

SALGSOPSTILLING

"Højbo"

Sags nr.: 69209694

Udskrevet 20-06-2023



Østergårdevej 16, Lyne, 6880 Tarm



Jan
Vistisen
21 76 46 62
jvi@edc.dk



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



Morten
Hindkjær
61 15 35 79
morten@edc.dk



Ivan
Kubstrup
20 62 49 31
itk@edc.dk



Arne
Sigtenbjerggaard
27 13 15 01
arsi@edc.dk



Tonny
Lønne
24 25 39 44
tonny@edc.dk



Videbæk Landbrug og Lystejendomme

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

Ejendomstype:

Kvægejendom

Grundareal: 92 ha 1.018 m²

Tilhørende: Erik Andersen

Kontantpris Dkr: 20.500.000

Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk

Introduktion:

"Højbo" er en harmonisk økologisk malkekvægsbedrift beliggende ved Lyne i Sydvestjylland. Driften består af mælkeproduktion fra 120 højtydende SDM køer samt økologisk markbrug, hvor der dyrkes grovfoder fra ca. 120 ha inkl. forpagtninger.

Driftsbygningerne består af en velbygget og velfungerende lødsdriftsstald fra 2009. Stalden er i stålbuer, opmurede vægge med gardiner med automatik. Stalden er indrettet med 90 sengebåse med strøelse og 60 foderbåse. Velfærdsafdeling med kælvningsafsnit, dybstrøelsesafdeling til 10 køer + separationsafdeling. Der udfodres med Mullerup smart feeder- hængebaneanlæg, og malkning foregår med 2 stk. De Laval robotter fra 2020. Derudover er der adm. afdeling med kontor, kantine, toilet mm. En helt igennem god og velfungerende stald med rationelle arbejdsgange og en høj grad af automatisering. Derudover er der en foderlade, der er opført i 2009, hvor den stationære mikser er opsat. Endvidere er der god plads til kraftfoder, valset korn, halm og opbevaring i dertil indrettede påslag. I den tidligere kostald, er der omforandret til ungdyrstald med 64 sengebåse til kalve/ kvier. Endvidere dybstrøelsesafdeling til 30 kalve i 4 afsnit og i en tidligere foderlade er der indrettet plads til 40 goldkøer/drægtige kvier.

Dejligt stuehus opført i røde mursten og med glaseret tegltag. Huset har et boligareal på 186 m² fordelt på 2 plan. Et lyst og venligt hus med god indretning, der fremstår pænt og indflytningsklart. Sammenbygget med stuehuset er der dobbelt garage, der kan lukkes af og opvarmes, så der kan holdes fester.

Der er et samlet jordareal på 92,1 ha. Heraf er der 81,3 ha, der er dyrkbare omdriftsarealer. Derudover er der 4,9 ha permanent græs. Jorden er velarronderet og egner sig godt til økologisk mælkeproduktion. Alt jorden kan vandes fra 4 boringer med 5 stk. medfølgende Fasterholt vandingsmaskiner.

Der medfølger en flot økologisk SDM avlsbesætning på 120 køer og 120 kvier med en årsydelse på 12.500 EKM. Mælken leveres til Arla. Besætningen er uden benproblemer, og det er Danmarks højeste kårede besætning. Derudover medfølger der en god maskinpark samt grovfoderbeholdninger.

En god og sund bedrift hvor der er fokus på stærke dyr, rationelle arbejdsgange og god økonomi. En bedrift hvor der i miljøgodkendelsen er tilladelse til udvidelse. Kontakt EDC Videbæk for mere information.

Østergårdevej 16

Stuehuset



Opført:	1937	Ydermure:	Røde mursten
Moderniseret:	Løbende	Tag:	Glaseret tegl
Beboet areal	186 m ²	Vinduer	Termo
Bebygget areal	116 m ²	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	70 m ²	Lofter:	Træ
Kælder:	10 m ²	Skole m.m:	Friskole i Lyne
Opvarmning: Oliefyr		Brændeovne / pejse: Nej.	

Vandforsyning: Egen boring – analyse foreligger.

Hvidevarer: Komfur, emhætte, køleskab og opvaskemaskine.

Indretning: Stor baggang, badeværelse fra 2014, spisekøkken med god plads fra 2014, stue med trægulv og soveværelse. Første sal med 3 værelser, opholdsrum og badeværelse

Udbygninger:

Iflg BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
4	Mursten/fibercement	1976/1988	391 m ²	Staldbygning til kvæg
5	Mursten/metalplader	1958	71 m ²	Maskinhus
7	Mursten/fibercement	1962	238 m ²	Staldbygning
8	Andet materiale/fibercement	1978	248 m ²	Ladebygning
9	Mursten/fibercement	1980	451 m ²	Stald
10	Træbeklædning/fibercement	1937	22 m ²	Garage
11	Træbeklædning/fibercement	1992	573 m ²	Stald til svin
12	Metalplader/fibercement	1998/2008	726 m ²	Foderlade
13	Mursten/fibercement	2009	1.382 m ²	Kostald

Endvidere silo fra 2016 på 1.200 m³ og silo fra 2015 på 143 m³.

Øvrige bemærkninger: Ingen.

Miljøforhold:

Gylletank opført i 1983 på 840 m³ Kontrolleret i 2020.

Gylletank opført i 1993 på 1.600 m³ Kontrolleret i 2018 og med overdækning.

Miljøgodkendelse af 08.04.2019, hvoraf fremgår tilladelse til

Staldnavn	Staldstørrelse (m ²)	Produktionsareal (m ²)	Dyretype	Staldsystem
Eksisterende staldafsnit				
Ungtyre (nu goldkøer og kælvningskvier)	205	90	Flexgruppe, Alle kvæg	*Dybstrøelse
Kvier	360	260	Flexgruppe, Alle kvæg	Sengestalde med spalter (bagskyl eller ringkanal)
Kostald	1453	130	Flexgruppe, Alle kvæg	Dybstrøelse
		860	Flexgruppe, Alle kvæg	Sengestalde med spalter (bagskyl eller ringkanal)
Småkalve	85	85	Flexgruppe, Alle kvæg	Dybstrøelse
Slagtesvin	121	Stalden er revet ned		
Løbeafdeling	222	Stalden er revet ned		
Fare- og smågrisestald	599	Stalden er taget ud af drift og der må ikke være dyr i staldafsnittet		

*Staldsystemet ændres fra sengestald med spalter (kanal, bagskyl eller ringkanal) til dybstrøelse.

Samt opførelse af nye staldafsnit i tilknytning til eksisterende bebyggelse:

Nye Staldafsnit				
Kalveplads	70	70	*Flexgruppe, Alle kvæg	Dybstrøelse
Ny tilbygning kostald	483	483	**Flexgruppe, Alle kvæg	Sengestalde med spalter (bagskyl eller ringkanal)
**Nyt dybstrøelsesareal	261	260	*Flexgruppe, Alle kvæg	Dybstrøelse

** Det nye dybstrøelsesareal oprettes i en eksisterende bygning.

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 19.08.2021

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene: Ingen

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	2011	1.200	Over terræn, udendørs	0308934	Stål	31.12.2051	I drift
Olietank	2012	1200	Over terræn, udendørs	55493	Stål	31.12.2052	I drift

Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
3n	Østergård Hgd., Lyne	27	2.364	550
3æ	Østergård Hgd., Lyne	16	5.129	5.165
3r	Østergård Hgd., Lyne	31	9.808	4.490
10g	Lyne By, Lyne	16	3.717	0
		92	1.018	10.205

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

Offentlig ejendomsvurdering 2019

Fast ejendomKr.	13.900.000
Heraf grundværdiKr.	2.622.300
Heraf stuehusværdiKr.	503.300
Heraf stuehus grundværdiKr.	6.000
Med et areal på	92 ha 1.018 m ²	

Vurderet og noteret som: Landbrug

Kommune: Ringkøbing-Skjern

Zonestatus: Landzone

Ejendomsskat 2023: Kr. 19.023,36 (grundskylden)

Ejendommens servitutter:

Dato:	Tekst:
07.02.1895	Dok. om stemmeværk og vandløb samt vejret mv. Vedr. 3Y.
17.02.1910	Dok. om mergel mv. vej mv. og oplagsplads. Vedr. 3N.
17.02.1910	Dok. om mergel mv., vej mv. og oplagsplads. Vedr. 1F, 3Y.
06.07.1916	Dok. om mergel mv. Vedr. 3N.
06.07.1916	Dok. om mergel mv., vej mv. Vedr. 3Y.
13.07.1916	Dok. om mergel mv, færdselsret mv. Vedr. 3N.
13.07.1916	Dok om mergel mv., vej mv., færdselsret mv. Vedr. i 3Y.
30.10.1930	Dok. om færdselsret mv. Vedr. 3R.
04.09.1950	Dok. om fredning. Vedr. 3N.
14.05.1960	Dok. om oversigt mv.
08.02.1963	Dok. om transformerstation/anlæg m.v. Vedr. 3R.
17.09.1965	Dok. om adgang til hovedvej.
17.09.1965	Dok. om adgangsbeholdning mv.
24.02.1966	Dok. om oversigt m.v. Vedr. 10G.
24.02.1966	Dok. om oversigt mv. Vedr. 3Y.
25.03.1966	Dok. om master mv. Vedr. 2Ø, 3C.
14.08.1978	Dok. om byggelinier mv.
14.08.1978	Dok. om byggelinier mv. Vedr. 3AA.
27.09.1983	Dok. om fredning.
20.01.1986	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv., vandboring mv.
17.03.1987	Dok. om markvandingsboring, jordledning og elkabrl. Vedr. 10F.
25.03.1988	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 1B.
15.12.1988	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
11.01.1991	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 35B.
27.05.1992	Dok. om råstofindvinding og betingelser herfor, til 31/7 2002. Vedr. N.
18.08.1995	Ret til anlæggelse og brug af en vej ved råstofindvinding indtil 1/10 2013. Vedr. 3N.
24.01.1997	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. og nedsivningsanlæg mv. Vedr. 1F, 3Y.
24.01.1997	Ret til jordledning til markvanding og hydranter mv.
10.02.1997	Jagtret for Aage Pedersen indtil /12 1999 samt best ang råstofindvinding.
10.02.1997	Dok. om råstofindvinding og betingelser herfor, indtil 1/10 2013.
14.01.2008	Dok. om kabelanlæg mv. Vedr. 8D, 1A.
02.04.2008	Dok. om kabelanlæg mv. Vedr. matr. nr. 2O Uldbæk.
19.08.2019	Deklaration om levende hegn.

Øvrige oplysninger

Jorden:

Ejendommens samlede tilhørende matrikulære areal udgør 92,1 ha, heraf er der iflg. ejer:

81,3 ha som er dyrkbar og med Grundbetalinger

4,9 ha permanent græs med Grundbetalinger delvist §3 arealer.

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

Den dyrkbare jord er fortrinsvis JB 1-3.

Der medfølger i alt 86,2 ha med Grundbetalinger.

Ny Landbrugsreform 2023 – 2028. Køber er gjort bekendt med at Landbrugsstyrelsen i 2023 implementerer en ny landbrugsreform der bevirker, at EU-betalingsrettigheder bortfalder ligesom EU-støtten gradvis reduceres. Køber er opfordret til med egne rådgivere at undersøge ejendommens fremadrettede tilskudsmuligheder forinden handelens endelige indgåelse.

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

Jordforpagtninger:

Ejendommen har tilforpagtet følgende: Ca. 34 ha.

Ejendommen har bortforpagtet følgende: Ingen

Gylleaftaler: Der afsættes 750 m³.

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

Markvanding: 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.

Jagttret: Jagtretten er ledig.

Flyvehavre: Der ydes ingen garanti mod forekomster.

Beholdninger

Jordbeholdninger, grovfoder, oplagte kornbeholdninger samt halm medfølger.

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

Besætning

120 stk. køer

120 stk. kvier

Besætningen er Danmarks højest kårede besætning.

Sundhedsstatus:	BVD fri, Dublin Salmonella niv. 1, 3 mdr. celletal 284.000.
Race:	Holstein
Mælkeydelse / Effektivitet:	12.500 kg EKM.
Mejeri:	Arla
Leveringsaftaler:	Ingen

Maskiner

- 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 højtryksrensere, årgang 2016
- 1 stk. Dalbo græsmarkstromle, årgang 2018.
- 1 stk. Rive.
- 1 stk. Vendeplov, 4-furet.
- 1 stk. Tipvogn 8 ton.

I øvrigt medfølger det på ejendommen værende staldinventar, inventar og driftsmateriel.

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning. Staldkapacitet bygger på ejerens angivelser. Køber opfordres til at gennemgå ejendommen evt. med deltagelse af fagkyndig bistand forinden handelens indgåelse.

Øvrige forhold

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

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser:

Vandværk: Egen boring.

El net distributør: N1

El leverandør:

Leverandørforening Biogas: Nej

Forpligtelser overfor andre selskaber: Ingen

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 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.

Lejef aftaler (bygninger): Ingen.

Økonomiske nøgletal

Forslag til salgssummens fordeling

Østergårdevej 16, Lyne			kr. 16.600.000
Jordværdi.....	kr.	12.600.000	
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	3.000.000	
Stuehus.....	kr.	1.000.000	
I ALT FAST EJENDOM			kr. <u>16.600.000</u>
Løsøre			
Maskiner og driftsmateriel.....	kr.	1.300.000	
Beholdninger.....	kr.	500.000	
Besætning.....	kr.	2.100.000	
I ALT LØSØRE			kr. <u>3.900.000</u>
I ALT SAMLET KONTANTPRIS			kr. <u><u>20.500.000</u></u>

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 på halvdelen af registreringsafgiften 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 2023
 Erik Andersen Udarbejdet af:
 Østergårdsvej 16, Lyne Karsten Jensen
 6880 Tarm Tlf: 752501205174042 Dato: 19-06-23
 Medlems nr.: 7382
 Herningsvej 3
 6950 Ringkøbing
 Tlf: 9680 1200
 Udarbejdet i Næsgaard Markkort ADVICER



Ejet jord		
	Afgr Kl.gr 11-30%	11,6 ha
	Brak slåning 1/8 ->25/10	5,1 ha
	Helsæd, vårbyg/ært	23,1 ha
	Vedv. gr afgr	10,2 ha
	1sl+afgr Kl.gr 11-30%	9,6 ha
	4sl Kl.gr 11-30%	32,5 ha

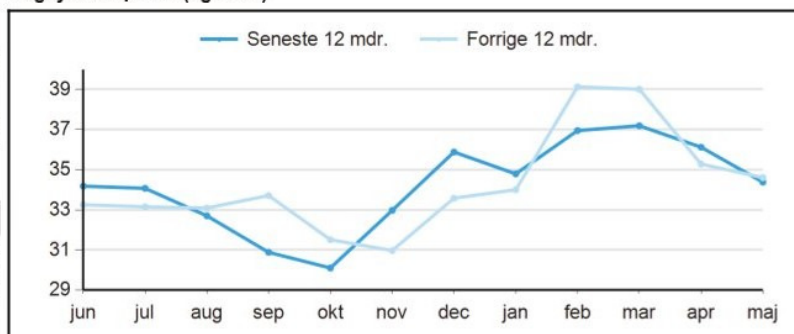
Driftsenhed:	Alle besætninger Kvæg	Udskrevet:	12.06.2023	Race:	HOL
Besætning(er):	56159	Kontrol dato:	07.06.2023	Andele:	100 % HOL

Mælkeproduktionsudvikling

Arsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (jun 22 - maj 23)	12.475
Forrige 12 mdr. (jun 21 - maj 22)	12.511
Ændring	-35

Dagsydelse pr. ko (kg EKM)



Dagsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (jun 22 - maj 23)	34,2
Forrige 12 mdr. (jun 21 - maj 22)	34,3
Ændring	-0,1

Månedstal

	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj
Fedt pct.	3,70	3,66	3,82	4,08	4,24	4,47	4,54	4,42	4,20	4,28	3,97	3,70
Protein pct.	3,36	3,32	3,34	3,44	3,54	3,61	3,60	3,50	3,43	3,45	3,47	3,47
Fedt / Protein	1,10	1,10	1,14	1,19	1,20	1,24	1,26	1,26	1,23	1,24	1,14	1,07
Pct. leveret til mejeri	96	96	92	95	96	94	92	98	98	96	95	100
Fedt pct. (kontrol-mejeri)	-0,23	-0,07	-0,22	-0,19	-0,16	0,08	0,17	0,08	-0,09	0,02	-0,21	-0,05
Kælvninger 1. kalvs	2	4	3	2	3	3	3	2	3	2	1	1
Kælvninger øvrige	5	8	6	5	5	10	10	14	6	6	5	2
Køer, salg levebrug			3	2						2		
Køer, slagtet			6		5	4	1		5	2		
Køer, død/afflivet						1		1			1	1
Køer i alt	118	122	124	118	115	115	115	116	114	114	113	113

Mælkeproduktionsstatus

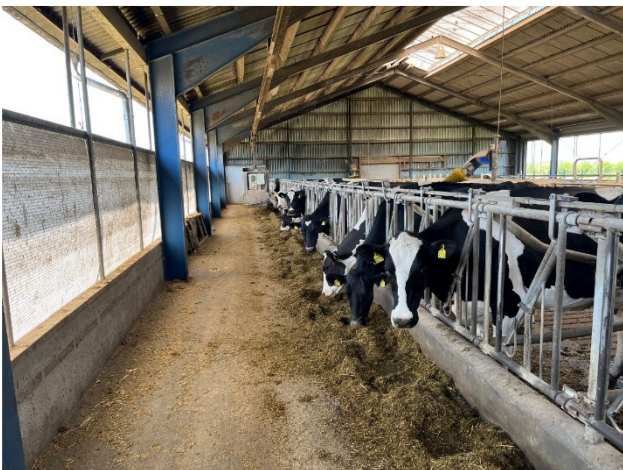
07.06.2023 (56159)

Mål for årsydelse pr. ko (kg EKM): 12.500

	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	3.975	113	99	35,2	3,61	1,27	3,46	1,22	1,04	32,6	33,6
Gns. alle malkende, fra dag 4			99	40,2	3,61	1,45	3,46	1,39	1,04	37,4	38,4
1. kalvs, 4-84 dage			3	33,8	3,89	1,31	3,00	1,01	1,30	33,9	32,3
1. kalvs, over 84 dage			21	31,9	3,79	1,21	3,56	1,14	1,06	31,4	31,5
2. kalvs, 4-84 dage			4	51,1	3,28	1,67	3,26	1,67	1,00	44,4	46,0
2. kalvs, over 84 dage			14	42,1	3,47	1,46	3,47	1,46	1,00	38,7	39,6
Øvrige, 4-84 dage			11	50,2	3,29	1,65	3,14	1,58	1,05	45,7	44,8
Øvrige, over 84 dage			46	40,4	3,70	1,49	3,55	1,44	1,04	37,2	39,4
Leveret til mejeri 06.06.2023	3.920			34,7	3,75	1,30	3,44	1,19	1,09		33,7

Gns. seneste 12 mdr.

	Dato	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
Ydelseskontrol	31.05.2023	1.433.109	116,5		12.306	4,08	502	3,46	425	1,18	12.500	12.475
Leveret til mejeri	31.05.2023	1.372.957	116,5		11.790	4,15	489	3,43	405	1,21		12.025
Pct. leveret/diff.	31.05.2023				96	-0,07						







Vi sælger landbrugsejendomme i hele Danmark



EDC Videbæk Landbrug og Lystejendomme

Hos EDC Videbæk er vi specialister i salg af landbrugsejendomme. Vi er en uafhængig ejendomsmægler-virksomhed, med base i det midt- og vestjyske. Vores erfarne mæglerteam har stort markedskendskab, og dækker hele landet med salg og vurdering, af alle typer landbrugsejendomme i alle størrelser og prisklasser.

Vi er uafhængige af såvel pengeinstitutter, kreditforeninger og landbrugets rådgivningsorganisationer, og garanterer altid uvildig og kompetent rådgivning. Vi går professionelt til opgaven, og hjælper dig sikkert gennem hele salgsprocessen.

Vores telefoner er altid åbne, og vi står gerne til rådighed med et af vores specialer.



Videbæk Landbrug og Lystejendomme

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