

AANKOOPBEGELEIDING

"Fristrupminde"

Haverslevvej 42, Ersted

9520 Skørping

Melkveebedrijf · 101 ha · circa 210 melkkoeien · Noord-Jutland

37.500.000 DKK · ca. € 5.027.000

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 Nybolig Landbrug Gustav Winther · N501752P000058 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

9520 Skørping
Haverslevvej 42



Portefølje nr.

N501752P000058

Ansvarlige indehavere: Gustav Winther.
Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **N501752P000058**

Dato: 18.5.2026

1. Beskrivelse og billeder	4
2. Ejendommene	11
2.1 Ejendommene	11
2.2 Matrikler	11
2.3 Arealfordeling	12
2.4 Zonestatus, mv.	13
2.5 Fredning/Bevaringsværdi	13
2.6 Offentlig ejendomsvurdering	14
3. Bygninger	15
3.1 Stuehus	15
3.2 Forsyning	15
3.3 Tilbehør stuehus mv.	15
3.4 Driftsbygninger mv.	16
4. Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere, siloer mv.	16
4.1 Olie-/tankanlæg	16
4.2 Gyllebeholdere	16
4.3 Siloer, øvrige tekniske anlæg, mv.	16
5. Forsikring	17
6. Energimærker	17
7. Offentlige forhold/planer	18
7.1 Lokal- og kommuneplaner	18
7.2 Naturbeskyttelse og arealrestriktioner mv	18
8. Servitutter	19
8.1 Servitutter	19
9. Rettigheder og forpligtelser	20
10. Drift	21
10.1 Maskiner	21
10.2 Driftsinventar	22
10.3 Besætning	22
10.4 Beholdninger	22
10.5 Produktionsgodkendelse	23
10.6 Forpagtninger	23
10.7 Støtteberettigede arealer/grundbetaling	23



Gustav Winther
Indehaver

M: guw@nybolig.dk
T: 7026 7700

18.5.2026

10.8 Medarbejdere	23
11. Økonomi	24
11.1 Ejerudgifter	24
11.2 Købesummens fordeling	25
11.3 Kontantbehov ved køb	25
11.4 Moms	25
11.5 Plantegninger	28
12. Bilag	29
12.1 Matrikelkort	29
12.2 Matrikelkort	30
12.3 Matrikelkort	31
12.4 Matrikelkort	32
12.5 Oversigtskort	33
12.6 Beliggenhedskort	34

18.5.2026

1. Beskrivelse og billeder

Ejendommen:

Kvægeejendommen Frstrupminde er beliggende syd for Støvring mellem Årestrup og Olev. Den består af hovedejendommen og en bygningsløs ejendom med ca. 1,5 km imellem. Ejendommen drives med malkekvæg, ca. 210 SDM med opdræt. Produktionen foregår i gode stalde.

Jorden:

Til Haverslevvej 42 er der 72,7610 ha, og til bygningsløs ejendom på Langelinie er der 28,0067 ha. I alt er der 100,7677 ha, hvoraf de 87,01 ha er agerjord, 5,08 ha permanent/vedv. græs, 0,70 ha udlagt med MVJ aftale. Det resterende areal er bygningsparcel mm. Jorden er god sandmuldet jord, som ligger samlet i to blokke.

Stuehus:

Opført i gule sten og eternittag som opfylder nutidens boligkrav. Det er indrettet som følger Entre/bryggers, toilet med badekar, køkken alrum fra 2023 og med stue i forlængelse og kontor. På 1. sal er opholdsrepos, badeværelser, soveværelse med udgang til svalegang og 3 værelser.

Driftsbygningerne:

Løsdriftsstalden er opført med stålbuer, eternittag og vægge af betonelementer og gardiner i siderne. Den er indrettet med 5 rækker sengebåse med sand i sengene. I alt ca. 222 sengebåse til køer og separationsafsnit med 15 sengebåse i alt 237 sengebåse. Fast gulv med skrabere. Der er både indvendigt og udvendigt foderbord. I den nordlige ende er et afsnit til kvier med 30 sengebåse til mellemstørrelse kvier og 41 sengebåse til store/højdrægtige kvier. I den sydlige ende af stalden er malkecenter med 3 Delaval malkebotter fra 2024. I tilknytning til malkecenteret er en 800 l bufferkøletank og en 20.000 l silotank Delaval samt kontor og teknikrum.

Velfærdsstald:

Er beliggende øst for løsdriftsstalden og er opført med stålbuer, eternittag og væggene er opført i fundablokke. Stalden er indrettet med boks til opstarter-hold, boks til goldkøer, 4 kælvningsbokse, 2 sygeboks, kalvebokse og fællesboks til småkalve med adgang til boks med ammetanter. Der er dybstrøelse i alle bokse i stalden. Der er ligeledes indrettet kalvekøkken i bygningen. Der er etableret drivgang over til malkestalden, så det er nemt med den daglige håndtering af dyrene.

Ungdyrstald:

Vest for løsdriftsstalden er der kviestald med 40 sengebåse og spaltegulv. Bagved stalden er opsat 5 kalvehytter med plads til 4 småkalve pr. hytte.

Maskinhus, værksted og personale/velfærdsrum:

Er opført med stålbuer, eternittag, støbt gulv og facade i sten. Benyttes til maskiner og værksted. I det sydøstlige hjørne er indrettet personalerum med 2 stk. brusenicher, toilet og facilitet til omklædning.

Lade:

Opført med stålbuer, eternittag og beklædt med stålplader. Er indrettet med kornlager med kørefast gulv med gæller/blæsekanaler. Der er kap. til ca. 400 ton korn. Korngrav og kornvalse.

Siloer:

Der er følgende køresiloer:

3 stk. som er 10 m brede og 40 m lange.

1 stk. som er 12 m bred og 40 m lang.

1 stk. som er 8 m bred og 40 m lang.

1 stk. som er 7 m bred og 30 m lang.

Bygning til råvarer/indkøbt foder.

Gylletanke:

1 stk. på 1.500 kbm.

1 stk. på 2.000 kbm.

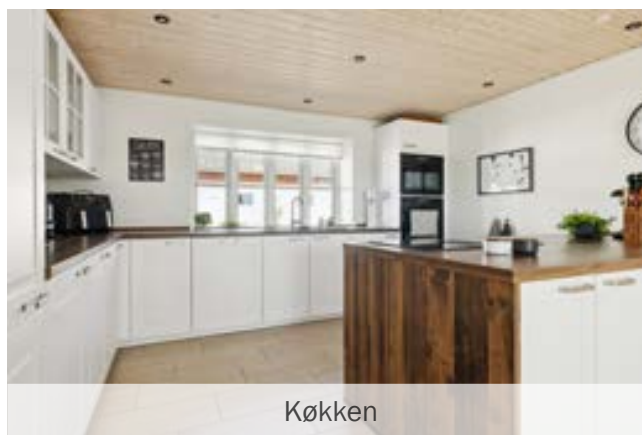
1 stk. på 3.020 kbm.

Skørping
Haverslevvej 42

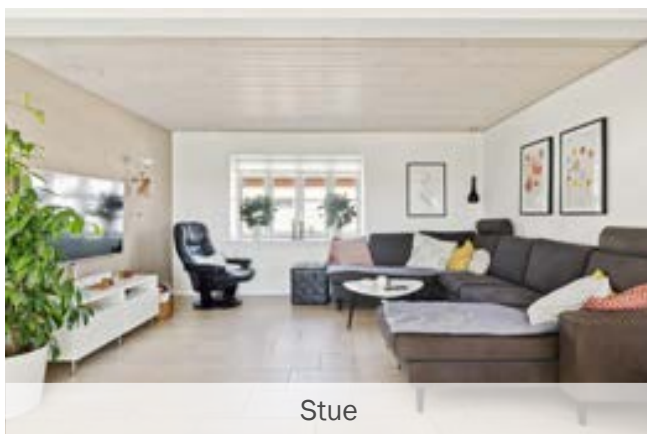
18.5.2026
Portefølje nr. N501752P000058



Stue-køkken-alrum



Køkken



Stue



Stue

Skørping

Haverslevvej 42

18.5.2026

Portefølje nr. N501752P000058



Køkken-alrum



Bryggers



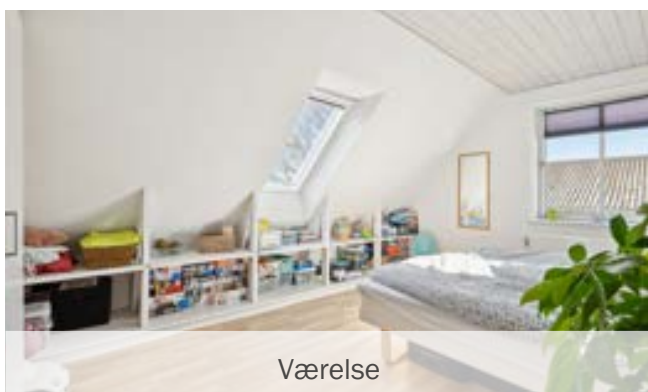
Badeværelse



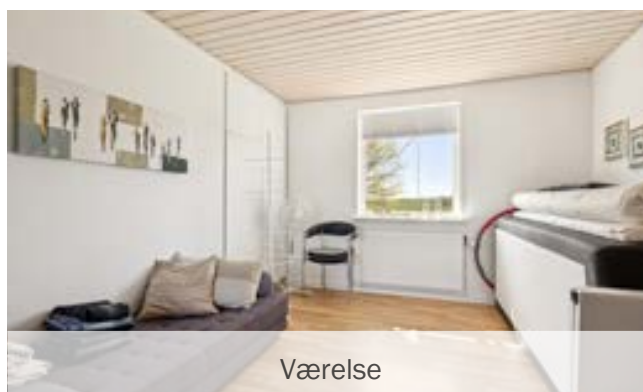
Badeværelse 1. sal



Værelse



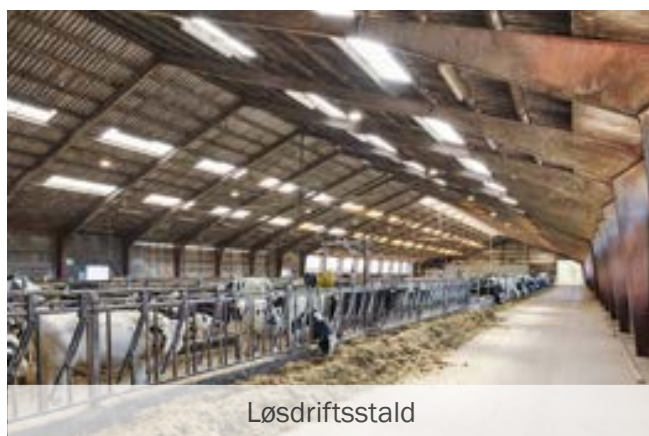
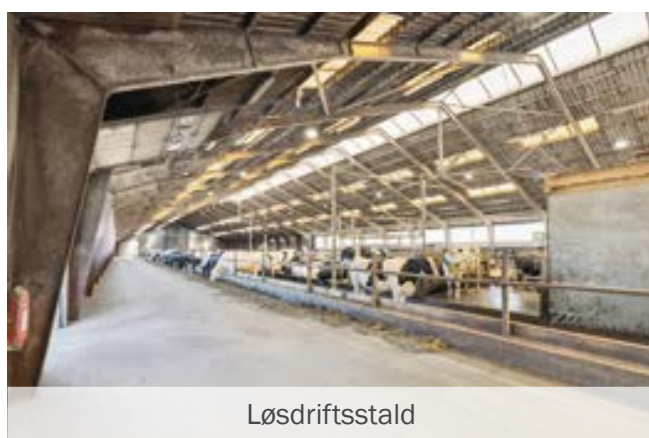
Værelse



Værelse

Skørping
Haverslevvej 42

18.5.2026
Portefølje nr. N501752P000058



Skørping

Haverslevvej 42

18.5.2026

Portefølje nr. N501752P000058



Frstrupminde



Robothus



Udendørs foderbord



Velfærdsstald



Velfærdsstald

Skørping

Haverslevvej 42

18.5.2026

Portefølje nr. N501752P000058



Kalvestald



Kalvehytter



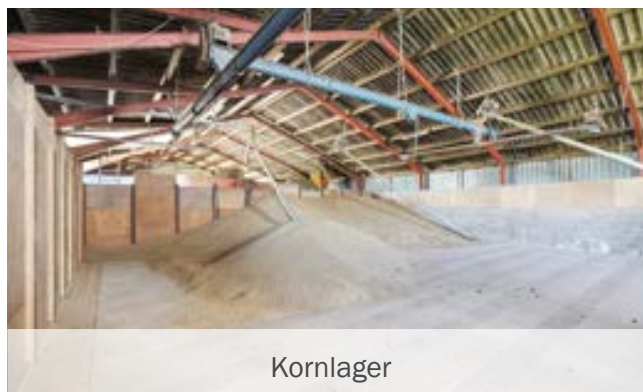
Teknikrum



Lade



Maskinhus



Kornlager



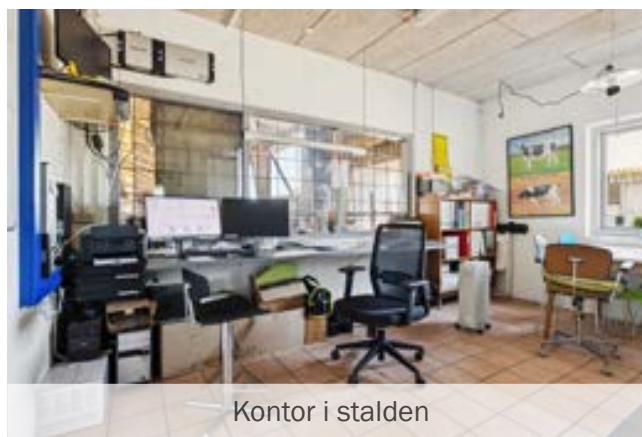
Plansilo



Ejendommen set fra nordøst

Skørping
Haverslevvej 42

18.5.2026
Portefølje nr. N501752P000058



Kontor i stalden



Medarbejder faciliteter



Medarbejder faciliteter

18.5.2026

2. Ejendommene

2.1 Ejendommene

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Haverslevvej 42, Ersted, 9520 Skørping	72,7610 ha	12.381 m ²
Langelinie 10, Gravlev, 9530 Støvring	28,0067 ha	60 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattester	100,7677 ha	12.441 m²

2.2 Matrikler

Haverslevvej 42

<i>Matr. nr.:</i>	<i>BFE. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
2l - Ersted By, Årestrup	10141011	9,5959 ha	2.965 m ²
5q - Ersted By, Årestrup	10141011	0,3213 ha	135 m ²
5b - Ersted By, Årestrup	10141011	50,1070 ha	7.948 m ²
5o - Ersted By, Årestrup	10141011	5,7616 ha	0 m ²
15d - Aarestrup By, Aarestrup	10141011	6,2939 ha	1.220 m ²
13e - Aarestrup By, Aarestrup	10141011	0,6813 ha	113 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest		72,7610 ha	12.381 m²

Langelinie 10

<i>Matr. nr.:</i>	<i>BFE. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
23f - Gravlev By, Gravlev	9299755	8,7423 ha	0 m ²
23g - Gravlev By, Gravlev	9299755	9,8496 ha	0 m ²
15i - Gravlev By, Gravlev	9299755	9,2708 ha	0 m ²
1cq - Sørup By, Buderup	9299755	0,1440 ha	60 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattest		28,0067 ha	60 m²

18.5.2026

2.3 Arealfordeling

Haverslevvej 42

Ejendommens samlede areal udgør

72,7610 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	59,6300 ha
Permanent græs	5,2400 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	6,6529 ha
Vej	1,2381 ha
I alt	72,7610 ha

Langelinie 10

Ejendommens samlede areal udgør

28,0067 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	27,3800 ha
Permanent græs	0,5400 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	0,0807 ha
Vej	0,0060 ha
I alt	28,0067 ha

Porteføljens samlede areal udgør

100,7677 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	87,0100 ha
Permanent græs	5,7800 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	6,7336 ha
Vej	1,2441 ha

Fordeling af arealet er opgjort efter markplan 2026, der tages forbehold for areal afvigelser.

18.5.2026

2.4 Zonestatus, mv.

Kommune	Rebild
Region	Nord
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	

2.5 Fredning/Bevaringsværdi

Haverslevvej 42

Der er registreret følgende fredningsstatus på ejendommen Haverslevvej 42

Status

Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi

For supplerende oplysninger henvises til www.kulturarv.dk

18.5.2026

2.6 Offentlig ejendomsvurdering

Haverslevvej 42

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2026 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Offentlig vurdering, ejendomsværdi 2020 udgør kr. 17.300.000.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger 2025 flg.:

Den foreløbige samlede ejendomsværdi foreligger endnu ikke.

Den foreløbige ejendomsværdi for bolig udgør kr. 1.374.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 5.948.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 2.261.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 2.254.910 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2026.

Langelinie 10

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2026. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2026 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Offentlig vurdering, ejendomsværdi 2018 udgør kr. 4.750.000.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger 2025 flg.:

Den foreløbige samlede ejendomsværdi foreligger endnu ikke.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 974.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 973.555 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2026.

18.5.2026

3. Bygninger

3.1 Stuehus

Haverslevvej 42

Bebygget areal	144 m ²	Opført/ombygget år:	1873 / 1979
Boligareal	245 m ²	Antal værelser	7
Udnyttet tagetage	101 m ²		

3.2 Forsyning

Haverslevvej 42

Opvarmning: Varmepumpe med varmeslange som opvarmer stuehus og personalerum i stalden

Vand: Fælles vandværk - Ersted vandværk

Kloak: SOP: Nyere Trixtank med pumpenedsivning til sivedræn

3.3 Tilbehør stuehus mv.

Haverslevvej 42

Hårde hvidevarer: Ovn, kombiovn, keramisk induktionskogeplade med indbygget emhætte, opvaskemaskiner og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve. Monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennor og parabolantennor excl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen.

Stuehus, øvrige bemærkninger

Der er indlagt fibernet.

Såfremt der ved ejerskifte eller senere bliver stillet krav til ejendommens nuværende vandforhold, skal en køber selv afholde udgifterne hertil uden omkostninger for sælger, hvilket den kontante udbudspris er fastsat ud fra.

Øvrige miljøforhold, ejendom:

Ejendommen er ikke tilsluttet offentlig kloak, men har egen septiktank. Såfremt der ved ejerskifte eller senere bliver stillet krav til ejendommens nuværende kloakforhold, skal en køber selv afholde udgifterne hertil uden omkostninger for sælger, hvilket den kontante udbudspris er fastsat ud fra.

Energimærke:

Oplysninger fra Energimærke af 7. maj 2026

El til opvarmning 5.921 kWh = kr. 9.700.

El til bygningsdrift 109 kWh og El til forbrug 7.266 kWh. I alt kr. 12.100

Samlet årlig energitudgift kr. 21.800

18.5.2026

3.4 Driftsbygninger mv.

Haverslevvej 42

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
2	Lade til foder, afgrøder mv.	574 m ²	1965
5	Stald til kvæg, får mv.	312 m ²	1979
6	Stald til kvæg, får mv.	2870 m ²	2004 / 2006
7	Maskinhus, garage mv.	540 m ²	2012
8	Stald til kvæg, får mv.	792 m ²	2020

Øvrige bemærkninger:

Alle oplysningerne vedr. bygningernes alder og størrelse er hentet fra ejendommens BBR-meddelelse, hvorved oplysningerne kun er vejledende og uden ansvar for oplysningernes rigtighed.

4. Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere, siloer mv.

4.1 Olie-/tankanlæg

Haverslevvej 42

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Indendørs tank, fabrikations- og etableringsår 2004, 1.800 l		Anlægsnr. 4

4.2 Gyllebeholdere

Haverslevvej 42

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
Gylletank, etableringsår 1994	1.500	13-04-2023	10 år	Anlægsnr. 8
Gylletank, etableringsår 2003	2.475	13-01-2023	10 år	Anlægsnr. 9
Gylletank, etableringsår 2019	3.020	--		Anlægsnr. 11

4.3 Siloer, øvrige tekniske anlæg, mv.

Haverslevvej 42

Type	Størrelse	Note
6 stk. Ensilage/plansiloer med samlet kap.	2.150 kvm / 4.750 kbm	

18.5.2026

5. Forsikring

Haverslevvej 42

Forsikringsselskab
Gjensidige

Policenr.
675100

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

Insekt: ☒ Ja ☐ Nej

Rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Bygnings-
nummer

Areal

Forsikringsdækning

1	Stuehus til landbrugsejendom	144 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
2	Lade til foder, afgrøder mv.	574 m ²	Sumforsikret
5	Stald til kvæg, får mv.	312 m ²	Sumforsikret
6	Stald til kvæg, får mv.	2.870 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Maskinhus, garage mv.	540 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Stald til kvæg, får mv.	792 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

Forbehold

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Gyllebeholdere er fuld- og nyværdiforsikret.

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i det ønskede selskab.

Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Nej

6. Energimærker

Haverslevvej 42

Ejendommen har energimærke A2010, jf. energimærket udarbejdet den 7.5.2026

18.5.2026

7. Offentlige forhold/planer

7.1 Lokal- og kommuneplaner

Haverslevvej 42

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrugsejendom

Langelinie 10

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrugsejendom

7.2 Naturbeskyttelse og arealrestriktioner mv

Haverslevvej 42

Et areal kan være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.

Et areal kan være omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.

Der henvises til Danmarks Miljøportals hjemmeside over registreringer på arealerne

Langelinie 10

Et areal kan være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.

Et areal kan være omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.

Der henvises til Danmarks Miljøportals hjemmeside over registreringer på arealerne

18.5.2026

8. Servitutter

8.1 Servitutter

Haverslevvej 42

Notering:

07.06.2004 Til 5 B Ersted by, Aarestrup hører andel i fælleslod: 22, 23 K smst.

11-11-1111 Dekl mellem Hans Hansen og matr nr 6 ang vejfærdsel mv, Vedr 5o, 5u
02-12-1905 Dok om vej mv, Vedr 5b, 5q
04-02-1922 Dok om jagtret mv, vej mv, forpligtelse til at lukke et led, Vedr 2 L -
25-06-1954 Dok om brønd mv, vandværk mv, samt anlæg og vedligeholdelse af samme mv, Vedr 5o, 5u
16-10-1959 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13E,15D
21-03-1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 15 d
23-03-1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr. 15 D
23-06-1960 Dok om ekspropriation mv, Vedr 2L
09-05-1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5b, 5q
09-05-1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5b, 5q
20-07-1987 Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Vedr 15D
07-03-1990 Dok om nedsivningsanlæg mm, Vedr 2L
06-09-1994 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1AB
24-02-2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Resp. fremt. pantsætning og servitutter se akt. Vedr. 5o
10-05-2002 Dok. om samdrift herunder betingelser for salg i h.t. lov vedr. 5B,13E,50,15D,5Q,5U
07-08-2014 Deklaration om kabelanlæg og transformerstationer, spændinger til og med 20 kV

Langelinie 10

02.02.1924 Dok om vej mv, Vedr 23 F
29.12.1981 Dok om ekspropriation mv, Vedr 15B
21.03.1984 Dok om master mv, Vedr 15i
15.04.1985 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 15 i
14.03.1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
10.05.2002 Dok. om samdrift herunder betingelser for salg i h.t. lov vedr. 5B, 13E,50,15D,5Q,5U
24.07.2002 Dok. om nedsivningsanlæg m.m. vedr. 23f
02-02-1924 Dok om vej mv, Vedr 23 F
29-12-1981 Dok om ekspropriation mv, Vedr 15B Rette dagborgnr. er 26465
21-03-1984 Dok om master mv, Vedr 15i
15-04-1985 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 15 i
14-03-1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1A
10-05-2002 Dok. om samdrift herunder betingelser for salg i h.t. lov vedr. 5B,13E,50,15D,5Q,5U
24-07-2002 Dok. om nedsivningsanlæg m.m. vedr. 23f

18.5.2026

9. Rettigheder og forpligtelser

Elkontrakt

Der er ingen kontrakt på køb af EL, ejendommen køber el på spotmarked.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Jagtret og fiskeret

Fri ved ejerskifte

Defekte termovinduer

Kan forekomme

Foderkontrakter

Køber overtager foderkontrakterne

Kontrakterne, herunder mængde og pris, udleveres ved handel

Serviceaftale

Der er fuld serviceaftale på malkerobotterne

Biogas-gylleaftale

Ejendommen leverer årligt 600 ton fast møg til biogasanlægget i Vaarst

Ejendommen afsætter årligt 500 ton gylle, på et-årig aftale.

Læhegn

Sælger har etableret læhegn på ejendommen i perioden 2012-2015, hvor der er etableret tilskud til etablering af disse

Tyrekalve/slagtekalve

Disse afsættes til lokal slagtekalveproducent - Torstedlund

18.5.2026

10. Drift

10.1 Maskiner

Type	Antal	Uspec. værdi
Traktor Deutz Agtron år. 2014 med frontlæsser med redskaber	1	
Traktor Claas 630	1	
Selvkørende fuldfoderblander Kuhn SP V 14 år. 2016 renoveret i 2025	1	
Minilæsser Gehl 430 år. 2024	1	
Minilæsser Gehl 550 år. 2022	1	
Ældre Fodervogn/fuldfodervogn Kuhn	1	
Fejemaskiner Bruno, selvkørende på el med opsamletank år. 2025	1	
Fejemaskine til minilæsser	1	
Klovbeskæringsboks år. 2021	1	
Nødstrømsanlæg år. 2022	1	
Mælketaxi år. 2021	1	
Tipvogn år. 2015	1	
Halmvogn år. 2015	1	
Halmstrøer	1	
Sandskovl	1	
Hedvandsrenser	1	

I alt

Der medfølger ikke håndværktøj eller haveredskaber i forbindelse med handlen.

Det er muligt at tilkøbe bedriftens øvrige maskiner, værdien af disse tillægges handelsprisen.

18.5.2026

10.2 Driftsinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
Delaval malkerobotter årg. 2024	3	

I alt

Div. staldinventar

10.3 Besætning

Der foretages besætningsregistrering i IT systemet BR 300

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
Tyre o. 2 år	Avlstyr Stor race			
Køer	Stor race	202		
Kvier over 2 år	Stor race	5		
Kvier 18-24 mdr.	Stor race	17		
Kvier 12-18 mdr.	Stor race	31		
Kvier 6-12 mdr.	Stor race	28		
Kvier 0-6 mdr.	Stor race	42		
Tyrekalve 0-6 mdr.	Stor race			

I alt

Salmonella status: Niveau 1

Ydelse: 12.598 EKM

Celletal: 172.000 jf mælkeproduktionsopgørelse

Mælkepenge/overskud:

Andel i mejeri:

Mejeriselskab: Arla

CHR: 33710

10.4 Beholdninger

Der medfølger tilstrækkelig med grovfoderbeholdninger af majs og græsensilage frem til næste høst.

18.5.2026

10.5 Produktionsgodkendelse

Jf. tillæg til miljøgodkendelse af 13. april 2018 er der tilladelse til følgende:

- 226 stk. malkekøer, sengestald med fast gulv
- 26 stk. malkekøer, dybstrøelse
- 59 stk. småkalve (0-6 mdr.), dybstrøelse
- 40 stk. kvier/stude (6-12 mdr.), sengestald med spaltegulv (kanal, bagskyl, ringkanal)
- 62 stk. kvier/stude (12-21 mdr.), sengestald med fast gulv
- 35 stk. kvier/stude (21-24 mdr.), dybstrøelse
- 126 stk. tyrekalve (40-55 kg), dybstrøelse

10.6 Forpagtninger

Der er en forpagtning på ca. 60 ha som løber frem til 2029.

En forpagtning på ca. 35 ha som løber frem til 2029.

En forpagtning på ca. 138 ha som løber frem til 31.12.2027

Vilkår udleveres ved handel.

10.7 Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Grundbetaling / støtteordninger

Grundbetaling

Køber er opfordret til at søge egen rådgivere vedr. fremtidige muligheder for landbrugsstøtte.

Der henvises til Landbrugsstyrelsens hjemmeside www.lbst.dk om landbrugsreformen generelt, herunder hvilke tilskud der fremadrettet kan søges.

EU-hektarstøtten tilfalder ansøgeren.

10.8 Medarbejdere

Ejendommen er medlem af arbejdsgiverforeningen KA. En køber indtræder i disse rettigheder og forpligtelser.

Køber overtager alle de på ejendommen tilknyttede medarbejdere pr. overtagelsesdagen og forpligtelser forbundet hermed. (1 medarbejder)

Sælger afholder medarbejderforpligtelser, herunder løn og feriepenge, frem til overtagelsesdagen.

18.5.2026

11. Økonomi

11.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Haverslevvej 42	
Renovation, anslået	3.394,00
Rottebekæmpelse	1.217,48
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	16.235,35
Ejendomsskat, grundskyld stuehus grundværdi	42,35
Forsikringer	84.885,17
Ejendomsværdiskat	5.605,92
Langelinie 10	
Ejendomsskat, grundskyld land og skovbrug	7.009,60
I alt	118.389,87

Køber gøres opmærksom på, at der kan komme ændret ejendomsskat i forbindelse med de kommende ejendomsvurderinger.

18.5.2026

11.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede købesum kr. 37.500.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. købesummen fordeler sig således:

Købesummens fordeling - Haverslevvej 42

	<i>Beløb i kr.</i>
Jord	14.500.000
Stuehus	2.000.000
Driftsbygninger	8.250.000
Besætning	3.750.000
Maskiner	2.000.000
Beholdninger	1.000.000
I alt	31.500.000

Købesummens fordeling - Langelinie 10

	<i>Beløb i kr.</i>
Jord	6.000.000
I alt	6.000.000

Købesummens fordeling - samlet

	<i>Beløb i kr.</i>
Haverslevvej 42	31.500.000
Langelinie 10	6.000.000
I alt	37.500.000

11.3 Kontantbehov ved køb

Der skal tillægges ekstra gebyr på kr. 1.850 i tinglysningsafgift for hver ekstra ejendom.

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	37.500.000,00
Omkostninger til berigtigelse og købers rådgiver(e), anslået	45.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	113.425,00
I alt	37.658.425,00

11.4 Moms

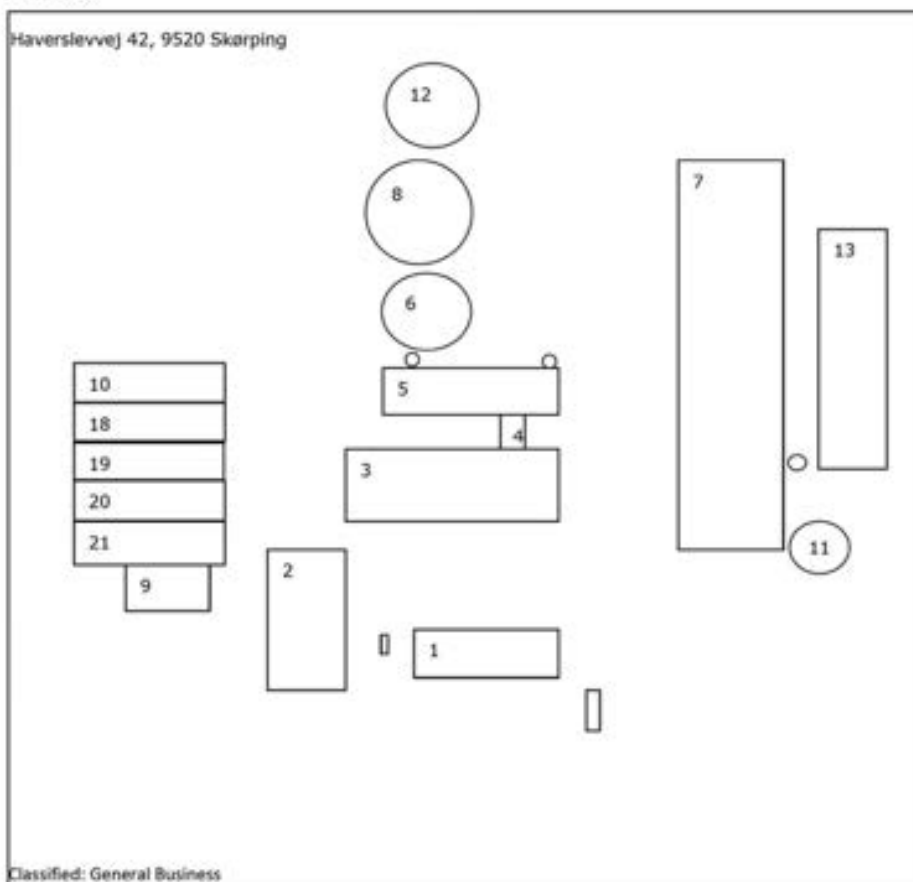
Køber overtager de på ejendommen værende momsreguleringsforpligtigelser. Disse opgøres efter handlen af sælgers revisor og overtages af køber.

18.5.2026



Planskitse

Haverslevvej 42, 9520 Skarping



Classified: General Business

18.5.2026

DMS MÆLKEPRODUKTIONSOPGØRELSE



Frstrupinde · Haverslevvej 42 · 9520 Skarping

CVR: 13998981

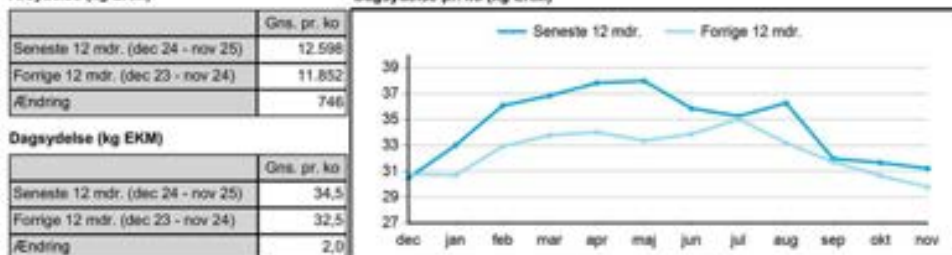
Driftsenhed:	Alle besætninger	Udskrevet:	27.01.2026	Race:	Blandet
Besætning(er):	33710	Kontroldato:	10.12.2025	Andele:	90 % HOL, 9 % KRY

Mælkeproduktionsudvikling

Årsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (dec 24 - nov 25)	12.598
Forrige 12 mdr. (dec 23 - nov 24)	11.852
Ændring	746

Dagsydelse pr. ko (kg EKM)



Dagsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (dec 24 - nov 25)	34,5
Forrige 12 mdr. (dec 23 - nov 24)	32,5
Ændring	2,0

Månedstal

	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov
Fedt pct.	4,30	4,04	4,15	4,21	4,07	3,90	3,64	3,62	3,80	3,89	4,05	4,18
Protein pct.	3,65	3,62	3,65	3,64	3,62	3,62	3,57	3,55	3,61	3,62	3,71	3,76
Fedt / Protein	1,18	1,11	1,14	1,16	1,13	1,08	1,02	1,02	1,05	1,07	1,09	1,11
Pct. leveret til mejeri	94	95	97	97	93	97	98	97	96	100	96	97
Fedt pct. (kontrol-mejeri)	-0,10	-0,28	-0,14	-0,05	-0,19	-0,27	-0,48	-0,35	-0,24	-0,24	-0,28	-0,27
Kælvninger 1. kalvs	5	10	3	8	4	3	5	2	3	6	5	4
Kælvninger øvrige	10	26	17	8	16	12	8	11	10	9	12	19
Kaer, salg levebrug												
Kaer, slagtel		8	5	3	6	2			4	6	7	
Kaer, dødt/aflevet		1	3	1	3	2		1	3	2		3
Kaer i alt	206	208	206	206	206	204	205	209	206	201	201	200

Mælkeproduktionsstatus

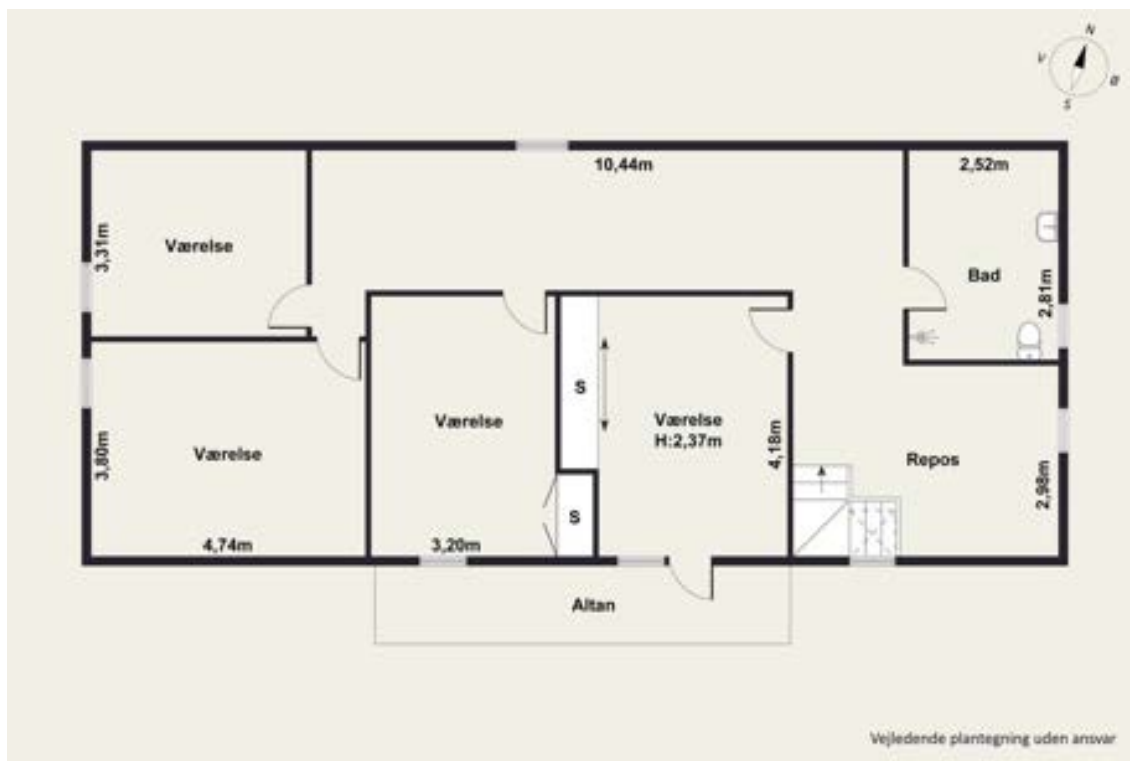
10.12.2025 (33710)

Mål for årsydelse pr. ko (kg EKM): 13.000

	I alt kg mælk	Kaer i alt	Mælk-ende	Kg Mælk	Fedt pct.	Protein pct.	Fedt/Protein	Kg EKM	Mål	Opnået
Gns. alle kaer	6.165	202	174	30,5	4,21	1,28	3,76	1,15	1,12	34,1
Gns. alle mælkende, fra dag 4			174	35,4	4,21	1,49	3,76	1,33	1,12	39,5
1. kalvs, 4-84 dage			15	26,2	4,04	1,06	3,65	0,96	1,11	34,4
1. kalvs, over 84 dage			32	31,1	4,51	1,40	4,07	1,27	1,11	33,0
2. kalvs, 4-84 dage			16	37,6	5,15	1,94	3,74	1,41	1,38	45,0
2. kalvs, over 84 dage			22	33,2	3,85	1,28	3,73	1,24	1,03	39,0
Øvrige, 4-84 dage			23	43,5	4,16	1,81	3,54	1,54	1,17	48,2
Øvrige, over 84 dage			66	37,1	4,00	1,48	3,76	1,39	1,07	39,7
Leveret til mejeri 09.12.2025	5.744			28,4	4,42	1,26	3,64	1,04	1,21	30,4
Gns. seneste 12 mdr.										
Ydelseskontrol 30.11.2025	2.546.688	204,9		12.431	3,97	494	3,63	451	1,09	13.000
Leveret til mejeri 30.11.2025	2.455.988	204,9		11.988	4,22	506	3,54	424	1,19	12.432
Pct. leveret/diff. 30.11.2025				96	-0,24					

18.5.2026

11.5 Plantegninger



Plantegning 1. sal



Plantegning stueplan

18.5.2026

12. Bilag

12.1 Matrikelkort



Ortokort hele ejendom

18.5.2026

12.2 Matrikelkort



Ortokort Haverslevvej

18.5.2026

12.3 Matrikelkort



Ortokort Langelinie

18.5.2026

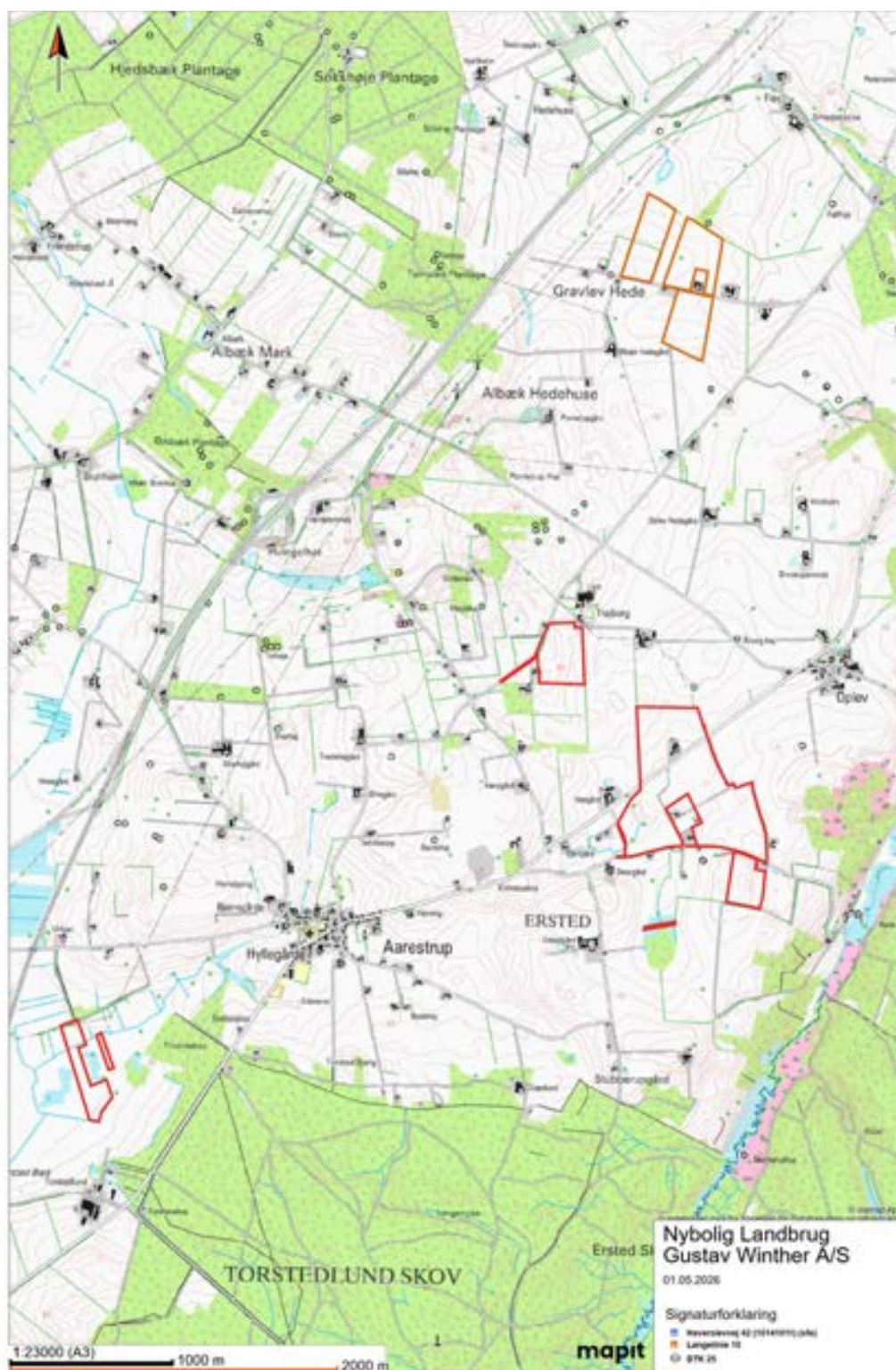
12.4 Matrikelkort



Ortokort areal ved Torstedlund

18.5.2026

12.5 Oversigtskort



18.5.2026

12.6 Beliggenhedskort



Beliggenhed

Velkommen

Nybolig Landbrug, Gustav Winther A/S



Vi er specialister i salg og vurdering af danske landbrug, og vi arbejder effektivt og professionelt for at sikre dig den bedste proces, når dit landbrug eller din landejendom skal sælges.

Vores kompetencer fordeler sig over hele feltet indenfor formidling af landbrugsejendomme. Vi håndterer bl.a. herregårde, produktionslandbrug, fritidslandbrug, natur- og skovejendomme samt heste- og liebhaverejendomme.

Vi tilbyder vores kunder:

Stor ekspertise og mange års erfaring - Seriøs vurdering
- Professionel service gennem hele processen

Vi er et professionelt og dedikeret landbrugsmæglerhold,

som er klar til at hjælpe med din ejendomshandel. Vi har et skarpt øje på udviklingen i markedet. Det er din sikring for den bedste rådgivning til enhver tid.

Ønsker du et diskret salg af din ejendom, er det også en proces, vi kan håndtere nemt og bekvemt.

Vi kan også hjælpe dig, der befinder dig på købersiden. Gennem en grundig dialog kan vi vurdere dine ønsker, så du finder den ejendom, du drømmer om. Vi indgår også gerne i et konstruktivt samarbejde med dine egne rådgivere, så du får en helstøbt professionel vurdering.

Ansvarlige indehavere: Gustav Winther. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.



Nybolig Landbrug

Nybolig Landbrug Gustav Winther A/S

Tronholmen 5 · 8960 Randers SØ
8904@nybolig.dk · Tlf. 70267700