



## SALGSOPSTILLING

Kvægbrug med mælkeproduktion – med 600 årskøer og §16a miljøgodkendelse

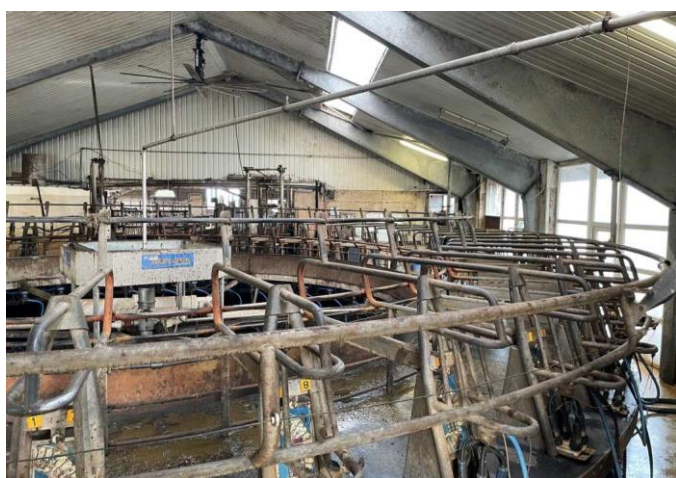
”Kjærvang” - Bjergvej 8, Vilslev m.fl.

6771 Gredstedbro

kr. 38.500.000

euro 5.170.000

Der tages forbehold for den endelige eurokurs på handelstidspunktet



Ansvarlig ejendomsmægler: Morten Jacewicz

# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
8	Fredning / bevaringsværdig
8	Offentlig ejendomsvurdering
9	Bygninger
9	Olie- / tankanlæg, gyllebeholdere
10	Tekniske installationer
10	Jordbund, geotekniske forhold
10	Offentlige forhold / planer
10	Naturbeskyttelse
11	Miljøforhold
11	Servitutter
11	Vandforsyning
11	Forsikring
12	Energimærker
12	Rettigheder og forpligtelser
<hr/>	
Side	DRIFT
13	Maskiner
14	Staldinventar
13	Driftsinventar
14	Beholdninger
14	Besætning
14	Grundbetaling / støtteordninger
14	Produktionsgodkendelse
<hr/>	
Side	ØKONOMI
16	Ejerudgifter
16	Gæld udenfor købesummen
16	Købesummens fordeling
17	Kontantbehov ved køb
17	Moms
<hr/>	
Side	BILAG
18	Bygningsoversigt
19	Matrikelkort
20	Beliggenhedskort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
21	Kontaktinformation og åbningstider

# BESKRIVELSE OG BILLEDER



**Fremvisning:** Alene efter forudgående aftale med Nybolig Landbrug Tønder, Lydersholmvej 7A, 6270 Tønder, tlf.: 7473 4088 eller e-mail [6272@nybolig.dk](mailto:6272@nybolig.dk) – Morten Jacewicz eller Bjarne Jacewicz.

**Introduktion:** Stor mælkeproduktionsejendom beliggende i landlige omgivelser i vest for Vilslev og med ca. 12 km ind til Ribe. Bedriften består af ejendommen Bjergvej 8, hvor den animalske produktion er samlet. Det samlede matrikulære areal udgør i alt 118,4098 ha. Boniteten er varierende fra god lerblandet sandjord syd for bygningsområdet, til mere humusholdig jord nord for bygningerne til svær lerjord mod vest. Alt i alt en ejendom med en fornuftig bonitet til grovfoderproduktion.

Ejendommens arealer fordeler sig således ca. 86,55 ha omdriftsjord og ca. 21,73 ha permanent græs, samt et fradragsareal på ca. 10,1298 ha (ca. 8,55 %).

Ejendommen driftes med en besætning på ca. 600 køer og salg af kalve, samt indkøb af drægtige kvier. Produktionen har baggrund i et tillæg til miljøgodkendelse baseret på en §16a miljøgodkendelse, hvor godkendelsen omfatter:

- produktionsarealet på 6.564 m<sup>2</sup>
- kostald på ca. 1.920 m<sup>2</sup>
- to udearealer på ca. 155 m<sup>2</sup>
- en plansilo på ca. 960 m<sup>2</sup>
- en gyllebeholder med ca. 5.000 m<sup>3</sup> opbevaringskapacitet
- ændring af anvendelsen af eksisterende lade til dybstrøelsesstald
- ændring af staldsystemet i eksisterende kostald 2 fra dybstrøelse til fast drænet gulv med skraber og ajlefløb
- ændring af eksisterende møddingsplads til en plads med kalvehytter på ca. 159 m<sup>2</sup>

Besætningens årsydelse ligger aktuelt på ca. 11.700 kg/EKM og sundhedsstatus er Salmonella Dublin Niveau 1.

En spændende ejendom med store, rationelle bygninger i en fornuftig vedligeholdsmæssig stand.

Overtagelse kan ske efter nærmere aftale.

## Bygninger:

### **Bjergvej 8 - Hovedejendom:**

**Stuehuset** (BBR-byg. 1+11) er opført i 1957/1990 med et bebygget areal på 119 m<sup>2</sup>, samt 60 m<sup>2</sup> udnyttet tagetage. Det

samlede boligareal udgør i alt 179 m<sup>2</sup>. Stuehuset er indrettet med entre, 2 stuer, køkken/alrum med adgang til terrasse, soveværelse, badeværelse med bruser, bryggers/baggang, samt ældre toilet. 1. sal er uudnyttet. Opvarmning sker via centralvarme med varmepumpe med genveks fra mælkekøling, som energikilde. Bygningen fremstår som muret 2 plans rødstenshus, tagdække af cementtagsten og vinduer med PVC-rammer. En den ene ende af bygningen er der etableret kalvekøkken på ca. 45 m<sup>2</sup>.

Der er vandforsyning fra Vilslev Vandværk og afløbsforhold sker til ældre nedslivningsanlæg med nedslivning til sivebrønd.

Bygningen anvendes aktuelt som medarbejderbolig.

### **Driftsbygninger bestående af:**

**Løsdriftstald 1** (BBR-byg. 8) på ca. 2.700 m<sup>2</sup> opført 2006 – stalden er indrettet med 240 sengebåse med vandmadrasser (årg. 2019/2020), heraf anvendes 8 af sengebåsene til separation. Gangarealet er med spaltegulv som er rillet – der er automatisk rundpumpning. Der er 1 skåneboks med dybstrøelse med plads til maksimalt 4-5 køer. Belysning i stalden er skiftet til LED med timer. Bygningen rummer udover ovenstående, en stor **opsamlingsplads** til ca. 200 køer.

Der malkes i en Boumatic 40 pladsers karrusel, med udvendig malkning og der er installeret mælkemåler, flowmåler, separation m.v. I stalden er der tillige installeret Heattimer til brunstovervågning. Mælken opbevares i 2 udendørs silotanke på hhv. 35.000 liter fra 2018 og 40.000 fra 2021. Der er industrivasker til klude. Bygningen rummer teknikrum, toilet med bruser og kontor.

Der er etableret genveks/varmegenvinding fra mælketanken/køl, ligesom der er lagt ca. 300 meter jordvarmeslanger under gyllekanalen, ifølge oplysning fra tidligere ejer – herfra opvarmes stuehuset.

**Løsdriftstald 2** (BBR-byg. 9) opført i 2015 med et bebygget areal på ca. 1.894 m<sup>2</sup>. Stalden er indrettet som sengebåsestald med i alt ca. 115 sengebåse, samt et stort dybstrøelsesareal med plads til ca. 25-30 goldkøer. Gangarealer er faste gulve med skrabeanlæg. Stalden er forbundet med ovennævnte løsdriftstald via en **mellembygning** hvor gulvarealet er fuldspaltet. Bygningen anvendes dels som drivgang, men også i forbindelse med klovbeskæring.

**Løsdriftstald 3** (BBR-byg. 10) opført i 2020 med et bebygget areal på 1.924 m<sup>2</sup>. Opført som en 6-rækket sengebåsestald med udvendigt foderbord på begge langsider. Stalden har i alt 240 senge med sandbund og gangarealer er fast gulv med skrab. Inventaret er leveret fra DanEgtved.

**Foderlade** (BBR-byg. 6) opført i 1979/1990 med et bebygget areal på 882 m<sup>2</sup>. Bygningen er med plant betongulv og enkelte silovægge og anvendes til indkøbte fodermidler (tippevarer, samt mineraler).

**Maskinhus** (BBR-byg. 4) opført i 1975, bebygget areal er 200 m<sup>2</sup>. Bygningen anvendes aktuelt til halmopbevaring mv., men er i tillæg til miljøgodkendelse godkendt som dybstrøelsesstald til køer.

**Tidligere kalvehytter** (BBR-byg. 12+13) opført i 2021 med et samlet bebygget areal på ca. 263 m<sup>2</sup>. Bygningerne er lavet i en let stålkonstruktion med træbeklædning og ståltag, men er ikke i brug.

**Plansiloanlæg** består af 4 siloer med målene: 8 x 53, 14 x 53, 14 x 53 og 25 x 53 meter. Silovæggene i anlægget varierer fra 2,25 til 3 meter.

**Gylleanlæg** bestående af 2 gyllebeholdere på 5.000 m<sup>3</sup> fra hhv. 2005 med teltoverdækning jf. BBR og ca. 2020.

**Jorden**, det samlede matrikulære areal udgør i alt 118,4098 ha. Boniteten er varierende fra god lerblandet sandjord syd for bygningsområdet, til mere humusholdig jord nord for bygningerne til svær lerjord mod vest. Alt i alt en ejendom med en fornuftig bonitet til grovfoderproduktion.

Ejendommens arealer fordeler sig således ca. 86,55 ha omdriftsjord og ca. 21,73 ha permanent græs, samt et fradragsareal på ca. 10,1298 ha (ca. 8,55%).



Luftfoto



Løsdriftsstal 1



Opsamlingsplads og separation i stal 1



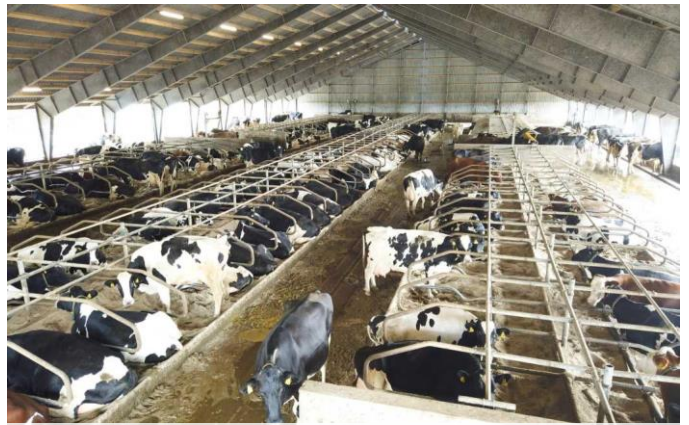
Malkekarrusel



Løsdriftsstal 2 - goldkøer og nykælver



Løsdriftsstal 2



Løsdriftsstal 3



Løsdriftsstal 3



Stal 1 og 2



Plansiloanlæg



Foderlade



Halmlade

# FAKTA

## Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
<b>Del af Bjergvej 8</b>		
13g Vilslev By, Vilslev	11,1551 ha	0 m <sup>2</sup>
143a Vilslev By, Vilslev – ca. 2,28 ha frastykkes	45,8253 ha	1.770 m <sup>2</sup>
18q Vilslev By, Vilslev	13,3563 ha	0 m <sup>2</sup>
143b Vilslev By, Vilslev	15,2385 ha	0 m <sup>2</sup>
183 Vilslev By, Vilslev	2,9746 ha	0 m <sup>2</sup>
23e Vilslev By, Vilslev	2,4760 ha	0 m <sup>2</sup>
30d Vilslev By, Vilslev	7,4519 ha	0 m <sup>2</sup>
12am Vilslev By, Vilslev	1,9560 ha	535 m <sup>2</sup>
12an Vilslev By, Vilslev	6,6925 ha	895 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>107,1262 ha</b>	<b>3.200 m<sup>2</sup></b>

<b>Del af Bjergvej 4</b>		
141 Vilslev By, Vilslev – ca. 2,44 ha frastykkes	0,0600 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>0,0600 ha</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

<b>Vesterbyvej 0, bygningsløs ejd.</b>		
10s Vilslev By, Vilslev	8,1406 ha	0 m <sup>2</sup>
21p Vilslev By, Vilslev	3,0830 ha	664 m <sup>2</sup>
<b>I alt</b>	<b>11,2236 ha</b>	<b>664 m<sup>2</sup></b>

<b>Areal i alt ifølge KMS-udskrift</b>	<b>118,4098 ha</b>	<b>3.864 m<sup>2</sup></b>
--	--------------------	----------------------------

### Gældende for den samlede bedrift

Zonestatus	Landzone
Kommune	Esbjerg
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig/privat

### Arealfordeling

Type	Areal
Omdriftsjord	86,5500 ha
Permanent græs	21,7300 ha
Fradragsareal	10,1298 ha
<b>Areal i alt</b>	<b>118,4098 ha</b>

### Udstykning

Ejendommen er under udstykning. Der frastykkes bygninger på Bjergvej 4 med et samlet jordtilliggende på ca. 4,7 ha brutto. Arealet er fratrukket i ovenstående arealopgørelse. Køber må forvente ny vurdering som følge af udstykningen. Sælger afholder udstykningsomkostninger.

### Forpagtning

Sælger har indgået dyrkningsaftale om grovfoder med maskinstation, hvorfor sælger alene søger støtte på et begrænset areal omkring bygningerne. Øvrige arealer håndteres af maskinstationen. Grovfoderaftalen er gældende for 2023, 2024 og 2025. Sælger forpagter og vider forpagter ca. 160 ha til maskinstationen.

Nærmere herom i forbindelse med fremvisning.

**Fredning / bevaringsværdig**

Der er registreret følgende fredningsstatus:

BBR nr. / Bygning

Status

**Bjergvej 8**

Stuehus	Ingen fredning/bevaringsværdi
Driftsbygninger	Ingen fredning/bevaringsværdi

**Øvrige bemærkninger:**

For supplerende oplysninger, henvises til [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

**Offentlig ejendomsvurdering**

År 2019

Beløb i kr.

**Del af Bjergvej 8\***

Ejendomsværdi	24.600.000,00
- heraf grundværdi	4.748.300,00
Stuehus, ejendomsværdi	926.600,00
- heraf grundværdi	9.900,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	926.600,00

**Del af Bjergvej 4\***

Ejendomsværdi	880.000,00
- heraf grundværdi	124.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	447.600,00
- heraf grundværdi	8.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	447.600,00

**Vesterbyvej 0, bygningsløs ejd.**

Ejendomsværdi	1.700.000,00
- heraf grundværdi	604.700,00

**\* Ejendomsvurderingen er for den samlede ejendom, som før udstykning. Køber skal respektere den fremtidige vurdering af ejendommen.**

**\* Den anførte ejendomsværdi er oplyst jf. vurdering for 2019, hvorfor der ikke er taget højde for ændringer i bygningsmassen.**

**Øvrige bemærkninger**

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).



## Bygninger

### Bjergvej 8

#### Stuehus - medarbejderbolig

Stuehuset må benyttes til Beboelse/landbrug ifølge BBR-meddelelse.

Bygningens arealer er ifølge BBR-meddelelse af 21.08.2023 oplyst som følger:

Bebygget areal	119 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1957/1990
Boligareal	179 m <sup>2</sup>	Fulde etager	1
Udnyttet tagetage	60 m <sup>2</sup>	Antal værelser	7
Carport	45 m <sup>2</sup>		

#### Tilbehør, stuehus m.v.

Komfur, køleskab, opvaskemaskine og emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

#### Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal Opført/ombygget

#### Bjergvej 8

4 - Maskinhus	200 m <sup>2</sup>	1975
6 - Foderlade	882 m <sup>2</sup>	1979/1990
8 - Løsdriftstald	2.700 m <sup>2</sup>	2006
9 - Kostald og mellembygning	1.894 m <sup>2</sup>	2015
10 - Stald til kvæg	1.924 m <sup>2</sup>	2020
12 - Fritliggende overdækning	173 m <sup>2</sup>	2021
13 - Fritliggende overdækning	90 m <sup>2</sup>	2021

#### Øvrige bemærkninger

Ovenstående bygningsangivelser stammer fra BBR-meddelelse. Der kan forekomme uoverensstemmelser mellem BBR-meddelelse og de faktiske arealer. Dette må køber acceptere.

## Olief-/tankanlæg, gyllebeholdere

### Olief-/tankanlæg

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Notat
Overfladetank	2.500	50-5123	Dieselolietank, årg. 2013, Fabrikat/type: KN Smede og beholderfabrik Fabrikationsnr.: 51343

### Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Notat
Gyllebeholder	5.000			Gyllebeholder, årg. 2005
Gyllebeholder	5.000			Gyllebeholder, årg. 2020

## Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

### Bjergvej 8

Varmeinstallation - primær varmekilde Varmepumpe

## Jordbund, geotekniske forhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, ligesom der ikke fra sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

at der sælger bekendt, ikke fra offentlige myndigheders side foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot og/eller forurening.

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

### Forurening V1 / V2 niveau

#### Gældende for den samlede bedrift

Ingen forurening jf. [www.arealinfo.dk](http://www.arealinfo.dk).

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner

#### Gældende for den samlede bedrift

Ingen jf. [www.arealinfo.dk](http://www.arealinfo.dk).

### Kommuneplaner

Ejendommene er omfattet af de af Esbjerg Kommune vedtagne kommuneplaner og kommuneplanstrategier - se endvidere ejendomsdatarapport.

Der henvises i øvrigt til [www.plansystemdk.dk](http://www.plansystemdk.dk).

### Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

## Naturbeskyttelse / arealer og områder

Ejendommen eller dele heraf er omfattet af regler og/eller restriktioner vedr.:

### Bjergvej 8

Beskyttede vandløb  
Beskyttede naturtyper §3, herunder sø  
Natura-2000 fuglebeskyttelse  
Ramsar-område  
Kulturarvsarealer  
Åbeskyttelseslinjer

### Bjergvej 4

Ingen restriktioner

### Vesterbyvej 0, bygningsløs ejd.

Beskyttede vandløb  
Kulturarvsarealer

### Øvrige bemærkninger

For yderligere informationer og restriktionernes omfang og beliggenhed, henvises der til [www.arealinfo.dk](http://www.arealinfo.dk), da der løbende vil og kan ske opdateringer/ny udpegninger.

## Miljøforhold

### Bjergvej 8 Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Øvrige renseløsninger: Ældre nedsivningsanlæg med nedsivning til sivebrønd.

## Servitutter

### Bjergvej 8

Prio 01 lyst d. 12.08.1876 Dok om færdselsret mv  
Prio 02 lyst d. 12.12.1877 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 143  
Prio 03 lyst d. 08.03.1911 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug  
Prio 04 lyst d. 07.10.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 143  
Prio 05 lyst d. 16.03.2000 Lokalplan nr. 10.20, vedr 1 A  
Prio 06 lyst d. 27.03.2003 Lejeaftale med Lars Vejrup gældende i 30 år. Prioritet forud for al pantegæld  
Prio 07 lyst d. 29.01.2004 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 7 C  
Prio 08 lyst d. 21.05.2004 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 143 A

### Bjergvej 4

Prio 01 lyst d. 08.03.1911 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug  
Prio 02 lyst d. 07.10.1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

### Vesterbyvej 0, bygningsløs ejd.

Prio 01 lyst d. 08.03.1911 Vedtægter for dige og/eller pumpelaug  
Prio 02 lyst d. 02.12.2008 Dok om landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Køber skal alene respektere de servitutter der efter udstykning vedrører det købte areal.

## Vandforsyning

### Bjergvej 8

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyningsanlæg - Vilslev Vandværk.

På ejendommen er indvindingstilladelse til markvanding.

#### Der foreligger følgende tilladelser:

Indvinding af 12.000 m<sup>3</sup> grundvand pr. år med op til 40 m<sup>3</sup> pr. time - fra DGU nr. 131.717. Tilladelsen er gældende til den 04.03.2028.

Indvinding af 31.500 m<sup>3</sup> grundvand pr. år med op til 58 m<sup>3</sup> pr. time - fra DGU nr. 131.914. Tilladelsen er gældende til den 04.03.2028.

Indvinding af 6.200 m<sup>3</sup> grundvand pr. år med op til 27 m<sup>3</sup> pr. time - fra DGU nr. 131.964. Tilladelsen er gældende til den 04.03.2028.

Indvinding af 19.200 m<sup>3</sup> grundvand pr. år med op til 60 m<sup>3</sup> pr. time - fra DGU nr. 131.1361. Tilladelsen er gældende til den 04.03.2028.

## Forsikring

<i>Nuværende forsikringer</i>	<i>Selskab</i>	<i>Police</i>
Bygningsbrandforsikring	Afventer dokument	

### Forsikringsdækning

Stuehus Fuld- og nyværdiforsikret

### Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

### Øvrige bemærkninger

For yderligere oplysninger om forsikringsdækning, henvises der til police som udleveres i forbindelse med handel.

## Energimærke

### Bjergvej 8

Ejendommen er omfattet af kapitel 3 i Lov om fremme af energibesparelser i bygninger. Der foreligger energimærke udarbejdet den 18.03.2016 med energiklassifikation D gældende til 18.03.2026.

## Rettigheder og forpligtelser

<b>Elværk</b>	OK flex el, timeafregnet
<b>Mejeri</b>	Arla
<b>Mejeri - kapitalkonti</b>	Tilfalder sælger
<b>Mejeri - efterbetaling</b>	Tilfalder sælger for hans leverancer
<b>Slagteri</b>	Himmerlandskød A/S
<b>Slagteri - kapitalkonti</b>	Tilfalder sælger
<b>Slagteri - efterbetaling</b>	Tilfalder sælger for hans leverancer
<b>Kartoffelleveringsret</b>	Ingen
<b>Flyvehavre/kæmpe bjørneklo/hanespore</b>	Kan forekomme
<b>Jagtret</b>	Tilfalder køber, efter aftale
<b>Fiskeret</b>	Tilfalder køber, efter aftale

# DRIFT

## Maskiner

Antal	Art	Pris i kr.
1	Traktor, Fendt 820, ca. årg. 2005, ca. 10.000 timer	
1	Foderblander, Trioliet 3-3000, ca. årg. 2013, 30 m <sup>3</sup>	
1	Traktor Lamborghini 190 Racing, ca. årg. 2004, ca. 4.850 timer – ekstra baghjul	
2	Gyllepumper, Harsø 8"	
1	Tipvogn, Kimadan, 16 tons	
1	Halmvogn, 9 meter	
1	Vejhøvl, Vreten	
1	Gummiged, Volvo L90D, ca. årg. 2001, 750/65-26 dæk (årg. 2023), ca. 13.800 timer	
	tilbehør:	
	- jordskovl	
	- ballepyd	
	- rimach 3m blokskærer, årg. 2023	
	- ekstra hjulsæt m. entreprenørdæk	
	- spread-a-bale strømaskine	
1	JCB 403 Smartpower med kabine, ca. årg. 2022, ca. 1.000 timer	
1	JCB 403 Smartpower med foldetag, ca. årg. 2022, ca. 800 timer	
	tilbehør:	
	- 140 cm skovl	
	- 240 cm skovl	
	- ballepyd	
	- overfaldsklo	
	- pallegafler	
	- wraptang	
	- kost	
	- foderskraber	
	- hydraulisk skraber	
	- shelbourne sandskovl ca. årg. 2019	
	- kanalmixer	
	- sandrive	
1	Gyllemixer til traktor, SEK, 6 meter	
1	Vandingsmaskine, Omme KS100	
1	Vandingsmaskine, Bording indtræk	
1	Vandingsmaskine, Omme indtræk	
1	Vandingsmaskine, Omme indtræk	
1	Vandingsmaskine, Bauer indtræk	
1	Vandingsmaskine, Perrot indtræk	
1	Vandingsmaskine, Ukendt indtræk	
1	Firmabil - Ford F250, ca. årg. 2008, ca. 260.000 km	

## Driftsinventar

Antal	Art	Pris i kr.
1	Boumatic realtime aktivitetsanlæg, ca. årg. 2022 – inkl. 700 transpondere	
<b>Maskiner og driftsinventar i alt</b>		<b>kr. 2.000.000</b>

## Staldinventar

Antal	Art	Pris i kr.
	Alm. staldinventar	
1	Boumatic malkekarrusel med 40 pladser og alt i malke- og mælkeudstyr	
1	Røka 40.000 liters køletank, ca. årg. 2022	
1	Ada 35.000 liters køletank, ca. årg. 2018	
<b>Staldinventar i alt</b>		<b>kr. 1.700.000</b>

## Beholdninger

Græs- og majsensilage – opmåles på overtagelsesdagen og afregnet til indkøbspris

<b>Beholdninger i alt, anslået værdi</b>	<b>kr. 2.000.000</b>
--	----------------------

## Besætning

### CHR-registrering

Besætning registreret i CHR under nr. 46700.

### Kvæg – udtræk pr. 21.08.2023

Antal	Art	Stk. pris	I alt i kr.
580	Køer, stor race	10.000	5.800.000
13	Kvier, stor race - over 2 år	10.000	130.000
5	Kvier, stor race - 1 - 2 år	6.600	33.000
22	Kvier, stor race - 0 - 1 år	2.500	55.000
<b>I alt</b>		<b>kr. 6.018.000</b>	

Stykprisen er baseret på skattetekniskværdi pr. 31.12.2022.

### Sundhedstilstand, kvæg

Salmonella Dublin status: Niveau 1 siden 26.05.2012

Celletal: 259, Celletal jf. mælkeproduktionsopgørelse pr. kontrol dato 07.08.2023.

Ydelse EKM pr. årsko: 11.700 kg. jf. mælkeproduktionsopgørelse pr. kontrol dato 07.08.2023.

## Grundbetaling / støtteordninger

### Grundbetaling

Type	Antal ha.
Omdriftsareal	87,5000
Permanent græsareal	21,7300
<b>Grundbetaling i alt</b>	<b>109,2300</b>

Den oprindelige støtteordning med baggrund i betalingsrettigheder er ophørt 31.12.2022, og afløst af CAP-reformen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver omkring mulige støtteordninger og -beløb.

## Produktionsgodkendelse

For ejendommens drift med besætning foreligger følgende godkendelse:

### Produktionstilladelse

Produktionen har baggrund i et tillæg til miljøgodkendelse baseret på en §16a miljøgodkendelse, hvor godkendelsen omfatter:

- produktionsarealet på 6.564 m<sup>2</sup>
- kostald på ca. 1.920 m<sup>2</sup>
- to udearealer på ca. 155 m<sup>2</sup>
- en plansilo på ca. 960 m<sup>2</sup>
- en gyllebeholder med ca. 5.000 m<sup>3</sup> opbevaringskapacitet
- ændring af anvendelsen af eksisterende lade til dybstrøelsesstald

- ændring af staldsystemet i eksisterende kostald 2 fra dybstrøelse til fast drænet gulv med skraber og ajlefløb
- ændring af eksisterende møddingsplads til en plads med kalvehytter på ca. 159 m<sup>2</sup>

**Tilsynsrapport**

Seneste tilsynsrapport udleveres efter besigtigelse.

# ØKONOMI

## Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
<b>Del af Bjergvej 8</b>	
Ejendomsskat, land/skovbrugsværdi år 2023	34.116
Ejendomsskat, stuehusværdi år 2023	250
Ejendomsværdiskat	8.525
Renovation, anslået	Afventer ejendomsdatarapport
Rottebekæmpelse, anslået	...
Skorstensfejning, anslået	...
Digeafgiftspligt	...
<b>Del af Bjergvej 4</b>	
Ejendomsskat, land/skovbrugsværdi år 2023	...
Ejendomsskat, stuehusværdi år 2023	...
Ejendomsværdiskat	...
Renovation	...
Rottebekæmpelse	...
Skorstensfejning	...
Digeafgiftspligt	...
<b>Vesterbyvej 0, bygningsløs ejd.</b>	
Ejendomsskat, land/skovbrugsværdi år 2023	...
Digeafgiftspligt	...
<b>I alt</b>	<b>...</b>

Ejendommen er under udstykning, og køber skal respektere den fremtidige vurdering af ejendommen. **Ovenstående ejerudgifter er for hele ejendommen, forud for udstykningen.** Indtil der foreligger en ny vurdering, vil der ske en forholdsmæssig fordeling af nærværende ejerudgift, i forhold til arealfordeling, samt bygningernes tilhørsforhold.

## Gæld udenfor købesummen

Der overtages ingen gæld udenfor købesummen.

## Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 38.500.000 idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

Tinglysningsafgiftspligtigt	Beløb i kr.
Stuehus, inkl. grundværdi – Bjergvej 8	450.000
Driftsbygninger	9.000.000
Gylle- og plansiloanlæg	1.500.000
Staldinventar	1.700.000
Jorden – brutto 118,4098 ha / netto 108,28 ha	15.832.000
<i>Ikke tinglysningsafgiftspligtigt</i>	
Beholdninger	2.000.000
Maskiner og driftsinventar	2.000.000
Besætning	6.018.000
<b>Kontantomregnet købesum i alt</b>	<b>38.500.000</b>



**Kontantbehov ved køb**

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	38.500.000
Tinglysningsafgift, skøde	176.450
<b>I alt</b>	<b>38.676.450</b>

**Moms**

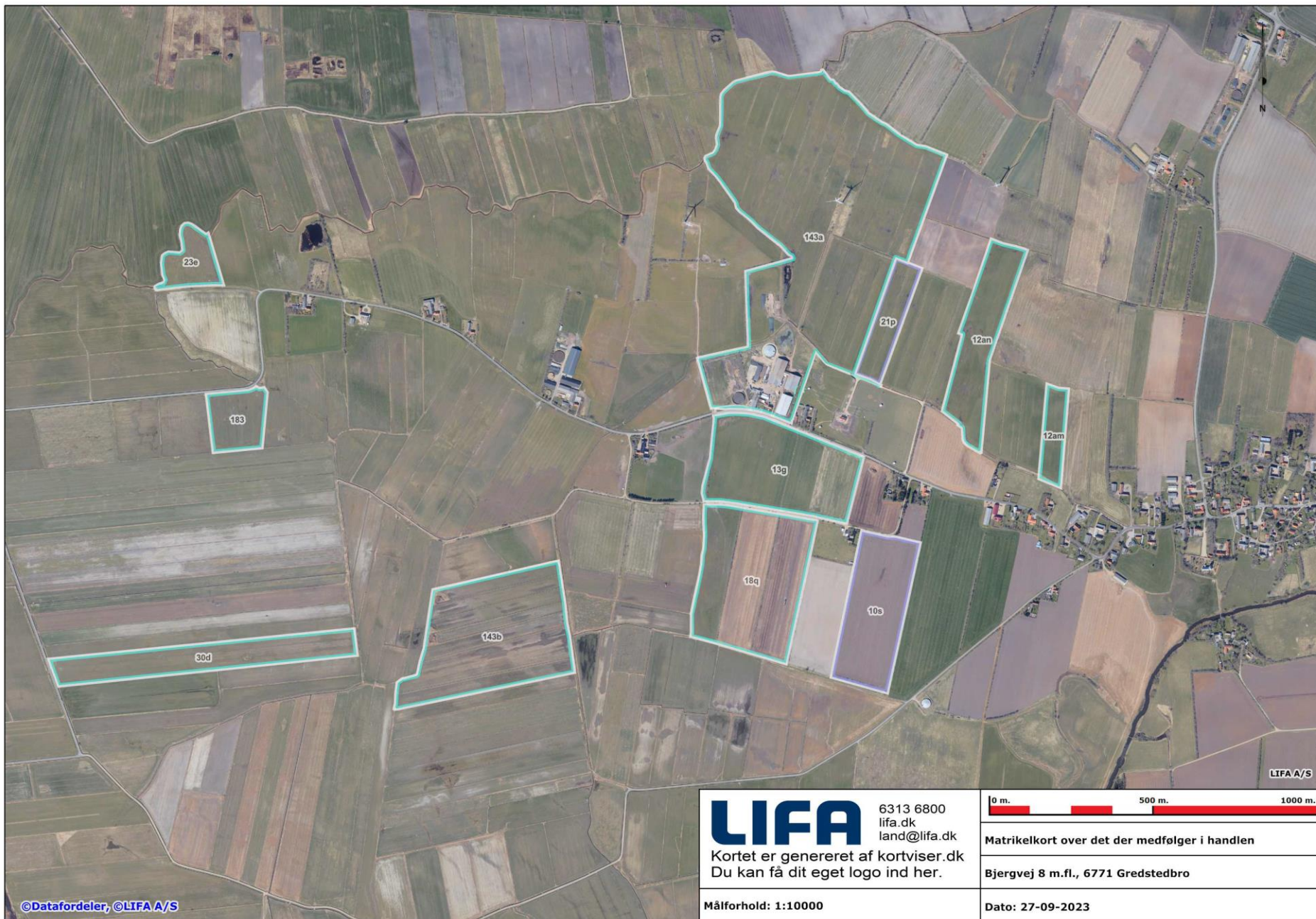
Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

# BILAG 1 – Bygningsoversigt Bjergvej 8

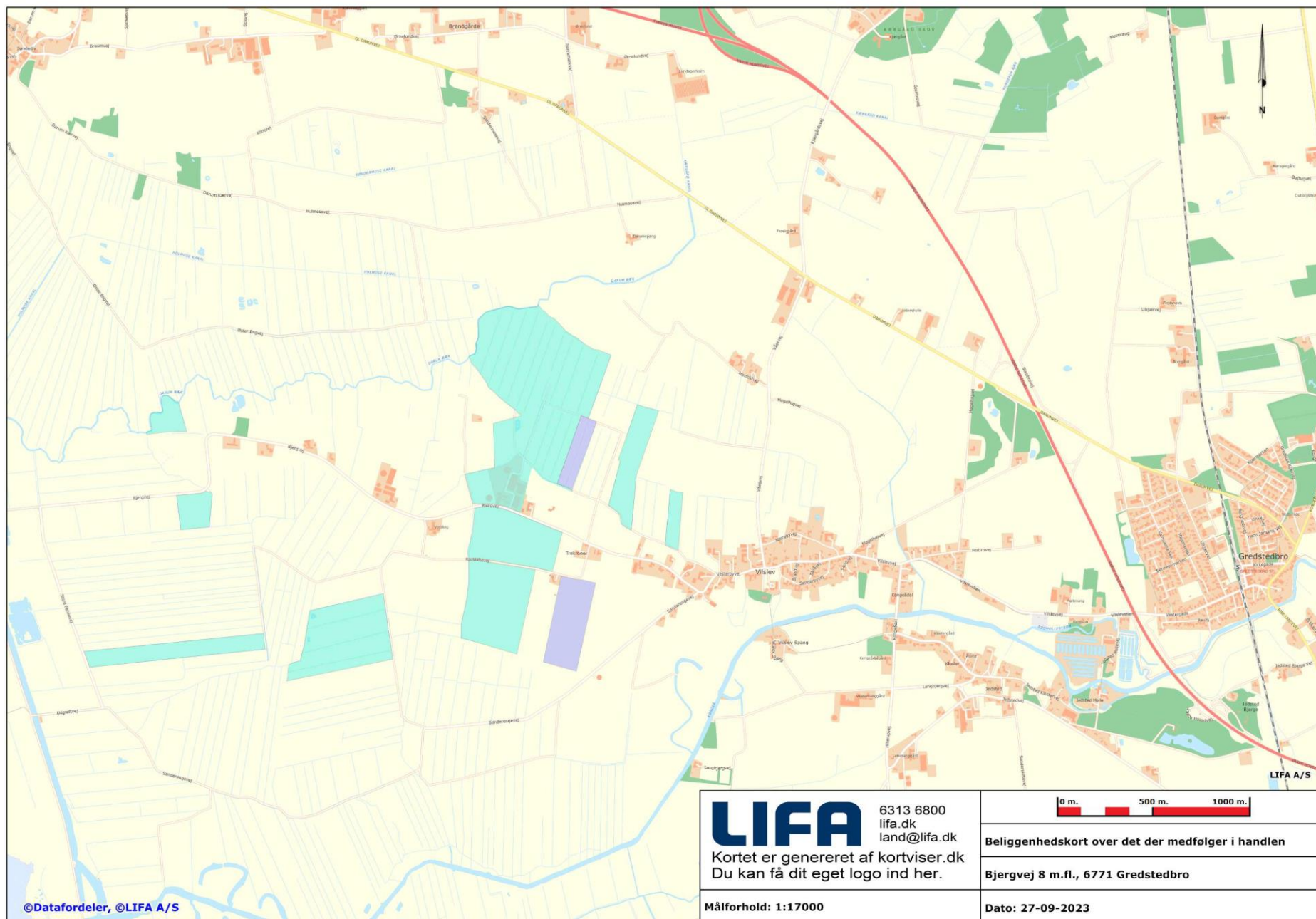
1. Stuehus
2. Beboelse/kalvekøkken
3. Fritliggende overdækning/kalvehytter
4. Fritliggende overdækning/kalvehytter
5. Foderlade
6. Maskinhus (godkendt som dybstrøelse)
7. Løsdriftsstald 1 (med malkecenter)
8. Mellebygning
9. Løsdriftsstald 2 (goldkøer og nykælver)
10. Løsdriftsstald 3
11. Gyllebeholder, 5.000 m<sup>3</sup>
12. Gyllebeholder, 5.000 m<sup>3</sup>  
m. teltoverdækning
13. Plansomlæg, ca. 3.400 m<sup>2</sup>



# BILAG 2 – Matrikelkort



# BILAG 3 – Beliggenhedskort



©Datafordeler, ©LIFA A/S

<p><b>LIFA</b> 6313 6800 lifa.dk land@lifa.dk</p> <p>Kortet er genereret af kortviser.dk Du kan få dit eget logo ind her.</p>	<p>0 m. 500 m. 1000 m.</p>
	<p>Beliggenhedskort over det der medfølger i handlen</p> <p>Bjergvej 8 m.fl., 6771 Gredstedbro</p>
<p>Målforshold: 1:17000</p>	<p>Dato: 27-09-2023</p>

# KONTAKTINFORMATION



**Velkommen til Nybolig Landbrug Tønder** ved Morten Jacewicz. Vi er et effektivt team med solid personlig betjening og stabile salgstal. Vi gør alt for at levere det resultat, vi har lovet kunden. Vi har siden 1990 formidlet salg af alle former for landbrug og er derfor kendte på markedet, samt i besiddelse af et effektivt netværk.

## Vi tilbyder:

Et gratis besøg hvor vi rådgiver om prisniveau, salgsmuligheder og handelsbetingelser.

## Vurderingsrapport til dit regnskab

Lad os lave en grundig og aktuel vurderingsrapport til dit regnskab. Arbejdet udføres til en fast pris, der aftales på forhånd.

## Deltagelse ved erfa-møder

Temaet kunne være "Markedsituationen lige nu" eller andet, hvad der nu kunne være interessant for netop jeres erfa-gruppe. Ydelsen er gratis.

## Står du i vores køberkartotek?

Giv os et ring på 7473 4088 og fortæl, hvad du søger - der er mange ejendomme, som ikke kommer officielt til salg.

### EJENDOMSMÆGLER

Nybolig Landbrug Tønder  
Lydersholmvej 7A, LI Grøngård  
6270 Tønder

Telefon: 7473 4088  
E-mail: [6272@nybolig.dk](mailto:6272@nybolig.dk)  
Hjemmeside: [nyboliglandbrug.dk](http://nyboliglandbrug.dk)

### Åbningstider

Mandag	8.00-17.00
Tirsdag	8.00-17.00
Onsdag	8.00-17.00
Torsdag	8.00-17.00
Fredag	8.00-16.00
Lørdag	lukket
Søndag	lukket

### Kontakt

Morten Jacewicz  
Ejendomsmægler, MDE

Mobil: 3121 4087  
E-mail: [miz@nybolig.dk](mailto:miz@nybolig.dk)

