

Salgsopstilling

6880 Tarm

Østergårdevej 16



Økologisk malkekvægsbedrift med 120 køer og 92 ha



Kontantpris kr.:

20.500.000

Kvægejendom

91,9 ha

Driftsbygninger m²

4102

Boligareal m²

186

Energimærke

E

Sag

N2018090000016

Ansvarlige indehavere: Kim Fuursted Poulsen, Kasper B. Andersen, Anders Have, Lone Futtrup Sørensen & Line Skovgård Kristensen.
Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

Nybolig Landbrug
Holstebro - Viborg

Helgolandsgade 13 · 7500 Holstebro
7500@nybolig.dk · Tlf 97422500



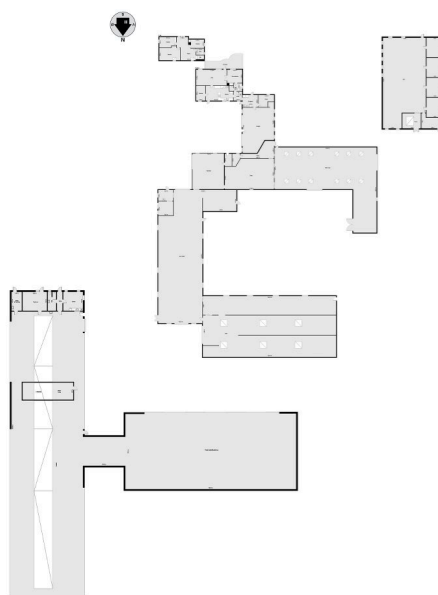




0.1 Oversigtskort



0.2 Plantegninger



Vejledende tegning uden ansvar (Profil.dk)



Vejledende tegning uden ansvar (Profil.dk)

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **N2018090000016**

Dato: 27.6.2024

0.1 Oversigtskort	4
0.2 Plantegninger	5
1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse	7
3. Fakta	8
3.1 Ejendommen	8
3.2 Arealfordeling	9
3.3 Stuehus	9
3.4 Driftsbygninger m.v.	10
3.5 Siloer, planlager mm.	10
3.6 Gylletanke	10
3.7 Olietanke	10
3.8 Offentlige forhold / planer	11
3.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder	12
3.10 Forsikring	12
3.11 Rettigheder og forpligtelser	12
4. Drift	13
4.1 Maskiner	13
4.2 Staldinventar	13
4.3 Driftsinventar	14
4.4 Besætning	14
4.5 Beholdninger	14
4.6 Medarbejdere	14
5. Økonomi	15
5.1 Gæld udenfor købesummen	15
5.2 Købesummens fordeling	15
5.3 Moms	15



Line Skovgård Kristensen

Indehaver, Ejendomsmægler MDE, Syn- og Skønsmand

M: li5@nybolig.dk

T: 2138 8231

2. Beskrivelse

Her finder du en yderst veldrevet og harmonisk kvæggård, beliggende nær Lyne i Sydvestjylland. Besætningen består af 120 højt ydende SDM-køer og 120 kvier. Arbejdsgangene er gjort nemme og effektive. Fodringen administreres via et Mullerup smart feeder-hængebaneanlæg, og malkningen håndteres af to De Laval malkebotter fra 2020.

Faciliteterne omfatter en moderne løsdriftsstald opført i 2009, konstrueret med stålbuer og murstensvægge udstyret med automatiske gardiner. Stalden er indrettet med 90 sengebåse med strøelse, 60 foderbåse, en velfærdsafdeling med kælvningssektion, en dybstrøelsesafdeling til 10 køer, samt en separationsafdeling. Administrative faciliteter inkluderer kontor, kantine og toiletter.

Videre findes en foderlade opført i 2009 med en stationær mixer og rigelig opbevaringsplads til kraftfoder, valset korn og halm. Den tidligere kostald er omdannet til en ungdyrstald med 64 sengebåse for kalve og kvier samt en dybstrøelsesafdeling til 30 kalve opdelt i fire afsnit.

Ejendommen omfatter 91,9 hektar jord, hvoraf 81,3 hektar er dyrkbare omdriftsarealer og 4,6 hektar er permanent græs. Arealet er optimalt for økologisk mælkeproduktion og forsynes med vand fra fire borer og fem FASTERHOLT vandingsmaskiner.

Salget inkluderer en eksklusiv økologisk SDM avlsbesætning bestående af 120 køer og 120 kvier med en årsydelse på 12.500 EKM, hvor mælken leveres til Arla. Besætningen, som er Danmarks højeste kårede, er fri for benproblemer. Derudover medfølger en omfattende maskinpark og lagre af grovfoder.

Boligfaciliteterne består af et attraktivt stuehus bygget i røde mursten med et glaseret tegltag. Indenfor i stuehusets i alt 186 m² ses bl.a. udskiftet tidløst hvidt køkkeninventar i et rummeligt spisekøkken, hyggelig stue med fine fyrretræsplankegulve og hele 5 værelser. Bl.a. et stort soveværelse med direkte adgang til det ene af husets i alt 2 pæne badeværelser. Flexibel repos på 1. sal og så er boligdelen udvidet over i en sammenhængende udhuslænge med et stort bryggers, hvorfra der er adgang til depotrum samt indrettet dobbeltgarage med elporte. Også et godt rum til f.eks. indretning af gildesal med sine i øvrigt fine hvælvelofter. Smuk allé til grusbeltet gårdsplads og afskærmet flot parklignende have. Dejlig sydvendt fliseterrasse ved huset og et regulært køkkenhaveafsnit

Dette er en økonomisk robust og veldrevet virksomhed med stærk fokus på sundhed og effektivitet, med miljøgodkendelse til yderligere udvidelse. Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Nybolig Landbrug Holstebro.

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 20.500.000

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
10g - Lyne By, Lyne	16,3717 ha	0 m ²
3r - Østergård Hgd., Lyne	31,8241 ha	0 m ²
3æ - Østergård Hgd., Lyne	16,5129 ha	5.165 m ²
3n - Østergård Hgd., Lyne	27,2364 ha	550 m ²
Areal i alt ifølge Tingbog	91,9451 ha	5.715 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	

Beliggende: Østergårdevej 16, Lyne, 6880 Tarm

Zonestatus	Landzone
Kommune	Ringkøbing-Skjern
Region	Midtjylland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	13.900.000
Heraf grundværdi	kr.	2.622.300
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	503.300
Stuehusets grundværdi	kr.	6.000
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	11.120.000

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

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

3.2 Arealfordeling**Ejendommens samlede areal udgør** 91,9451 ha**Fordeling:***Areal*

Øvrige arealer	6,0451 ha
Agerareal	81,3000 ha
Permanent græs	4,6000 ha
I alt	91,9451 ha

Der er grundbetaling til 86,2 ha.
Jorden er fortrinsvis JB 1-3.

3.3 Stuehus

Bebygget areal	116 m ²	Kælder	10 m ²
Boligareal	186 m ²	Opført/ombygget år:	1937
Udnyttet tagetage	70 m ²	Antal værelser	6

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Alle hårde hvidevarer i køkkenet

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-antennener og parabolantennener 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.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører udbyderen, forbliver de på ejendommen eller nedtages af udbyderen.

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed (Oliefyr)

Vand: Enkeltindvindingsanlæg (Egen boring)

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 30-05-2024

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

3.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
4	Stald til kvæg, får mv.	391m ²	1976/1986
5	Maskinhus, garage mv.	71m ²	1958
7	Stald til kvæg, får mv.	238m ²	1937/1981
8	Lade til foder, afgrøder mv.	248m ²	1978
9	Stald til kvæg, får mv.	451m ²	1980
10	Udhus	22m ²	1937
11	Stald til gris	573m ²	1992
12	Lade til foder, afgrøder mv.	726m ²	1998/2008
13	Stald til kvæg, får mv.	1382m ²	2009

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 24-06-2024

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

Øvrige bemærkninger:

3.5 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
------	-----------	------

3.6 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
Gylletank	840	10-03-2020	Flydelag	Opført i 1983
Gylletank	1.600	12-03-2018	Teltdug	Opført i 1993
Gyllekanaler	384	NaN-NaN-NaN		Heraf 50 m2 pumpebrønd

3.7 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Olietank 1200 L	Udendørs. Fritstående på fast bund. Sløjfningsfrist 31.12.2051	Fra 2011. I drift
Olietank 1200 L	Udendørs. Fritstående på fast bund. Sløjfningsfrist 31.12.2052	Fra 2012. I drift

3.8 Offentlige forhold / planer

Miljøforhold

Eksisterende staldafsnit:

Ungtyre (nu goldkøer og kælvningskvier) Staldstørrelse 205 m2. produktionsareal 90 m2

Kvier Staldstørrelse 360 m2. produktionsareal 260 m2

Kostald Staldstørrelse 1453 m2. produktionsareal 130+860 m2

Småkalve Staldstørrelse 85 m2. produktionsareal 85 m2

Nye staldafsnit:

Kalveplads Staldstørrelse 70 m2. produktionsareal 70 m2

Ny tilbygning Kostald Staldstørrelse 483 m2. produktionsareal 483m2

Nyt dybstrøelsesareal Staldstørrelse 483 m2. produktionsareal 483m2

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af d. 08.04.2019

Gødning / gødningsregnskab mv.

Ja

Servitutter

7.2.1895 Dok om stemmeværk og vandløb samt vejret mv, Vedr 3Y

17.2.1910 Dok om mergel mv, vej mv, og oplagsplads, Vedr 1F, 3Y

17.2.1910 Dok om mergel mv, vej mv, og oplagsplads, Vedr 3N

6.7.1916 Dok om mergel mv, vej mv, Vedr 3Y

6.7.1916 Dok om mergel mv, Vedr 3N

13.7.1916 Dok om mergel mv, vej mv, færdselsret mv, Vedr i 3Y

13.7.1916 Dok om mergel mv, vej mv, færdselsret mv, Vedr 3N

30.10.1930 Dok om færdselsret mv, Vedr 3R -

4.9.1950 Dok om fredning, Vedr 3N

14.5.1960 Dok om oversigt mv

8.2.1963 Dok om transformerstation/anlæg mv, Resp lån i off midler, Vedr 3R

17.9.1965 Dok om adgangsbegrænsning mv

17.9.1965 Dok om adgang til hovedvej

24.2.1966 Dok om oversigt mv, Vedr 3Y

24.2.1966 Dok om oversigt mv, Vedr 10G

25.3.1966 Dok om master mv, Vedr 2Ø, 3C

14.8.1978 Dok om byggelinier mv Vedr. 3 AA

14.8.1978 Dok om byggelinier mv

27.9.1983 Dok om fredning

20.1.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vandboring mv

17.3.1987 Dok om markvandingsboring, jordledning og elkabrl mv, Vedr 10F ej i akten

25.3.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1B

15.12.1988 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

11.1.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 35B

27.5.1992 Dok om råstofindvinding og betingelser herfor, til 31/7 2002, Om resp se akt, Vedr N -

18.8.1995 Ret til anlæggelse og brug af vej ved råstofindvinding indtil 1/10 2013, Vedr 3 N

24.1.1997 Ret til jordledning til markvanding og hydranter mv

24.1.1997 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, og nedsivningsanlæg mv, Vedr 1F, 3Y

10.2.1997 Dok om råstofindvinding og betingelser herfor, indtil 1/10 2013, Resp lån i off midler

10.2.1997 Jagtret for Aage Pedersen indtil /12 1999 samt best ang råstofindvinding, Resp lån i off midler

14.1.2008 Dok om kabelanlæg mv, Vedr 8D, 1A

2.4.2008 Dok om kabelanlæg mv Vedr matr nr 2 O Uldbæk

19.8.2019 Deklaration om levende hegn

26.6.2024

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

3.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Kort udleveres ved henvendelse, og i øvrigt henvises til <http://kort.arealinfor.dk>

3.10 Forsikring

Forsikringselskab
Topdanmark

Policenr.
L-8920 811 010

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

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

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

Energimærke - Stuehus

E

3.11 Rettigheder og forpligtelser**Andre kontrakter og aftaler****Gylleaftale:**

Der afsættes 750 m³.

Jagtret og fiskeret

Jagten er fri på overtagelsen. Der er ingen fiskeret

Flyvehavre og bjørneklo

Sælger giver ingen garanti for forekomst.

Vandingstilladelse**Tilladelse til markvanding fra 3 boringer.**

Tilladelse til 18.000 m³ årligt indtil 28.10.2024.

Anlægs nr. 655-V40-0360-00 – Østergårdevej 16. Ejer oplyser, at der i dag er 2 boringer.

Tilladelse til markvanding fra 1 boring, tilladelse til 24.000 m³ årligt indtil 29.09.2025.

Anlægs nr. 655-V40-0333 – Østergårdevej 16.

Tilladelse til markvanding fra 1 boringer, tilladelse til 36.000 m³ årligt indtil 24.09.2024.

Anlægs nr. 655-V40-03360-00 – Vardevej 16.

Forpagtningskontrakter om til forpagtning

Ejendommen har tilforpagtet følgende: Ca. 34 ha.

Forpagtningskontrakter om bortforpagtning

Der er ingen bortforpagtningskontrakter

Plantesygdomme

Sælger giver ingen garanti for forekomst.

Slam

Sælger oplyser, at der ikke er udkørt slam på arealerne.

Solcelleanlæg/størrelse**Biogasanlæg**

Sælger har ikke indgået en bindende aftale med biogasanlæg. Der afhentes kun halm fra dybstrøelsesafsnittet

Arealrestriktioner

4. Drift

4.1 Maskiner

<i>Type</i>	<i>Antal</i>	<i>Uspec. værdi</i>
I alt		
1 stk. Traktor John Deere 6120, årgang 2017		
1 stk. Traktor John Deere 6920, årgang 2003		
1 stk. Bobcat S70, årgang 2022		
1 stk. Skårlægger, årgang 2010		
1 stk. Slåmaskine, årgang 2012		
1 stk. Halmnedmulder, årgang 2013		
1 stk. Brakklipper, årgang 2014		
5 stk. Fasterholt vandingsmaskiner 2 x T235 500 m, 1 x T176 450 m og 2 mindre 300 m.		
1 stk. Høvender, årgang 2015		
1 stk. Køletank/ varmegenvinding, årgang 2009		
1stk. Foderanlæg, årgang 2009		
1 stk. Nødgenerator, årgang 2010		
1 stk. Valsler, årgang 2020		
1 stk. Alto højtryksrenser, årgang 2016		
1 stk. Dalbo græsmarkstromle, årgang 2018.		
1 stk. Rive.		
1 stk. Vendeplov, 4-furet.		
1 stk. Tipvogn 8 ton.		

4.2 Staldinventar

<i>Type</i>	<i>Antal</i>	<i>Uspec. værdi</i>
I alt		

Alt staldinventar og bygningsinventar medfølger

4.3 Driftsinventar

<i>Type</i>	<i>Antal</i>	<i>Uspec. værdi</i>
I alt		

Alt driftsinventar medfølger

4.4 Besætning

<i>Type</i>	<i>Beskrivelse</i>	<i>Antal</i>	<i>Pris pr. stk.</i>	<i>Pris</i>
Køer		120		
Kvier		120		
I alt				

Salmonella status: Dublin Salmonella niv. 1, 3 mdr.

BVD-status: BVD fri

Ydelse: 12.500 kg. EKM

Celletal: 190.000

Mejeriselskab: Arla

Status

Besætningen er Danmarks højest kårede besætning.

4.5 Beholdninger

<i>Type</i>	<i>Opgjort dato</i>	<i>Antal</i>	<i>Enhed</i>	<i>Pris pr. enhed</i>	<i>Pris</i>
Uspec. beløb					

Jordbeholdninger, grovfoder, oplagte kornbeholdninger samt halm medfølger.

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

4.6 Medarbejdere

På tidspunktet for virksomhedsoverdragelsen er ansat 2 medarbejdere, 1 medarbejder 3 dage om ugen og 1 medarbejder som flexjobber. 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.

5. Økonomi

5.1 Gæld udenfor købesummen

Uden for købesummen overtager køber ingen gældsposter.

5.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 20.500.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus	1.200.000
Jord	13.500.000
Driftsbygninger	1.500.000
Besætning	2.100.000
Maskiner	700.000
Staldinventar	1.000.000
Beholdning	500.000
I alt	20.500.000

5.3 Moms

Ejendommen er momsregistreret

Velkommen

Nybolig Landbrug Holstebro - Viborg

Vi sælger landbrug i hele Midt- og Vestjylland



Ansvarlige indehavere: Kim Fuursted Poulsen, Kasper B. Andersen, Anders Have, Lone Futtrup Sørensen & Line Skovgård Kristensen. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

Nybolig Landbrug
Holstebro - Viborg

Helgolandsgade 13 · 7500 Holstebro
7500@nybolig.dk · Tlf. 97422500

