

AANKOOPBEGELEIDING

"Vandborg" Grydhøj 3, Linde 7600 Struer

Melkveebedrijf · 169 ha · circa 200 melkkoeien · Midden-Jutland

49.000.000 DKK · ca. € 6.568.000

Kontantpris · kosten koper



Op de volgende pagina's vindt u de officiële Deense verkoopdocumentatie (salgsopstilling) van dit bedrijf. Die is opgesteld door de verkopende makelaar EDC Videbæk Landbrug · sagsnr. 69211209 en is ongewijzigd bijgevoegd.

Danishfarms treedt op als úw aankoopmakelaar. Wij behartigen uitsluitend uw belangen — bij de bezichtiging, de onderhandeling, de financiering en de overdracht. Vragen over dit bedrijf? Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

Siebe Jongsma

Aankoopmakelaar & emigratiebegeleider

+31 (0)6 10 57 57 57 · info@danishfarms.nl · danishfarms.nl

Schoolstraat 6, 9411 PB Beilen (NL) · begeleiding in heel Denemarken

SALGSOPSTILLING

"Vandborg"

Sagsnr.: 69211209

Udskrevet 09-09-2026



*Kvæg-
ejendom*

Grydhøj 3, Linde, 7600 Struer
Grydhøj 4, Linde, 7600 Struer
Grydhøj 8, Linde, 7600 Stuer
Vilhelmsborgvej BFE nr. 8152425
Vilhelmsborgvej BFE 8475501
Vilhelmsborgvej 25A BFE nr. 4487679
BFE nr. 4487490
BFE nr. 4487491
BFE nr. 4487492

Malkekøveg
Kvieopdræt
Landbrug uden beboelse
Landbrug uden beboelse
Landbrug uden beboelse
"Frijord"
"Frijord"
"Frijord"
"Frijord"



Jan
Vistisen
21 76 46 62
jvi@edc.dk



Morten
Hindkjær
61 15 35 79
morten@edc.dk



Ivan
Kubstrup
20 62 49 31
itk@edc.dk



Brian
Hedegaard
40 75 01 54
hedegaard@edc.dk



Poul Erik
Nielsen
20 14 82 99
poen@edc.dk



Arne
Sigtenbjerggaard
27 13 15 01
arsi@edc.dk



Videbæk Landbrug

Jan Vistisen, Morten Hindkjær, Poul Erik Nielsen, Jan Bækdal og Søren Kaastrup. Ejendomsmægler, Valuar MDE.
CVR-nr. 26210666, Bredgade 39. 6920 Videbæk. Telefon 97 17 12 99. E-mail: 692@edc.dk

Ejendomstype: Kvæg og planteavlsejendomme

Grundareal: 169 ha 1636 m²

Tilhørende: Lene Gravesen og Bjarne Visby Gravesen

Kontantpris Dkr: 49.000.000,-

Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk

Introduktion:

"Vandborg" er en flot og meget veldrevet malkekvægsejendom beliggende mellem Holstebro – Struer – Lemvig i udpræget landbrugsområde.

Ejendommen med stort flot stuehus og staldanlæg og tilhørende servicebygninger mv. er opført på bar mark og hvor der er kræset for detaljerne !

Driften omfatter et ejet jordareal på 169 ha og ca. 200 malkekøer + opdræt. Konventionel drevet.

Grydhøj 3 "Vandborg" er hovedejendommen. Bygningerne er i al væsentlighed opført på bar mark og omfatter

- Stuehus opført i 2009 på i alt 376 m² fordelt på 2 plan. Fuldmuret hus, vandskuret med sort mat glaseret tagsten. I grundplan er opholdsafdeling med 2 værelser og 1 sal med værelser ophold sydvendt altan mv.
- Løsdriftstald fra 2001 på 2.441 m² i søstens elementer. Indrettet med gennemgående midterfoderbord og 2 + 1 stk. DeLaval malkeroboter år. 2021. Ca. 225 sengebåse til køer, hvoraf nogle bruges til løbekvier. Kælvnings og sygeboks område. Spalter med skraber. Madrasser, ventilation, gardiner. Kontor/kantine og teknik. Varmegenvinding og jordvarme føres til stuehuset.
- Sammenbygget med ladebygning fra 2008 til råvarer og goldkøer i dybstrøelse. Udendørs småkalveområde med enkeltbokse og storhytter.
- Maskinhus og ladebygning fra 2009 på 1.381 m² beklædt med stålplader.
- Ensilagesilo batteri med 5 stk. køresiloer 39 m. lange og beton på kørearealer.
- Miljøreg. til nudriften med ca. 204 køer og 43 kvier 0 – 6 mdr.

Grydhøj 4 er beliggende få hundrede meter fra "Vandborg". Bygningerne består af

- Kviestald til kvier. Plads til i alt resten af kvierne hvoraf der er 46 senge til store kvier og resten til mindre dyr. Stalden og bygningerne er ældre.
- Lade til halm.
- Stuehus i rødesten der indvendigt er moderniseret. Udnyttet 1 sal. Opvarmet med oliefy. Aktuell udlejet til familie.

- Miljøreg. til 195 kvier (6 – 28 mdr.)

Højtydende SDM besætning på 203 køer og 168 kvier. Ydelse på 13.773 kg. ekm. Der sælges løbende kvier til export. Leveret seneste 12 mdr. til Arla er 2.447 tons.

Grovfoderbeholdninger febr. 2026 ca. 1 mio. fe.

Maskiner til stalddrift og nogen udstrækning markdrift.

Landbrugsbedriften er i fuld drift.

Adresse	Matr. Areal	Heraf agerjord
Grydhøj 3	50,6247 ha	
Grydhøj 4	33,9265 ha	
Grydhøj 8 - BFE nr. 100898922	11,9163 ha	
Vilhelmsborgvej - BFE nr. 8152425	30,8625 ha	
Vilhelmsborgvej - BFE nr. 8475501	34,564 ha	
Vilhelmsborgvej 25A - BFE nr. 4487679	2,8720 ha	
BFE nr. 4487490 Frijord	1,9314 ha	
BFE nr. 4487491 Frijord	1,1947 ha	
BFE nr. 4487492 Frijord	1,2715 ha	
	169,1636 ha	ca. 160 ha

De dyrkbare arealer er generelt sandmuldet med vanding fra 2 borer. Arealerne drives med traditionel grovfoder med majs og græs. Derudover er til forpagtet en del arealer på 1. årige aftaler således at der i markplan 2026 forventes i alt 270 ha. heraf en del kolbemajs og korn.

Oversigtskort

Farveforklaring

	Grydhøj 3, Linde, 7600 Struer 2c, 2a, 2d, 14, 15 Lindtorp Hgd., Asp; 1ø, 1v, 1b, 1i Linde By, Asp	Areal 50.6 HA
	Vilhelmsborgvej 2ac, 7a, 7e Hestbæk Gde., Asp; 5a, 2a, 1ab Linde By, Asp	Areal 34.6 HA
	Grydhøj 4, Linde, 7600 Struer 3a, 4f, 5, 6, 1h, 1ay, 3e Lindtorp Hgd., Asp; 5e Linde By, Asp	Areal 33.9 HA
	Vilhelmsborgvej 8o Linde By, Asp	Areal 30.9 HA
	Grydhøj 8, Linde, 7600 Struer 1bg, 1y, 1ar, 1bd, 1aø, 1aq Lindtorp Hgd., Asp	Areal 11.9 HA
	Vilhelmsborgvej 25A 7i Linde By, Asp	Areal 2.9 HA
	Folkeregistret 23 Hestbæk Gde., Asp	Areal 1.9 HA
	Folkeregistret 25 Hestbæk Gde., Asp	Areal 1.3 HA
	Folkeregistret 24 Hestbæk Gde., Asp	Areal 1.2 HA

Oversigskort

28. jan. 2026

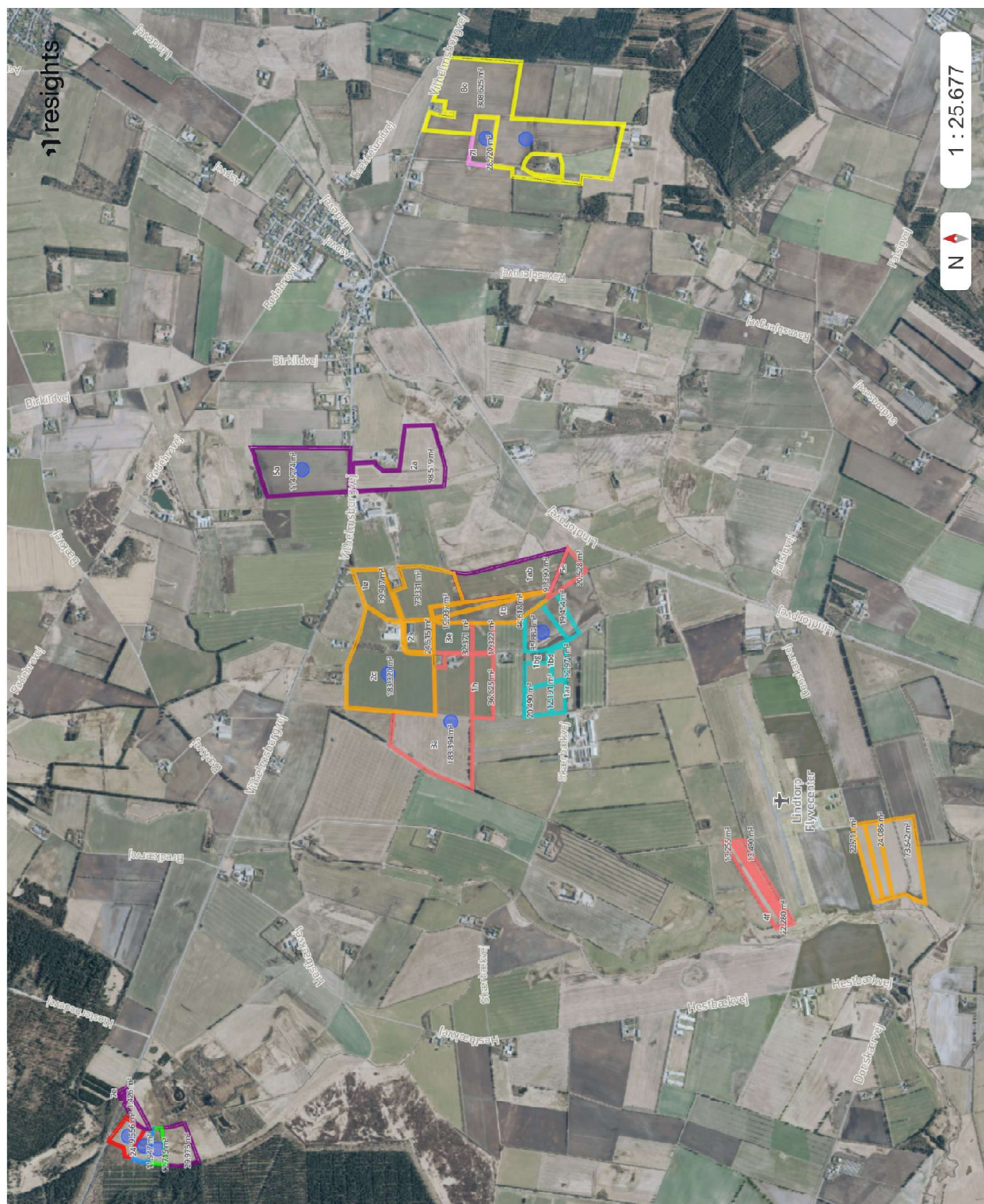
NOTE:

Grydhøj 3 m.fl.,
7600 Struer

Kontaktperson

EDC Videbæk

janeb@edc.dk



Grydhøj 3

Stuehuset



Opført:	2009	Ydermure:	Pudsede, hvidmalet mursten
Moderniseret:	Løbende vedligeholdt	Tag:	Tegl
Beboet areal	376 m ²	Vinduer	Termo
Bebygget areal	188 m ²	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	0 m ²	Lofter:	Gips akustik loft
Garage:	I ende af maskinhus bgn.	Afstand:	

Opvarmning: Varmegenvinding / jordvarme fra stalden. Genveks. Ingen brændeovn.

Vandforsyning: Byvand

Indretning: Stueplan indeholder, entre, køkkenalrum, kontor, badeværelse, Soveværelse med badeværelse og walk-in samt bryggers. Førstesal indeholder, opholdsstue, altan, 4 værelse, badeværelse, teknik rum.

Bebos af: Ejer

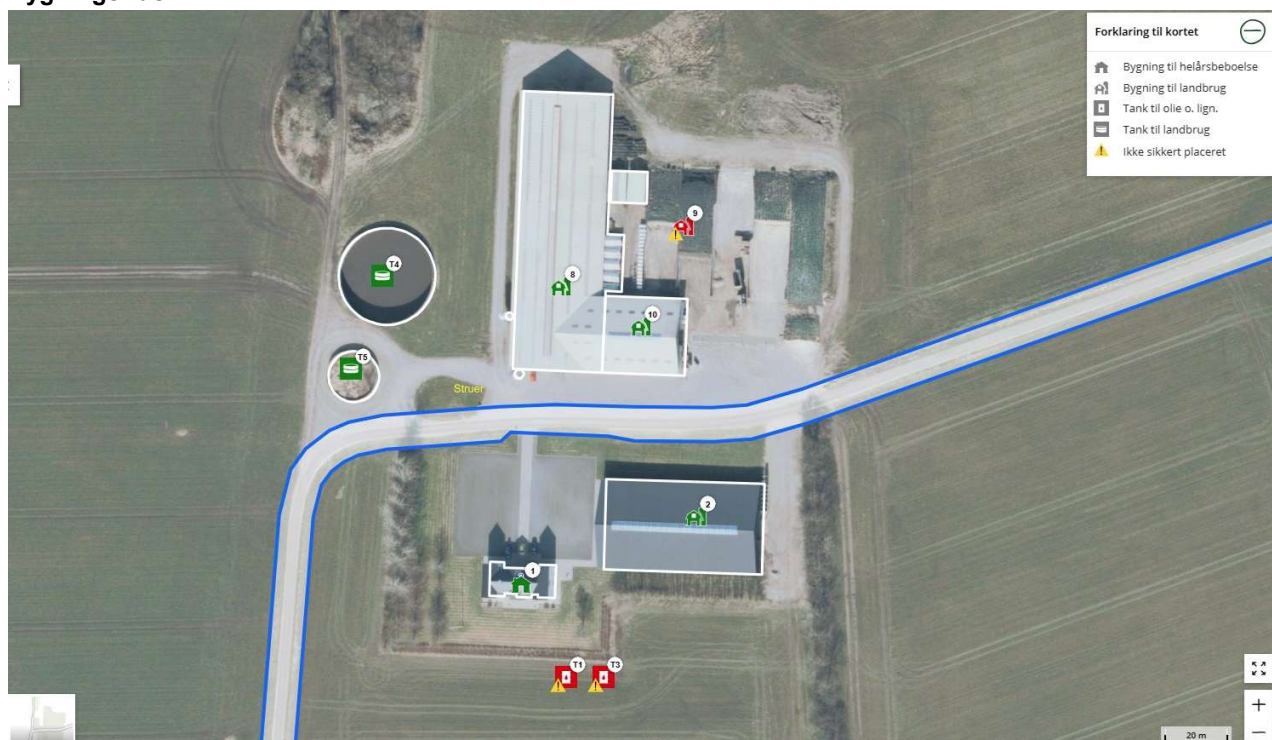
Udbygninger:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
2	Betonelementer, Metal	2009	1381 m ²	Maskinhus, garage
9	Betonelementer, Metal	2006	3353 m ²	Plansilo og betonplads
10	Betonelementer, Fibercement	2008	603 m ²	Ladebygning
8	Betonelementer, Fibercement	2001	2441 m ²	Kvægstald

Øvrige bemærkninger: Der er konstateret uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold, idet

Bygningsrids:



Miljøforhold:

Gylletank opført i 1991 på 750 m³. Kontrolleret 2024.

Gylletank opført i 2005 på 2966 m³. Kontrolleret 2024.

Miljøgodkendelse og afgørelse om ikke UVM pligt fra maj 2006. 204 stk. malkekøer og 43 stk. opdræt (0-6 mdr.) af tung race.

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 11.06.2024

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene:

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet anden type afløb / nedsivningsanlæg med tilladelse.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	1961		Nedgravet			Afblændet	Ikke i drift
Olietank	2007		Udendørs				I drift

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
15	Lindtorp Hgd., Asp	2	4086	914
14	Lindtorp Hgd., Asp	2	2711	720
1b	Linde By, Asp	4	4618	0
1i	Linde By, Asp	1	9937	0
1v	Linde By, Asp	7	3331	0
1ø	Linde By, Asp	3	9987	2110
2c	Lindtorp Hgd., Asp	18	3320	4880
2d	Lindtorp Hgd., Asp	7	3642	3520
2a	Lindtorp Hgd., Asp	2	4615	1340
		50	6247	13484

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: Landbrugsejendom.

Foreløbig ejendomsværdi 2025	Kr.	2.506.000
Foreløbig grundværdi 2025	Kr.	1.403.000
- Heraf boligdelen	Kr.	6.084
- Heraf produktionsjord	Kr.	1.397.219
- Heraf øvrig jord	Kr.	0

Vurderet og noteret som: Landbrug
Kommune: Struer
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2026 anslået: Kr. 8988,09

Ejendommens servitutter:

Dato	Prioritet	Tekst
2019-03-19	1	150 kV kabelanlæg
1943-05-17	2	Dok om fredning, Vedr 2A, 2C, 2D.
1970-09-18	3	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1978-10-03	4	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 4D
1987-02-24	5	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
2002-05-21	6	Dok om transformerstation/anlæg mv Om respekt, se akt Vedr 1A,
2005-11-07	7	anm hæftelser, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 1A Om respekt, se akt

Grydhøj 4



Bygninger:

Stuehus opført i 1915. til og ombygget 1978.
Bebygget areal 112 m². Beboet areal 181 m².
Moderniseret indvendig i 2023
Røde mursten og betontagsten.
Opvarmet med oliefyr. Ingen brændeovn.
Vandforsyning: by vand.

Iflg BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
2	Mursten, Fibercement	1975	389 m ²	Stald til kvæg
3	Mursten, Fibercement	1959/1975	220 m ²	Stald til Svin
4	Mursten, Fibercement	1975	70 m ²	Maskinhus, garage
5	Andet materiale, Fibercement	1986	407 m ²	Lade bygning
6	Metal, Fibercement	1991	223 m ²	Maskinhus, garage

Øvrige bemærkninger: Der er konstateret uoverensstemmelser mellem BBR og de faktiske forhold, idet

Bygningsrids:



Miljøforhold:

Gylletank opført i 1991 på 610 m³. Kontrolleret i 2018.

Miljøgodkendelse af 28.01.2008, hvoraf fremgår tilladelse til 195 stk. kvier 6 – 28 mdr.

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 11.06.2024

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene:

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet mekanisk rensning med udledning til vandløb, søer eller havet.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	1989		Nedgravet				I drift

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
1h	Lindtorp Hgd., Asp	3	6625	0
3e	Lindtorp Hgd., Asp	3	2371	1340
1ay	Lindtorp Hgd., Asp	1	7322	0
6	Lindtorp Hgd., Asp	1	3490	130
4f	Lindtorp Hgd., Asp	2	2280	140
3a	Lindtorp Hgd., Asp	18	3394	3840
5	Lindtorp Hgd., Asp	1	3255	2172
5e	Linde By, Asp	2	528	0
		33	9265	7622

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: Navn Lille Torp
Landbrugsejendom

Foreløbig ejendomsværdi 2025	Kr.	800.000
Foreløbig grundværdi 2025	Kr.	1.550.000
- Heraf boligdelen	Kr.	9.126
- Heraf produktionsjord	Kr.	1.541.065
- Heraf øvrig jord	Kr.	0

Vurderet og noteret som: Landbrug
Kommune: Struer
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2026 anslået: Kr. 9.927,14

Ejendommens servitutter:

Dato	Prioritet	Tekst
1880-09-15	1	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 2R
1897-09-10	2	Dok om vej mv, grøft mv, Vedr 6
1913-11-26	3	Overenskomst om kirken, Vedr 2R, 61_D_645
1926-10-22	4	Dok om vej mv, Vedr 5
1927-03-25	5	Dok om vej mv, Vedr 4F
1970-09-18	6	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1978-10-03	7	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 4D
1979-01-02	8	Indflyvningsservitut, Vedr 7A, 8A, 9B, 11A, 4D.
1987-02-24	9	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1997-02-10	10	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1997-05-28	11	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1K, 5C
1997-10-02	12	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Vedr 3A
2003-01-20	13	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Om respekt, se akt Vedr 1Z
2005-11-07	14	anm hæftelser, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 1A Om respekt, se akt
2018-05-31	18	Deklaration for kabelrør og elkabler med spændinger til og med 20kV

Grydhøj 8

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
1y	Lindtorp Hgd., Asp	2	490	0
1ar	Lindtorp Hgd., Asp	1	2191	0
1aø	Lindtorp Hgd., Asp	3	5882	0
1bd	Lindtorp Hgd., Asp	1	2971	0
1aq	Lindtorp Hgd., Asp	1	9454	0
1bg	Lindtorp Hgd., Asp	1	8175	0
		11	9163	0

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: Landbrugsejendom uden beboelse.

Vurdering: Ejendommen er nyudstykket og skal vurderes på ny.

Vurderet og noteret som: Landbrug

Kommune: Struer

Zonestatus: Landzone

Grundskyld 2026 anslået: Kr. 3.379,51

Ejendommens servitutter:

Dato	Prioritet	Tekst
2025-12-02	1	Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning
1972-05-26	2	Dok om oversigt mv, Vedr 1AQ, 1BD., -
1979-10-03	3	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 1AQ, 1AR, 1BD.
1997-02-10	4	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Vilhelmsborgvej BFE nr. 8152425

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
8o	Linde By, Asp	30	8625	604

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: landbrugsejendom uden beboelse

Foreløbig ejendomsværdi 2025	Kr.	Ingen værdi
Foreløbig grundværdi 2025	Kr.	1.426.000
- Heraf produktionsjord	Kr.	1.426.391
- Heraf øvrig jord	Kr.	0

Vurderet og noteret som:	Landbrug
Kommune:	Struer
Zonestatus:	Landzone
Grundskyld 2026 anslået:	Kr. 9.140,47

Ejendommens servitutter:

Dato	Prioritet	Tekst
1915-04-09	1	Dok om vej mv
1916-03-31	2	Dok om færdselsret mv
1938-08-15	3	Dok om færdselsret mv, Vedr 8M
1946-11-28	4	Dok om færdselsret mv, Vedr 8M
1973-05-04	5	Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1974-04-02	6	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1978-10-03	7	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 2G, 3N, 3S
1986-02-14	8	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1998-05-19	9	anm hæftelser, Samhørighedsdeklaration, Indeholder bestemmelser om salg
2003-03-05	10	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 49
2005-09-30	11	Dok om højspænding mv Om respekt, se akt

Vilhelmsborgvej BFE nr. 8475501

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
2ac	Hestbæk Gde., Asp	2	9975	0
7e	Hestbæk Gde., Asp		1426	0
7a	Hestbæk Gde., Asp		9556	0
2a	Linde By, Asp	9	8519	0
5a	Linde By, Asp	11	4774	0
1ab	Linde By, Asp	9	1390	27
		34	5640	27

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: Landbrugsejendom uden beboelse.

Foreløbig ejendomsværdi 2025	Kr.	Ingen værdi or denne ejendom
Foreløbig grundværdi 2025	Kr.	1.754.000
- Heraf produktionsjord	Kr.	1.754.320
- Heraf øvrig jord	Kr.	0

Vurderet og noteret som: Landbrug
Kommune: Struer
Zonestatus: Landzone
Grundskyld 2026 anslået: Kr. 9.140,47

Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1880-09-15	1	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 2AC
1970-09-18	2	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1970-09-18	3	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, grøft mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1973-05-04	4	Dok om byggelinier mv, Vedr 2BC, 2BY.
1973-05-04	5	Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1974-04-02	6	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A, 1Z, 1Æ.
1974-04-02	7	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2BC, 2BY
1983-02-16	8	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5A, 5N, 5 O.
1998-05-19	9	anm hæftelser, Samhørighedsdeklaration, Indeholder bestemmelser om salg
2003-01-08	10	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Om respekt, se akt, vedr 1A
2005-11-07	11	anm hæftelser, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 1A Om respekt, se akt
2009-08-20	12	Dekl. om landbrugsejendom u. beboelse. Prioritet forud for servitutter og pante- gæld.

Vilhelmsborgvej 25A BFE nr. 4487679

Ejendommens fakta:

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
71	Linde By, Asp	2	8720	1530

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: Ingen.

Foreløbig ejendomsværdi 2025	Kr.	Ingen værdi for denne ejendom
Foreløbig grundværdi 2025	Kr.	133.000
- Heraf produktionsjord	Kr.	132.781
- Heraf øvrig jord	Kr.	0

Hovednotering:	Ingen registrering
Kommune:	Struer
Zonestatus:	Landzone
Grundskyld 2026 anslået:	Kr. 850,87

Ejendommens servitutter:

Dato	Prioritet	Tekst
1978-10-03	1	Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 2G, 3N, 3S
1986-02-14	2	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
2003-03-05	3	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 49

BFE nr. 4487490

Ejendommens fakta:

BFE nr. 4487490

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
23	Hestbæk Gde., Asp	1	9314	15

BFE nr. 4487491

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
24	Hestbæk Gde., Asp	1	1947	614

BFE nr. 4487492

Matr.nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
25	Hestbæk Gde., Asp	1	2715	601

Fredskovspligt: Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer: Ingen.

Foreløbig ejendomsværdi 2025	Kr.	Ingen værdi for denne ejendom
Foreløbig grundværdi 2025	Kr.	124.000
- Heraf produktionsjord	Kr.	123.728
- Heraf øvrig jord	Kr.	0

Hovednotering: Ingen registrering

Kommune: Struer

Zonestatus: Landzone

Grundskyld 2026 anslået:

BFE 4487490: Kr. 792,86

BFE 4487491: Kr. 792,86

BFE 4487492: Kr. 792,86

Ejendommens servitutter:

BFE nr. 4487490

Dato	Prioritet	Tekst
1973-05-04	1	Dok om byggelinier mv, Vedr 2BC, 2BY.
1974-04-02	2	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 2BC, 2BY

På BFE nr. 4487491 og 4487492 er der ingen servitutter

Øvrige oplysninger

Jorden:

Ejendommens samlede tilhørende matrikulære areal udgør 169,1636 ha, heraf er der iflg. ejer:

Ca. 160 ha som er agerjord i omdrift

Det øvrige jordareal henligger i natur, skel, hegn, bygningsparcel mv.

Den dyrkbare jord er fortrinsvis JB 3

Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger: Køber kan rekvirere sælgers EU ansøgning for, at orientere sig om arealernes dyrknings- og tilskudsegnethed hos EDC Videbæk.

Jordforpagtninger:

Ejendommen har tilforpagtet følgende:

- 1) Skriftlig aftale Holmevej 2. 1. årig rullende aftale på 59 ha. samt gylletank 2.553 m³
- 2) Mdtl. Aftale Vilhelmsborgvej 65 – 27,2 ha, 1-årig
- 3) Mdtl. aftale Vilhelmsborgvej 29 – 19,4 ha, 1- årig.
- 4) Mdtl. aftale Vilhelmsborgvej – mark. Nr. 7-0 3,9 ha, 1-årig.

Ejendommen har bortforpagtet følgende: Intet.

Lejeaftaler (bygninger):

Stuehus Grydhøjvej 4 er udlejet til familiemedlem.

Vilhelmsborgvej 79 lejet maskinhus og gyllebeholder på 1740 m³ på 1. årig aftale á ca. 35.000 kr./år.

leveringsaftaler Biogas:

Lemvig Biogas leverandør kreds

Gylleaftaler:

Ingen

Områdeudpegninger:

Kort udleveres ved forespørgsel, og i øvrigt henvises til [http://kort. arealinfo.dk](http://kort.arealinfo.dk)

Markvanding:

Grydhøj 3:

Tilladelse til markvanding fra 1 boringer DGU 63.591, tilladelse til 44.000 m³ årligt indtil 2035.

Grydhøj 4:

Tilladelse til markvanding fra 1 boringer DGU 63.581, tilladelse til 62.400 m³ årligt indtil 2035.

Jagtret:

Jagtretten er ledig.

Flyvehavre og bjørneklo:

Der ydes ingen garanti mod forekomster.

Der er bl.a. følgende

Opmærksomhedspunkter:

Grydhøj 3:

Beskyttede naturtyper, beskyttede sten- og jorddiger, beskyttede vandløb, Åbeskyttelseslinje.

Grydhøj 4:

Beskyttede sten- og jorddiger, Beskyttede vandløb, Bevaringsværdi, Åbeskyttelseslinje.

Grydhøj 8:

Ingen.

Vilhelmsborgvej BFE 8152425: Grundvandsbeskyttelse, Skovbyggelinje
 Vilhelmsborgvej BFE 8475501: Beskyttede naturtyper, Beskyttede sten- og jorddiger, Beskyttede vandløb, Grundvandsbeskyttelse, Skovbyggelinje
 Vilhelmsborgvej BFE4487679: Grundvandsbeskyttelse, Skovbyggelinje
 BFE 4487490: Beskyttede vandløb, Skovbyggelinje
 BFE 4487491: Beskyttede naturtyper, Beskyttede vandløb, Skovbyggelinje
 BFE 4487492: Beskyttede naturtyper, Beskyttede vandløb, Skovbyggelinje

Grøn Trepert: Køber opfordres til at undersøge jordarealerne vedr. Grøn Trepert ved kommunen. Sælger oplyser at der er flere vandløbs/vådområder planer i området. Der henvises til
 MARS: <https://mars.sgav.dk/screening?zoom=1.72¢er=567500,6237500>

Solceller, vindmøller, råstof og anden infrastruktur:

Sælger oplyser, at der Sælger bekendt ikke er igangværende energiplaner (solceller og vindmøller) på de ejede arealer. Ligeledes har Sælger ej heller kendskab til naboarealer, hvor der påtænkes etableret energiparker. Sælger har ej heller kendskab til nye vejanlæg under planlægning, der kan ændre ejendommens logistikforhold. Endvidere har Sælger ej heller kendskab til planer omkring råstofindvinding på ejendommen eller i nærområdet.

Beholdninger

Jordbeholdninger og grovfoder samt halm medfølger.

Majsensilagebeholdning årg. 2025 indtil nov. 2026 – derforuden kolbemajs.
 Græsensilage årg. 2025 indtil aug. 2026

Aktuelle beholdninger af indkøbt foder og dieselolie afregnes udenfor købesummen til dagspris på overtagelsesdagen.

Besætning

201 stk. køer
 166 stk. kvier

Sundhedsstatus: Dublin Salmonella niv. 1, 3 mdr. celletal under 150.000
 Hjerte 2 - kalve.
Race: SDM
Mælkeydelse: 13.773 kg EKM
Mejeri: Arla
Slakteri: DC
Leveringsaftaler: Ingen. Der sælges løbende overskydende kvieopdræt til export.

Maskiner

1 stk. Traktor, New Holland T7 270 Blue Power med fuld GPS, årgang 2022 – 1.700 timer.
 1 stk. Traktor, New Holland 100 TSA, årgang 2004 – ca. 4.500 timer.
 1 stk. Traktor, Deutz TTV 1160, årgang 2008 – 12.500 timer.
 1 stk. Læssemaskine, Schaeffer 8620 T med hitchkrog og redskaber – 6.000 timer, årgang 2021.
 1 stk. Baastrup CTS 18 Newline tipvogn med græsoverbygning, årgang 2020.
 1 stk. Fasterholt 4500 vandingmaskine, 550 meter slange, årgang 2009.
 1 stk. Fasterholt 4550 vandingmaskine, 550 meter slange, årgang 2023.

- 1 stk. Lemken Primus 45 sprøjte, 4.500 liter, 28 meter, årgang 2008.
- 1 stk. JF-Stoll fuldfoderblander 22 m³, årgang 2008.
- 1 stk. Storti Dogo fuldfoderblander 25 m³, årgang 2020.
- 1 stk. Dyna Drive harve, 3 meter
- 1 stk. Taarup 4236 skårlægger, 3,60 meter, årgang 2008.
- 1 stk. Claas Liner 3000 storrive, 12,5 meter, årgang 2010.
- 1 stk. Lemken Smaragd 5,20 meter undergrundsløsner/harve
- 1 stk. Fiona såmaskine, 4 meter
- 1 stk. Nødstrømsgenerator 50 kVA.
- 3 stk. VMS 310 DeLaval malkerobotter inkl. celletals måler og HN100, årgang 2021.
- 1 stk. Silotank mælk ADA 18.000 liter, årgang 2012.
- 1 stk. Buffertank 600 liter, årgang 2021.
- 1 stk. Atlas kompressor, årgang 2020.
- 1 stk. Bobman foderskubber/fejmaskine
- 1 stk. Fodertruck KL 1300
- 1 stk. Markvandingspumper – 2 stk. dyk/tryk pumper, årgang 2007/2008.

I forbindelse med overdragelsen indfrier sælger eventuelle leasinger - / købekontrakter.

Øvrige forhold

Forskud/efterbetaling for tidligere leverancer til mejerier og slagterier tilkommer sælgeren.

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser:

Vandværk: Struer Energi

El net distributør: NOE Net A/S

El leverandør: Energi Danmark

Forpligtelser overfor andre selskaber: Evt. foderstofkontrakter

Forpligtelser overfor medarbejdere: Overdragelsen af nærværende ejendom er omfattet af reglerne i lov om lønmodtageres retsstilling ved virksomhedsoverdragelse, da der er ansat lønmodtagere til varetagelse af den på ejendommen eksisterende drift. På tidspunktet for virksomhedsoverdragelsen er ansat 1 medarbejder. Sælger har ikke i forbindelse med virksomhedsoverdragelsen afskediget eller ansat medarbejdere på ejendommen. Køber indtræder i henhold til virksomhedsoverdragelsesloven i sælgers rettigheder og pligter overfor ejendommens ansatte.

Økonomiske nøgletal

Forslag til salgssummens fordeling

Jordværdi alle ejendomme		kr.	29.500.000
Jordværdi.....	kr.	29.500.000	
Grydhøj 3		kr.	9.700.000
Driftsbygninger og staldinventar.....	kr.	5.700.000	
Stuehus.....	kr.	4.000.000	
Grydhøj 4		kr.	1.200.000
Driftsbygninger.....	kr.	700.000	
Stuehus.....	kr.	500.000	
I ALT FAST EJENDOM		kr.	40.400.000
Løsøre			
Maskiner og driftsmateriel.....	kr.	2.300.000	
Malkerobotter, teknik og køl.....	kr.	1.500.000	
Beholdninger.....	kr.	1.000.000	
Besætning.....	kr.	3.800.000	
I ALT LØSØRE		kr.	8.600.000
I ALT SAMLET KONTANTPRIS		kr.	49.000.000

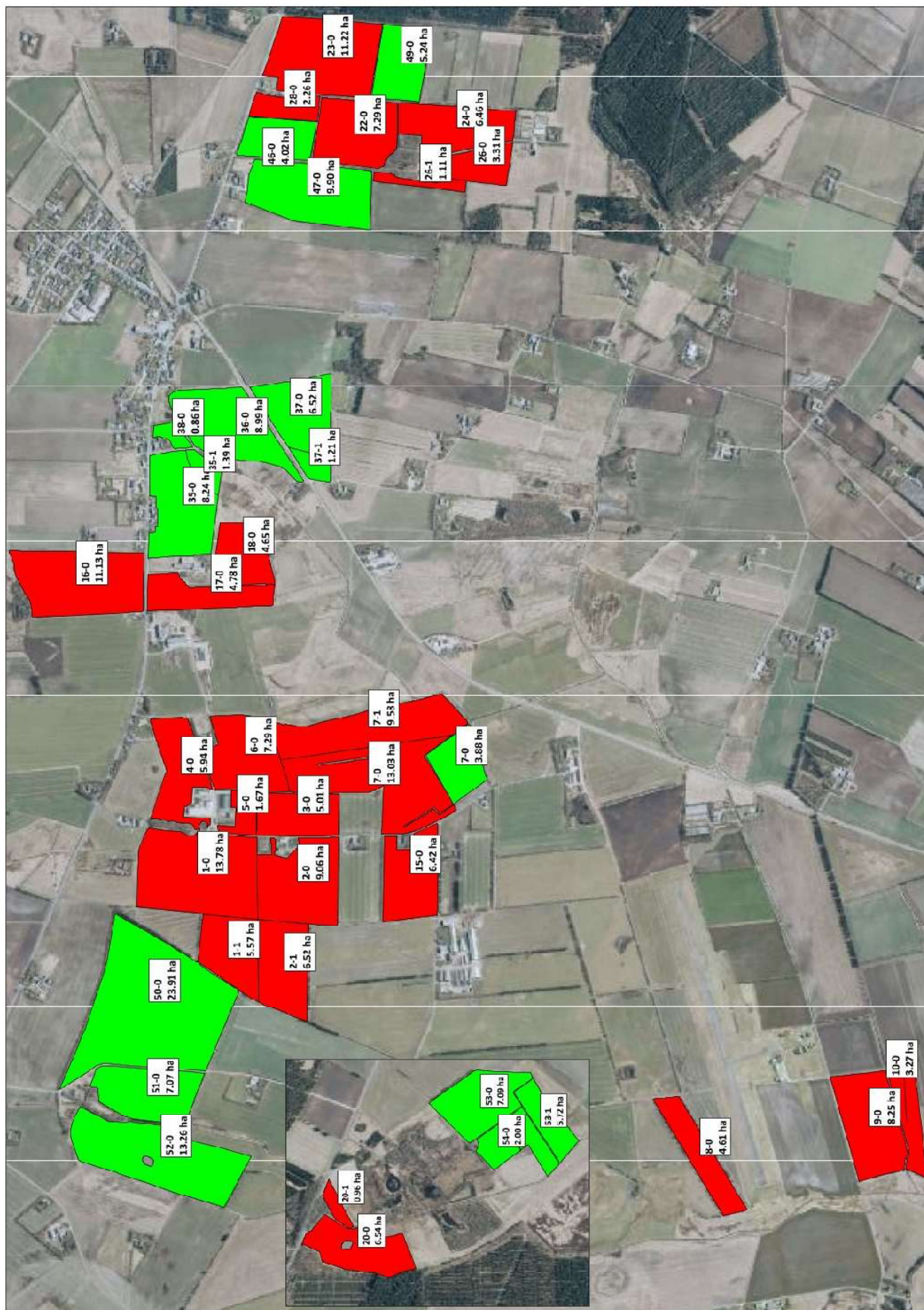
Evt. overtagelse af indestående lån

Eventuelle oplysninger om kreditforeningslån, der er tinglyst i ejendommen, som køber kan have interesse i at overtage, kan oplyses af ejendomsmægleren. Overtagelse kræver altid godkendelse af kreditforeningen.

Købers omkostninger:

Købers omkostninger til handlens gennemførelse udgør betaling af den fulde registreringsafgift vedr. fast ejendom. Registreringsafgiften udgør kr. 1.850 + 0,6% af købesummen pr. ejendom. Bemærk at der gælder andre Værns regler for beregning af tinglysningsafgift i forbindelse med familiehandler. Derudover kommer betaling til egne rådgivere.

Markkort: Ejet og forpagtet



Mælkeproduktions opgørelse:

DMS MÆLKEPRODUKTIONSOPGØRELSE



BJARNE GRAVERSEN · Grydhøj 3 · 7600 Struer

CVR: 21954977

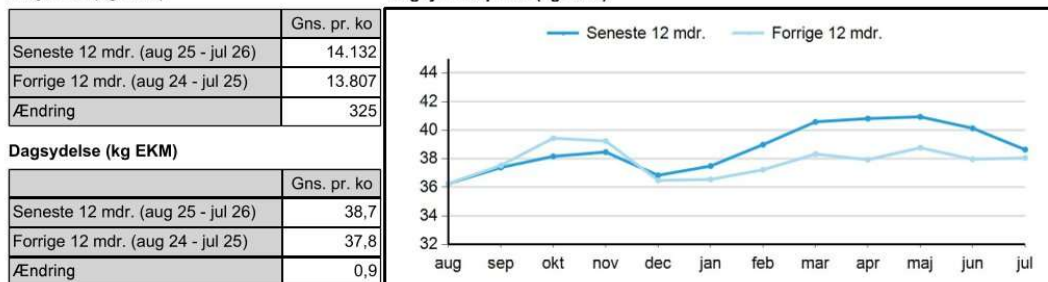
Driftsenhed:	59471 Kvæg	Udskrevet:	30.08.2026	Race:	HOL
Besætning(er):	59471	Kontrol dato:	25.08.2026	Andele:	99 % HOL, 1 % KRY

Mælkeproduktionsudvikling

Årsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (aug 25 - jul 26)	14.132
Forrige 12 mdr. (aug 24 - jul 25)	13.807
Ændring	325

Dagsydelse pr. ko (kg EKM)



Dagsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (aug 25 - jul 26)	38,7
Forrige 12 mdr. (aug 24 - jul 25)	37,8
Ændring	0,9

Månedstal

	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul
Fedt pct.	4,53	4,60	4,96	4,89	4,34	4,28	4,66	4,69	4,70	4,70	4,72	4,65
Protein pct.	3,75	3,74	3,93	3,92	3,91	3,89	3,91	3,88	3,88	3,87	3,86	3,86
Fedt / Protein	1,21	1,23	1,26	1,25	1,11	1,10	1,19	1,21	1,21	1,22	1,22	1,21
Pct. leveret til mejeri	97	94	95	94	99	95	96	94	95	95	96	96
Fedt pct. (kontrol-mejeri)	-0,09	-0,16	-0,02	0,00	-0,42	-0,49	-0,10	-0,06	-0,03	0,02	0,07	0,05
Kælvninger 1. kalvs	4	6	3	5	5	2	6	5	5	9	7	6
Kælvninger øvrige	7	21	13	11	10	12	12	9	8	7	10	12
Køer, salg levebrug												
Køer, slagtet	4	3	6	3	4	5	5	5	4	8	6	8
Køer, død/aflivet			1	1		1				1		
Køer i alt	206	207	206	203	207	205	204	205	204	206	206	205

Mælkeproduktionsstatus

25.08.2026 (59471)

Mål for årsydelse pr. ko (kg EKM): 14.000

	I alt kg mælk	Køer i alt	Malk-ende	Kg Mælk	Fedt pct.	Fedt kg	Protein pct.	Protein kg	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Kg EKM Opnået
Gns. alle køer	7.222	208	190	34,7	4,62	1,60	3,90	1,35	1,18	37,7	38,7
Gns. alle malkende, fra dag 4			190	38,0	4,62	1,76	3,90	1,48	1,18	41,3	42,3
1. kalvs, 4-84 dage			17	29,0	4,64	1,34	3,65	1,06	1,27	37,4	31,8
1. kalvs, over 84 dage			50	33,2	4,80	1,59	4,02	1,34	1,19	35,4	38,0
2. kalvs, 4-84 dage			10	44,3	4,68	2,07	3,74	1,66	1,25	49,8	49,1
2. kalvs, over 84 dage			33	37,9	4,83	1,83	4,12	1,56	1,17	40,1	43,8
Øvrige, 4-84 dage			19	43,9	4,54	1,99	3,65	1,60	1,24	51,4	47,6
Øvrige, over 84 dage			61	41,7	4,41	1,84	3,87	1,61	1,14	43,3	45,2
Beregnet leveret til Mejeri *	6.935			33,3	4,74	1,58	3,82	1,27	1,24		37,4

* Værdien indeholder afhentninger omkring kontrol dagen, og kan bestå af delleverancer. Se detaljer i kritiske målepunkter – Mælk leveret

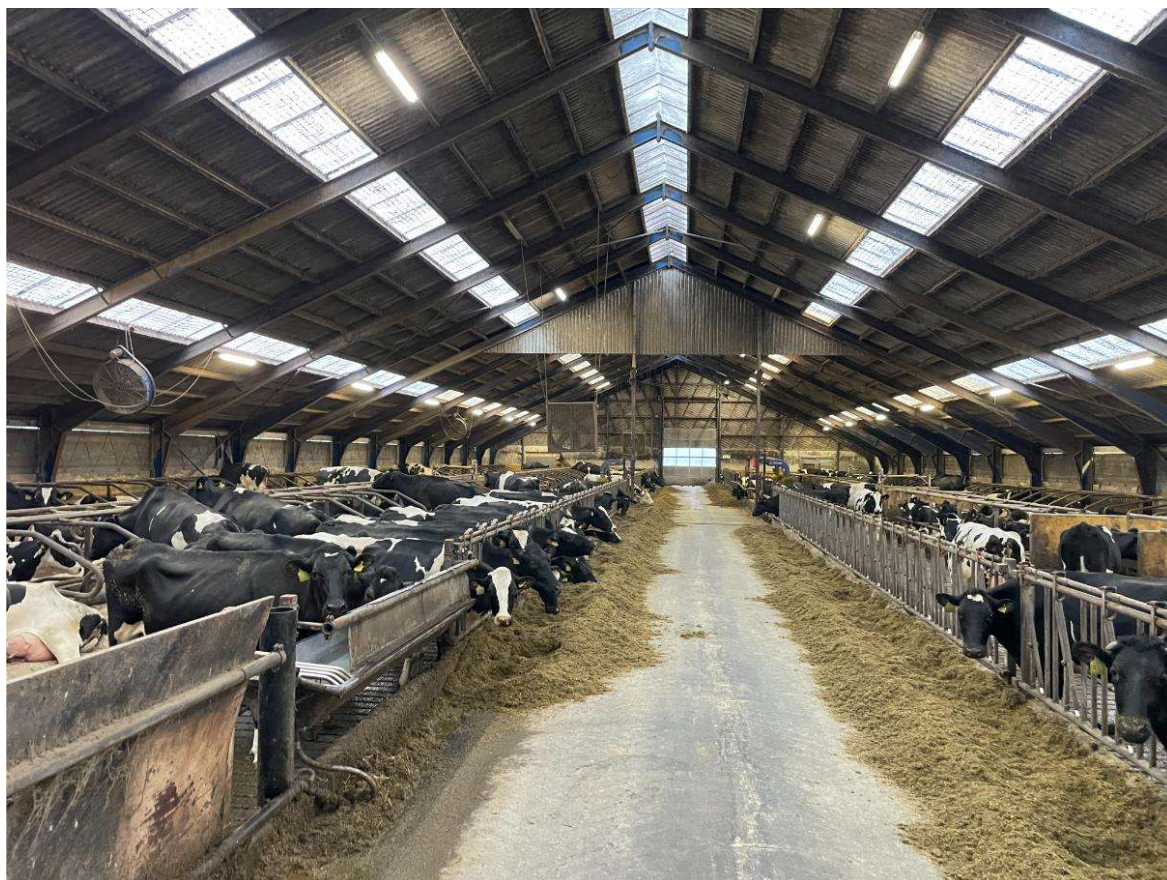
Gns. seneste 12 mdr.

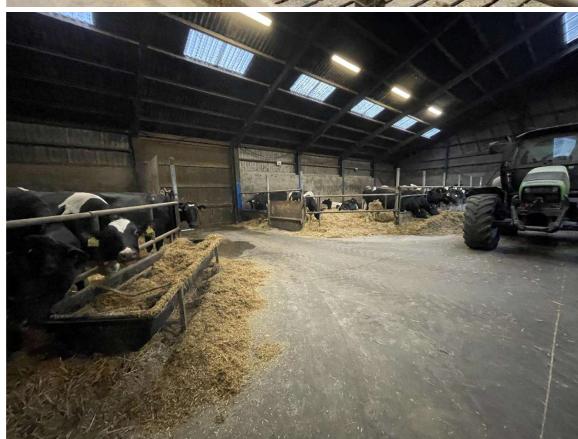
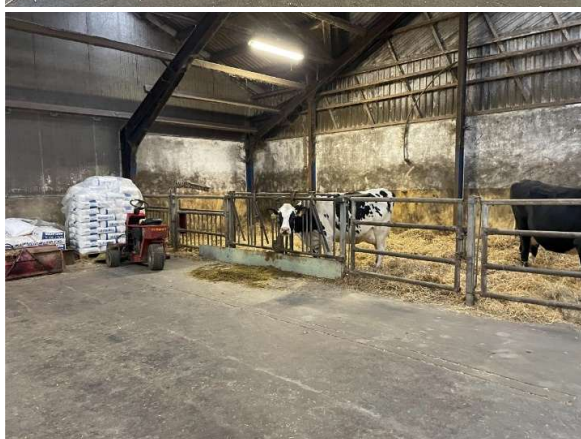
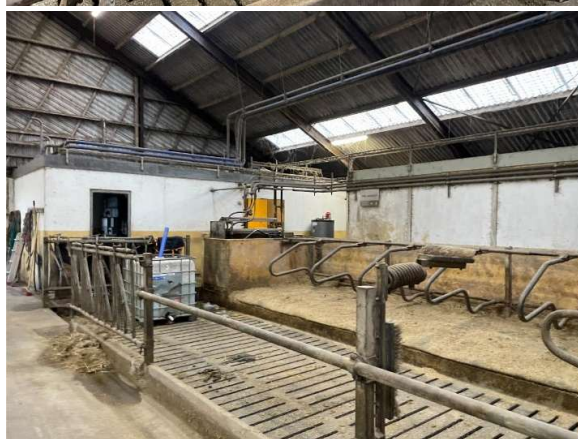
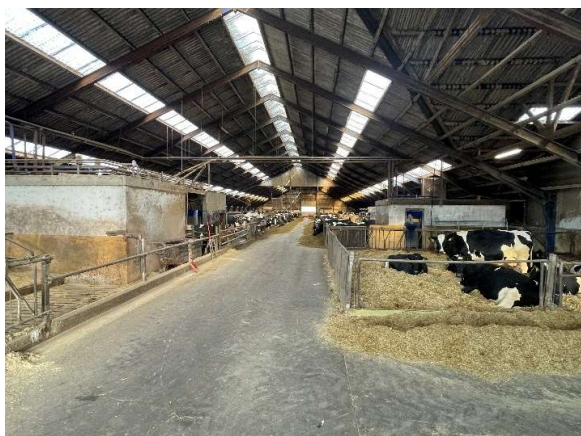
Ydelseskontrol	31.07.2026	2.606.147	205,4		12.690	4,64	589	3,87	491	1,20	14.000	14.132
Leveret til mejeri	31.07.2026	2.489.569	205,4		12.122	4,75	575	3,79	460	1,25		13.588
Pct. leveret/diff.	31.07.2026				96	-0,10						

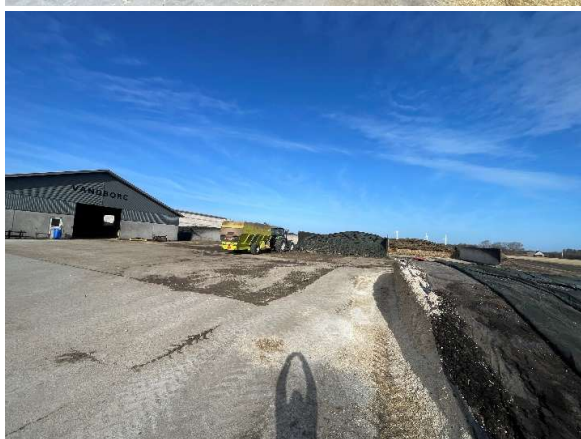
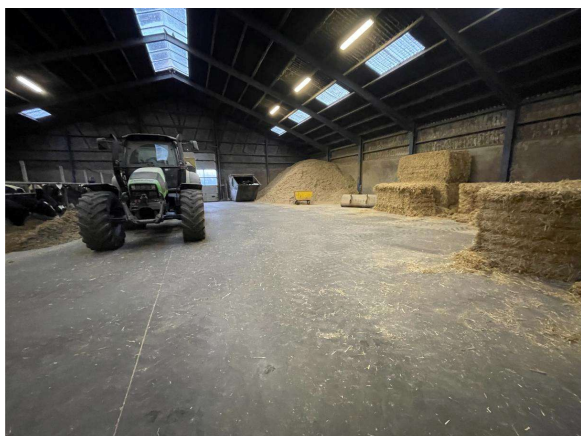
Grydhøj 3:

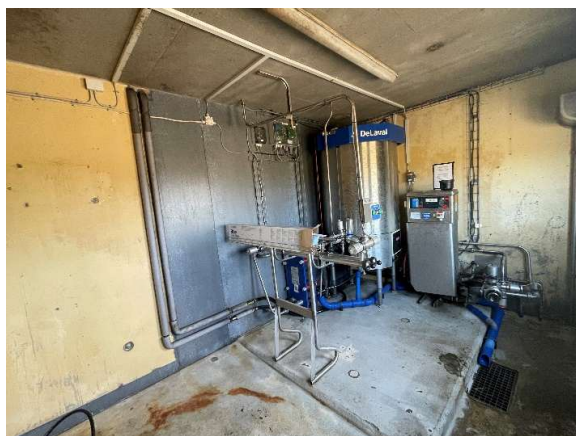










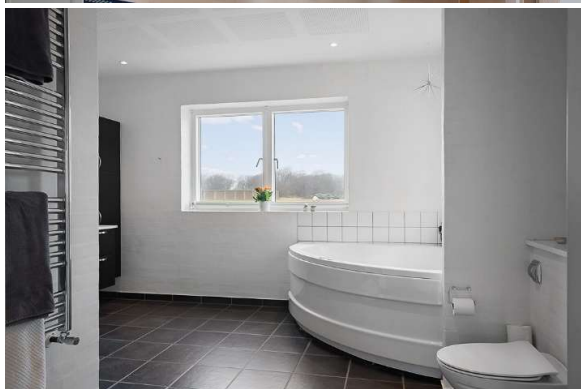
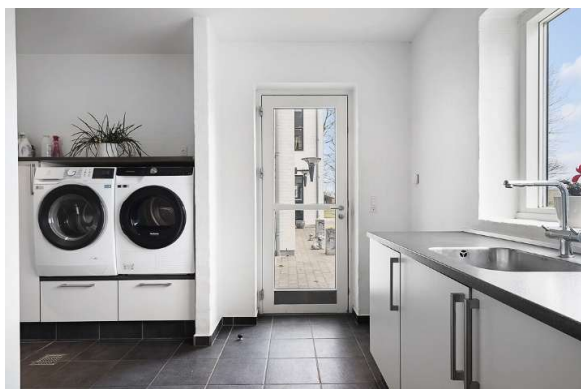


Grydhøj 4:



Bolig Grydhøj 3:







Hvem er vi?

EDC Videbæk Landbrug

Vi specialiserer os i salg og vurdering af landbrugsejendomme.

Flid, tillid og god dialog er nogle af nøgleordene i vores dagligdag. Hos os får du en engageret samarbejdspartner - fra den første vurdering til handlen er afsluttet!

Scan QR-koden og besøg vores hjemmeside



SCAN



Kontakt os



97 17 12 99



692@edc.dk



www.ditlandbrug.dk



Tryk rådgivning og sparring gennem hele salgsprocessen



Professionel vurdering af dit landbrug med indsigt i markedet



Jan Vistisen
21 76 46 62
jvi@edc.dk



Morten Hindkjær
61 15 35 79
morten@edc.dk



Ivan Kubstrup
20 62 49 31
itk@edc.dk



Brian Hedegaard
40 75 01 54
hedegaard@edc.dk



Poul Erik Nielsen
20 14 82 99
poen@edc.dk



Arne Sigtenbjerggaard
27 13 15 01
arsi@edc.dk