Gammel Skørpingvej 124 (Vejkode: 0275), 9520 Skørping

Kommunalt ejendoms nr.: 1925
9615038

Udskrift dato:
18-10-2022

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen bbr@rebild.dk eller telefonnr 9988 9988

Oplysninger om grunde

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Vand & afløb

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandforsyningens rensesanlæg

Bemærkninger for grund

OLIETANK NEDGRAVET 1970, TYPEGODKENDT-ERKLÆRING.

Grundareal

15903 m²

Matrikelnr.

22b

Ejerlav

Skørping By, Skørping

Ejendom

BBE-nr.: 9615038

Kommunalt ejendoms nr.: 1925

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Ejerforhold: Privatpersoner eller interessentskab

Vand & afløb

Grundareal

14975 m²

Matrikelnr.

22h

Ejerlav

Skørping By, Skørping

Ejendom

BBE-nr.: 9615038

Kommunalt ejendoms nr.: 1925

Oplysninger om tekniske anlæg

Pr. 1. januar 2012 skal oplysninger om olietanke oplyses og registreres i BBR. Derfor er de oplysninger, som kommunen i forvejen har været i besiddelse af, blevet samlet i BBR. Hvis der er uoverensstemmelse mellem olietankoplysningerne på BBR-meddelelsen og de faktiske forhold, har ejeren pligt til at meddele dette til kommunen.

Anlægsnr.: 1

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Beliggende på matrikel 22b

Beliggenhed (kvalitet): Usikker

Tank

Etableringsår: 1970

Placering: Nedgravet

Sløjfningsår: 1992

Driftstatus: Ikke i drift

Størrelsesklasse: 1

Sløjfning: Tanken er afblændet

Indhold: Fyringsgasolie

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Fritliggende enfamiliehus (Bygningens anvendelse 120)

Matrikelnr.: 22b

Landsejerlavsnavn: Skørping By, Skørping

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1939

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal helårsboliger med køkken: 1

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Fibercement herunder asbest

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	70	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	118
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	0
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	70	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	0	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	48	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	48	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed

Opvarmingsmiddel: Flydende brændsel

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Fritliggende enfamiliehus (Anvendelseskode: 120)

Samlet areal: 118 m2

Egentlig beboelseslejlighed med eget køkken

Enhedens erhvervsareal: 0 m2

Enhedens boligareal: 118 m2

Andet areal: 0 m2

Enhedens andel af fælles adgangsareal: 0 m2

Enhedens andel i fælles boligareal: 0 m2

Areal af lukket altan/udestue: 0 m2

Areal af åben altan/tagterrasse: 0 m2

Tinglyst areal fra Matriklen: 0 m2

Kilde til arealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Antal værelser: 6

Antal toiletter: 1

Antal badeværelser: 1

Køkkenforhold: Eget køkken med afløb

Bygningsnr.: 2

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Stald til kvæg, får mv. (Bygningens anvendelse 212)

Matrikelnr.: 22b

Landsejerlavsnavn: Skørping By, Skørping

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1926

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal helårsboliger med køkken: 0

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Letbetonsten

Tagdækningsmateriale: Metal

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	82	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	0
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	82

Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	82	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Bemærkninger for bygning

KOSTALD

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Stald til kvæg, får mv. (Anvendelseskode: 212)

Samlet areal:	82 m2	Andet
Enhedens erhvervsareal:	82 m2	
Enhedens boligareal:	0 m2	
Andet areal:	0 m2	
Enhedens andel af fælles adgangsareal:	0 m2	
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2	
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2	
Tinglyst areal fra Matriklen:	0 m2	

Bygningsnr.: 3

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Lade til foder, afgrøder mv. (Bygningens anvendelse 216)

Matrikelnr.: 22b	Landsejerlavsnavn: Skørping By, Skørping
Beliggenhed (kvalitet): Sikker	Opførelsesår: 1926
Antal etager u. kælder & tagetage: 1	Antal helårsboliger med køkken: 0
Antal helårsboliger uden køkken: 0	

Materialer

Ydervæggens materiale: Letbetonsten

Tagdækningsmateriale: Metal

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	98	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	0
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	98
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	98	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af ejer (eller dennes repræsentant)

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Bemærkninger for bygning

LADE

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Lade til foder, afgrøder mv. (Anvendelseskode: 216)

Samlet areal:	98 m2	Andet
Enhedens erhvervsareal:	98 m2	
Enhedens boligareal:	0 m2	

Andet areal:	0 m2
Enhedens andel af fælles adgangsareal:	0 m2
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2
Tinglyst areal fra Matriklen:	0 m2

Bygningsnr.: 4

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Maskinhus, garage mv. (Bygningens anvendelse 217)

Matrikelnr.: 22b

Landsejerlavsnavn: Skørping By, Skørping

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 2007

Antal etager u. kælder & tagetage: 1

Antal helårsboliger med køkken: 0

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Metal

Tagdækningsmateriale: Metal

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	273	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	0
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	273
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	273	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	1
Samlet kælderareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Bemærkninger for bygning

Maskinhus

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Gammel Skørpingvej 124 (vejkode: 0275), Ottruphuse, 9520 Skørping

Maskinhus, garage mv. (Anvendelseskode: 217)

Samlet areal:	273 m2	Andet
Enhedens erhvervsareal:	273 m2	
Enhedens boligareal:	0 m2	
Andet areal:	0 m2	
Enhedens andel af fælles adgangsareal:	0 m2	
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2	
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2	
Tinglyst areal fra Matriklen:	0 m2	

Kortmateriale



BBR punkter		Beliggenhed	Linjer i kortet
B#	Bygningsnummer	● Sikker placering	— Ejendom
T#	Teknisk anlæg nummer	○ Næsten sikker placering	— Jordstykke ¹
NY	Nybyggeri	● Usikker placering	Bygningsomrids, nøjagtigt ²
*	Bygning på fremmed grund		Bygningsomrids, unøjagtigt ³

1. Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
2. Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
3. Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort, hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførelse eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Anette Petersen & Frank Gorm Petersen
Gammel Skørpingvej 124
9520 Skørping

Aalborg, den 13. oktober 2022

Vurdering af jeres ejendom beliggende Gammel Skørpingvej 124, 9520 Skørping.

Efter gennemgang af jeres ejendom har jeg værdisat denne til:

Kr. 6.800.000,-

I min værdifastsættelse vægter det tungt at ejendommen er en af de ekstremt få ejendomme lige uden for byskiltet med mulighed for hestehold. En kombination som de rette købere er villige til at betale særdeles godt for.

I min vurdering har jeg lagt vægt på at huset er flot renoveret med gulvvarme, nyt køkken, bad og bryggers m.m. samt at ejendommens udbygninger med hestebokse osv. Vil underbygge et salg som hesteejendom.

Skørping er generelt et attraktivt sted at bo med noget af Danmarks skønneste natur, en god skole, kort afstand til Aalborg, et rigt foreningsliv osv.

I har udover ovenstående vurdering bedt mig vurdere hvilken påvirkning det vil have hvis det kun er de ca. 15.000 m² grund på den østlige side af vejen der vil høre til ejendommen. Kort sagt vil jeg fraråde jer at frasælge det grundstykke der ligger på den vestlige side af vejen, idet det vil blive umuligt at sælge ejendommen som hesteejendom. Det vil stadig være en stor dejlig grund, men pga. af bygningernes placering vil der være for lidt plads til decideret hestehold. En "hyggehest eller 2 vil måske kunne lade sig gøre, men de købere der er villige til at bruge mange penge på en hesteejendom vil vi have mistet. Efter min vurdering vil et frasalg af det vestlige grundstykke betyde et prisfald i størrelsesordenen **2.000.000 kr.**

Med venlig hilsen
EDC Danebo



Kåre Schmølker
Indehaver % Ejendomsmægler MDE
Telefon 61 55 60 55 - Email kasc@edc.dk