

SALGSOPSTILLING

Sagsnr. 566

Højsetvej 6 m.fl.

6534 Agerskov



Ca. 1200 køer med kvieopdræt - Godkendt til 1400 køer



Kontantpris
Grundareal



Ca. 12,4 mill. € / 92.000.000 kr.
244 ha 6593 kvm

Ejendommen fremvises kun efter nærmere aftale med ejendomsmæglerfirmaet

PRÆSENTATION

Mælkeproduktion Højset

Ejendommene, i alt 5 enheder, udgør en større mælkeproduktionsbedrift beliggende syd for Agerskov vest for Rødekre. Produktionen omfatter p.t. ca. 1200 køer og med ca. 975 stk. kvieopdræt.

Alle dyr er samlet i staldanlæg, løbende opført og udbygget med plads til størstedelen af ejendommens besætning.

Løbekvier ca. 100 stk. kan gå i lejet stald, på adressen Oksgårdvej 2, 6534 Agerskov.

Der malkes i 50 pladsers udvendig malkekarrusel DairyMaster.



Produktionsapparatet kan købes med et mindre grundareal til en fordelagtig pris, f.eks. ca. 9 ha med etablering af gylle- og grovfoderleveringsaftaler.

Sælger er klar til at bortforpagte nødvendige arealer til grovfoder, eller indgå nødvendige dyrknings- og gylleaftaler fremadrettet.





Det samlede matrikulære areal udgør ca. 244 ha, heraf er ca. 220,84 ha ager og 8,29 ha perm.græs. Markplan 2022 indeholder i alt ca. 731 ha, som hovedsagelig dyrkes med grovfoder til ejendommens besætning.

Udover de ca. 244 ha ejet areal er der mulighed for tilkøb af yderligere jord efter nærmere aftale.



I alt 3 boliger som alle er beboet af medarbejdere på bedriften. Stuehuset Højsetvej 6 (bygning A) er ledig og til købers disposition.

Ejendommene sælges i fuld drift med tilh. grovfoderbeholdninger, besætning og driftsinventar.



EJENDOMMENE

I handlen medfølger ca. 244 ha, heraf er ca. 220,84 ha ager og 8,29 ha perm.græs. Bonitet vekslende mellem grovsandet jord, sandblandet lerjord og humusjord.

En del af arealet kan vandes.



Arealet er indtegnet på kort bagerst i salgsopstillingen.



Det samlede bygningskompleks. Vedr. bygningsnr. – se nærmere beskrivelse nedenfor.



- A. Stuehus opført i 1938, om-/tilbygget i 2008. Fremstår med rødstensmur pålagt cementtagsten. Grundareal 221 kvm + udnyttet loftetage 60 kvm, i alt boligareal iflg. BBR 281 kvm.
- B. Ældre hvidkalket staldbygning opført i 1938, om-/tilbygget i 1966. Pålagt stålpladetag. Grundareal iflg. BBR 397 kvm.
- C. Maskinhus opført i 1974, senere tilbygget. Opført på stålspær, pudset hvidkalket mur pålagt eternittag. Ledhejseport i siden og skydeport i enden. Indrettet som værksted. Grundareal iflg. BBR 250 kvm.
- D. Garage/carport. Grundareal iflg. BBR 60 kvm.
- E. Staldbygning opført i 1987 på stålspær, mur i røde sten pålagt eternittag. Kalvestald med 42 enkeltdyrsbokse. Støbt bund. Grundareal iflg. BBR 331 kvm.



Bygning C og E



Bygning C



Bygning E

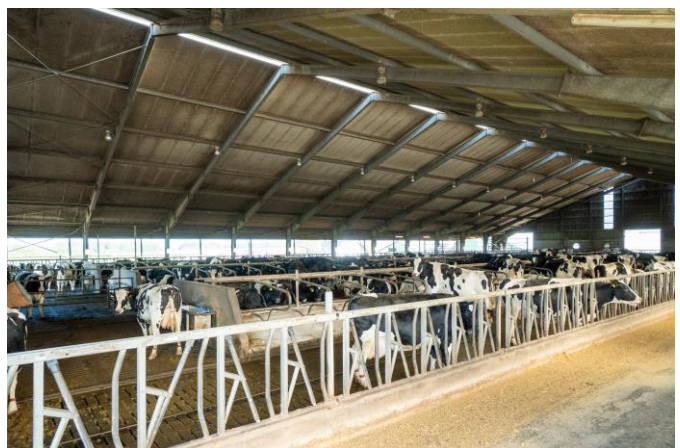
F. Staldbygning opført i 2006 på stålspær, mur i røde sten, pålagt sandwichelementer/stålpladetag. Opført som kostald, anvendes nu til køer, kvier og som kælvningsstald. Foderbord i begge sider, dybstrøelsesboks uden fast bund med plads til ca. 36 køer, resten er med fanggitter, fast gulv med gummi og skraber, madrasser i sengebåse samt gardiner mod øst. 90 køer og 137 kvier i sengebåse. Kalvekøkken. Endvidere kontor/frokostrum og toilet. Grundareal iflg. BBR 2.672 kvm.



Bygning F



Bygning F



Bygning F



Bygning F



Bygning F – kalvekøkken



Bygning F "bagsiden" og kalvehytter

Småkalvehytter langs østsiden af bygning F. 5 hytter med plads til 9 kalve i hver.

4-5 vogne med 6 kalvebokse i hver.



Småkalvehytter ved bygning F

- G. Staldbygning opført i 2010, oprindelig plansiloanlæg, overdækket med stålspær og tag af eternitplader. Net i trembel og delvis stålplader i gavlende. Foderbord i begge ender samt stort dybstrøelsesareal til ca. 69 køer, kan opdeles til kælvningsbokse. Desuden adgang til indhegnet mark/udeareal. Grundareal iflg. BBR 625 kvm.



Bygning G



Bygning G

- H. Tilbygning til bygning F fra 2015, stikspær pålagt stålpladetag og med gardin mod vest (nyt). Dybstrølesbokse med plads til ca. 100 ungdyr og 16 køer. Grundareal iflg. BBR 600 kvm.



Bygning H



Bygning F + H



- I. Stuehus opført i 1938, til-/ombygget i 1970. Fremstår med hvidkalket mur pålagt eternittag. Grundareal 100 kvm + udnyttet loftetage 60 kvm, i alt boligareal iflg. BBR 160 kvm.



Bygning I



Bygning I og L



Bygning J

- J. Gl. staldbygning opført i 1938, om-/tilbygget i 1974. Opført på stålspær beklædt med stålplader pålagt eternitlag. Sidebeklædning samt tagrender og nedløbsrør er fornyet. Lade med 4 påslag til råvarer samt opbevaring af høg og halm. Grundareal iflg. BBR 770 kvm.



Bygning K og O



Bygning K



Bygning K omklædning



Bygning K



Bygning K opsamlingsplads



Bygning K, separering

K. Malkecenter påført i 2009. Opført på stålspær med mur i gule sten, gardiner i siderne og pålagt stålpladetag. Udvendig 50'er malkekarrusel fra Dairymaster årg. ca. 2009 med kraftfodertildeling, mælkemåler, samt plast-gulv i påsætningsområdet. Aktivitetsmåler i koens øremærke (cowmanager). Opsamlingsplads til 275 køer. Separationsboks med plads til ca. 100 køer i dybstrøelse. Staldkontor, personalefaciliteter og depot mm. Malkerum og 2 udendørs DeLaval silo-mælketanke på hhv. 32.000 og 40.000 L med pladekøling og isbank. Malkestald og kodriver er løbende renoveret senest i 2020/21 og med ny epoxybelægning i karrusellen i 2022. Grundareal iflg. BBR 1.693 kvm.

L. Gl. staldbygning opført i 1940, fremstår med hvidkalket mur pålagt zinkpladetag. Hvælvingsloft. Depot i sammenhæng med bygning N. Grundareal iflg. BBR 80 kvm.

M. Særskilt rum hvor vandværk er placeret. Sammenbygget med bygning O. Grundareal iflg. BBR 40 kvm.



Bygning N



Bygning N

- N. Staldbygning opført i 1978, til-/ombygget i 1987. Opført på stålspær, mur i gule sten udvendig, bloksten indvendig, pålagt eternittag. Isoleret underbeklædt. Kalvestald med fælles foderbord, ca. 150 pladser til småkalve. Dybstrøelse i begge sider. Grundareal iflg. BBR 527 kvm.
- O. Staldbygning opført i 1995, om-/tilbygget 1998. Opført på stålspær, beklædt med stålplader, pålagt eternittag, delvis skiftet. På "bagenden" ny stålpladebeklædning og betonmur mod gyllebeholder. Gardiner i siderne. ca. 225 sengebåse til køer og kvier, med madrasser samt spaltegulv (for nylig rillet). Gyllekanaler med elmixer. Opsat blæsere. Derudover mindre dybstrøelsesområde. Grundareal iflg. BBR 1.573 kvm.



Bygning O



Bygning O

- P. Stuehus opført i 1933. Fremstår med hvidkalket mur pålagt cementtagsten. Grundareal 98 kvm + udnyttet loftetage 50 kvm samt kælder 6 kvm, i alt boligareal iflg. BBR 154 kvm.



Bygning P og R



Bygning P

- Q. Ældre driftsbygning opført i 1933. Fremstår med hvidkalket mur pålagt eternittag. Grundareal iflg. BBR 280 kvm.
- R. Maskinhus opført i 1933. Sammenbygget med bygning Q. Grundareal iflg. BBR 65 kvm.
- S. Kostald opført på stålspær beklædt med stålplader pålagt eternittag. Delvis beklædt med stålplader/træplader. Gardiner/net i siderne. Luftcirkulation fra rotorere i loftet. 6-rækket stald med foderbord i hver side. Første halvdel er opført i 2003 og den anden halvdel er opført i 2009. Fast gulv, rillet, med nye skraberanlæg. alt ca. 812 sengebåse med vandmadrasser fra 2021. I forbindelse med den seneste udvidelse er der sat stikspær på stalden i den sydøstligste ende af stalden, således at opstarterhold/køer, i alt ca. 64 dyr kan gå i dybstrøelse/kælvnings- og sygeafdeling. Grundareal iflg. BBR 8280 kvm.



Bygning S



Bygning S



Bygning S

24. januar 2023



Bygning S



Bygning S



Bygning S



Bygning S



Bygning S



Bygning S



Bygning T

- T. Kalvehuse opført i 2014 og 2015. Ialt 46 fælles kalvehytter, med plads til ca. 5 kalve i hver. Hytterne er sammenbygget med front mod hinanden og med stor asfalteret gang i midten. I alle hytter er der cirkulation af vand for frostsikring. Grundareal iflg. BBR 1.080 kvm.



Bygning T



Bygning T

Plansiloanlæg vest for driftsbygningerne, ca. 1,3 ha befæstet areal til opbevaring af grovfoder, med tilhørende brovægt. Opsamlingsbrønd for regnvand med 2 separate udsprinklingsanlæg med ny pumpe.



Siloanlæg



Brovægt

Gl. gyllebeholder 1150 kbm årg. 1987, opsamlingsbeholder for regnvand fra pladser omkring bygningerne, alternativt udsprinkles på marken. Gyllebeholderen har fået nye fuger indvendig i forbindelse med beholderkontrol i 2021.

2 gyllebeholdere på 6.000 kbm hver med teltoverdækning. Gyllebeholder 2.850 kbm uden overdækning, er renoveret med nye kabler i forbindelse med beholderkontrol 2021.



3 gyllebeholdere

Gyllebeholder årg. 1993 på 1.450 kbm ved bygning G.

Fra malkecenteret bygning K, er der etableret drivvej med betonbund til stald, bygning F på modsatte side af vejen.



Drivvej



Daka-plads

Gode køreveje og faste pladser omkring ejendommenes bygninger.

Overfor silopladsen etableret "Daka-plads" med afskærmning.

BETALINGSRETTIGHEDER MV.

Der medfølger 1 rettighed/ha støtteberettiget areal, eller hvad der måtte blive tildelt jfr. CAP-reform 2023.

DRIFTSMATERIEL OG STALDINVENTAR.

Fendt 818 TMS vario, årg. 2001 - S/N: 718/21/6829 - reg. nr. JM19127
Fendt 818 TMS vario, årg. 2006 - S/N: 718/21/5628 - reg. nr. HV19447
Fendt 818 TMS vario, årg. 2003 - S/N: 718/21/1936 - reg. nr. DH32257
Fendt Farmer 303LS, årg. 1983 - S/N - 152/01/0692
Strigel 300DYA, Minilæsser, årg. 2011 - S/N: 63320311
Tilbehør minilæsser skovl, siloklo, årg. 2014
Giant V452T HD, minilæsser, årg. 2017 - S/N: 452HD17112
Giant V5003 HD, minilæsser, årg. 2017 - S/N: 5003HD17023
HSM fejekost til Giant, årg. 2020
Jeantil HHB-PR-2000RGT, Halmstrømaskine
AG Dispenser 175, savsmuldsstrømaskine, årg. 2017 - S/N: TDC017-5127
Siloking Trailedline 4.0 HMV-4535-35, fodermaskine, årg. 2020 - S/N: 71531
Vandingsmaskine Omme MSE 110x550m slange årg. 2018 - S/N: 284009
Vandingsmaskine Omme MSE 110x550m slange, årg, 2011 - S/N: 280001
Tim vogn
Høvender

Værdi af maskiner kr. 2.000.000,-

Nortec Primus LW32, Vaskemaskine, årg. 2015 - S/N: 280RX000349DK
Nortec EC Hydros SW12, Tørretumbler, årg. 2020 - S/N: 13T006833QQ
Milkplan MPCAB - 500, Mælketaxi, 500 liter - S/N: 00013718
Milk Taxi, Mælketaxi, 200 liter
Bovisoft system
Cow connect
Cow-manager til overvågning – sygdomme, inseminering - med ca. 1.300 sensorer
Staldinventar, jfr. bygningsbeskrivelse

Staldinventar er medtaget under driftsbygningernes værdi.





Leasede maskiner:

Med Nordea Finance vedr. gummiged Volvo L60H Long Boom med joystickbetjening mv., årg. 2017
 S/N: VCE0L60HC00012470
 Mdl. ydelse kr. 9.646,- i 36 måneder sidste gang 31.03.2025.
 Scrapværdi ved udløb kr. 113.500,-.

Køber indtræder i leasingaftalen, alternativ frikøber det leasede. Der foreligger p.t. ingen indfrielsesopgørelse.



BESÆTNING

Malkekvægbesætning bestående af SDM og krydsninger + enkelte RDM og Jersey. Salg af tyrekalve som små.

1219 Køer
 22 Kvier over 2 år
 433 Kvier 1 - 2 år
 425 Kvier 0 - 1 år
 37 Tyrekalve 0 - 3 mdr.

2136 kreaturer i alt pr. 24.01.2023

Besætningens sundhedstilstand, sygdomme

- : Paratuberkulose – ikke registreret
- B streptokokker – ikke registreret
- Mycoplasma – ikke konstateret
- Digital Dermatitis - forefindes

Besætningen har salmonella niveau 1 siden 02.05.2020.

Celletal gennemsnit seneste 3 måneder pr. 31.12.2022: 203.000, aktuel pr. 17.01.2023: 226.000.

Produktionsresultater, EKM mælk/værdistof

- : Ikke medlem af kontrolforeningen. Iflg. dyrlægerapport er der gennemsnitlige livsydelse 9.377 kg EKM/år.

Arlagården

- : Seneste kontrol i 2021.

Værdi af besætning **kr. 12.500.000,-**



BEHOLDNINGER

Grovfoderbeholdninger anslået 4 mill. FEn majs og græsensilage til fodring af ejendommens besætning. Grovfoderbeholdninger opgøres pr. overtagelsesdagen.

Der anvendes alene af grovfoderbeholdningerne til fodring af egen besætning.

Værdi af beholdninger ud fra 4 mill. FEn kr. 5.000.000,-

Halm leveres løbende på kontrakt tillige med kraftfoder, hvor der foreligger kontrakter.

Indkøbte beholdninger opgøres pr. overtagelsesdagen og afregnes ud over købesummen.

FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Sælger oplyser, at ejendommene er forsikret i følgende selskaber således:

Bygningsbrandforsikring: Gjensidige – 5-årig aftale, fælles police for hele bedriften.

Sælger oplyser, at der er tegnet driftstabsforsikring.

Det bemærkes, at sådan forsikring alene dækker frem til overtagelsesdagen.

Sælger oplyser, at forsikringen dækker angreb af svamp/insekter i stuehuset Højsetvej 6.

Sælger oplyser, at forsikringen dækker rørskade i alle stuehusene.

Sælger oplyser følgende om forsikringsforhold: Køber sørger selv for nytegning.

OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSER

| | | |
|--|---|---|
| Dagligvarer | : | Agerskov. |
| Skole | : | Agerskov. |
| Veje | : | Kommuneveje. |
| Vandløb | : | Grøfter / bæk. |
| Vandforsyning fra | : | Vandværk til 3 boliger samt malkestald/teknikrum samt en staldafdeling. Egen boring ved Højsetvej 3, leverer vand til husdyrbedriften, drikkevand til husdyr samt til foderblanding. |
| Vandmåler | : | Er påsat. |
| Vandmængde og kvalitet | : | Der er stort indhold af okker. Rensningsanlæg påsat. |
| Vandindvindingstilladelse til markvanding | : | DGU-nr. 159.443. Tilladelse til indvinding af 105.000 kbm indtil 31.12.2023 med 100.000 kbm til markvanding og 5.000 kbm nedkøling af malkeanlæg mv. DGU-nr. 159.444. Tilladelse til indvinding af 80.000 kbm indtil 31.12.2023 til markvanding (ejet areal og naboareal). |
| Spildevand og kloakforhold | : | Trixtank med nedsivning til sivedræn fra stuehuset Højsetvej 6. Septiktanke med afløb til dræn fra de øvrige 2 boliger og toiletter i stald. Køber må påregne krav fra offentlig myndighed til ændring af kloak- og afløbsforhold. |

| | | |
|--|---|---|
| Miljøforhold | : | I alt 5 gyllebeholdere ved staldanlægget, med samlet kapacitet på 17.450 kbm samt mindre møddingsplads. |
| Beholderkontrol | : | Der er udført beholderkontrol af gyllebeholdere. |
| Miljøgodkendelse/tilladelse | : | Miljøgodkendelse ifølge husdyrbrugsloven § 12 fra 2009 med tillæg fra 2015 vedrører mælkeproduktionen på adresserne Højsetvej 6, 3 og 5. Det godkendte dyrehold udgør 1400 malkekøer, 44 småkalve 0-1 mdr, 154 småkalve 1-4,5 mdr, 66 småkalve 4,5-6 mdr, 500 tyrekalve 40-50 kg, 565 opdræt 6-22 mdr, 50 opdræt 22-23 mdr, 40 opdræt 23-24 mdr samt 2 heste under 300 kg og 3 heste 500-700 kg. I alt opgjort til 2240,4 DE i 2015. |
| Byggesager | : | Vedr. tinglyst tilladelse til solceller på staldtag, er ikke etableret. |
| Elværk | : | N1. |
| Elleverandør | : | Norlys, grøn strøm, aftale indtil 31.12.2023. |
| Solcelleanlæg | : | Der er tinglyst landzonetilladelse vedr. placering af solceller på staldtag. |
| Varmeinstallation | : | Centralvarme fra oliefyr til 3 stuehuse. Genindvinding/staldvarme til kontorer og omklædning. |
| CHR nr. | : | 51189 (Højsetvej 6, 3 og 5) og 51219 (lejet stald). |
| Mejeriselskab | : | Arla. |
| Slakteri | : | Danish Crown. |
| Biogasanlæg | : | Der leveres gylle og dybstrøelse til biogasanlæg med tilbagelevering af afgasset gylle. Ingen medlemskab. |
| Tyrekalveaftager | : | Sælges som små. |
| Abonnement rottebekæmpelse | : | Mortalin. |
| EDB-program til produktionsstyring | : | FarmTime/Easycow med arbejdstidsregistrering, Cow-Connect samt Cow-manager. |
| Affaldscontainer | : | Lejet hos Flemming Paulsen. |
| Brandsikringsmateriel | : | Tilhører ejendommene. |
| Ansøgning/udbetaling af grundbetaling og grøn støtte 2023 | : | Udbetales til ansøger. |
| Krydsoverensstemmelse | : | Ingen kontrol efter 01.01.2023. |
| Afvandings- og dræningsanlæg | : | En del af arealet er drænet. |
| Jagtretten | : | Udlejet indtil 01.04.2023. |

| | | |
|--|---|---|
| Forpagtningskontrakter jord | : | På ca. 68 ha fra 3. mand incl. alm. betalingsrettigheder med udløb hhv. 31.12.2024 og 31.12.2025. |
| Grovfoderleveringsaftale | : | Aftale for 2022 på vedr. dyrkning af grovfoder og aftagning af gylle. |
| Gødningsaftaler | : | Der er etableret et-årige gylleaftaler for den nødvendige afsætning. |
| Lejeaftaler bygninger | : | Staldbygning til ca. 100 kvier samt 3 gyllebeholdere med samlet kapacitet 4300 kvm, lejet indtil 31.12.2024. |
| Udlejeaftaler jordarealer | : | Ingen udover ca. 2,4 ha til hestefolde mv. |
| Udlejeaftaler bygninger | : | Boligerne er udlejet til medarbejdere som led i ansættelsesforhold. |
| Affaldsdepot | : | Ingen. |
| V1/V2 registrering | : | V2-registrering p.g.a. anvendt slagter under stald, under kalvehuse og for enden af kostald. |
| Utinglyste rettigheder/ forpligtelser | : | Ej oplyst. |
| Energimærkning/-plan | : | Ejendommene er omfattet af kapitel 2 i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Energimærker: Højsetvej 6 – D, Højsetvej 3 – G og Højsetvej 5 – G. |
| Olietanke | : | 3 olietanke til oliefyr i stuehusene. |
| Brændstoftanke | : | Dieseltank med lånepumpe, 4000 liter årgang 2005. |
| Tankattest | : | Undersøges nærmere. |
| Slam | : | Der er ikke udbragt slam indenfor de seneste 5 år. |
| Natur og/eller miljøvenlige jord- brugsforanstaltninger (MVJ) | : | Ingen. |
| Fredsskov | : | Ingen. |
| Læplantning | : | Der er ikke læplantet indenfor de seneste 10 år. |
| Slagtepræmieordning | : | Tilmeldt. |
| Lokalplan og lokalplanforslag | : | Ingen. |
| Bevaringsværdige bygninger | : | Ingen. |
| Flyvehavre | : | Enkelte strå. |
| Bjørneklo | : | Enkelte planter. |
| Naturbeskyttelse | : | Vandløb, sø/vandhul, engareal og mose er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v. Et areal ligger i SFL-område. Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen. |

MARKPLAN 2023

Er endnu ikke udarbejdet.

Ca. 732 ha vil blive dyrket med grovfoder til ejendommens besætning, hovedsagelig majs og græs.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor ved handel.

INVENTAR I STUEHUSENE

Hårde hvidevarer i køkkener.

BYGNINGSAREALER.

Areal ifølge BBR-ejermeddelelse af 11.03.2022. Ejendommene er beliggende i Tønder Kommune.

| | |
|--------------------------------------|------------|
| Stuehus bebygget areal | 221 kvm |
| Udnyttet tagetage, areal | 60 kvm |
| Kælder, areal..... | 0 kvm |
| Boligareal i alt (Højsetvej 6) | 281 kvm |
| Stuehus bebygget areal | 100 kvm |
| Udnyttet tagetage, areal | 60 kvm |
| Kælder, areal..... | 0 kvm |
| Boligareal i alt (Højsetvej 3) | 160 kvm |
| Stuehus bebygget areal | 98 kvm |
| Udnyttet tagetage, areal | 50 kvm |
| Kælder, areal..... | 0 kvm |
| Boligareal i alt (Højsetvej 5) | 154 kvm |
| Driftsbygninger ialt: | |
| Driftsbygninger i alt..... | 19.323 kvm |

EJENDOMSVÆRDI

Ejendommene er ved ejendomsvurderingen 2020 ansat til kontant, anslået **samlet:**

| | |
|---|------------|
| Ejendomsværdi..... kr. | 40.000.000 |
| Heraf grundværdi..... kr. | 12.000.000 |
| Stuehusets andel af ejendomsværdien (Højsetvej 6) | 1.220.000 |
| Heraf grundværdi..... kr. | 9.600 |
| Grundlag for ejendomsværdiskat | 708.000 |

Ejendommene omvurderes efter gennemført udstykning.

AREALER

Højsetvej 6:

208a Bovlund, Agerskov
198b Bovlund, Agerskov
Areal i alt

1 ha 3650 kvm, heraf vej 0000 kvm
5 ha 6519 kvm, heraf vej 0000 kvm
7 ha 0169 kvm, heraf vej 0000 kvm

Højsetvej 5:

198a Bovlund, Agerskov
Areal i alt

2 ha 0005 kvm, heraf vej 0639 kvm
2 ha 0005 kvm, heraf vej 0639 kvm

Lille Oksgårdvej (bygningssløs):

76b Mellerup, Agerskov
Areal i alt

13 ha 8814 kvm, heraf vej 3553 kvm
13 ha 8814 kvm, heraf vej 3553 kvm

Bedstedvej (bygningssløs):

282 Mellerup, Agerskov
425 Bovlund, Agerskov
286 Bovlund, Agerskov
Areal i alt

11 ha 5292 kvm, heraf vej 0000 kvm
2 ha 2773 kvm, heraf vej 0000 kvm
2 ha 7884 kvm, heraf vej 0000 kvm
16 ha 5949 kvm, heraf vej 0000 kvm

Vellerupvej 64 (bygningssløs):

198b Agerskov, Agerskov
305 Bovlund, Agerskov
1178 Agerskov, Agerskov
441a Bovlund, Agerskov
440 Bovlund, Agerskov
441b Bovlund, Agerskov
1077 Agerskov, Agerskov
1078 Agerskov, Agerskov
79 Bovlund, Agerskov
395 Bovlund, Agerskov
208c Bovlund, Agerskov
466 Bovlund, Agerskov
42b Bovlund, Agerskov
399 Bovlund, Agerskov
465 Bovlund, Agerskov
208d Bovlund, Agerskov
198c Bovlund, Agerskov
Areal i alt

3 ha 3163 kvm, heraf vej 0000 kvm
13 ha 2516 kvm, heraf vej 0000 kvm
3 ha 0719 kvm, heraf vej 0000 kvm
5 ha 9431 kvm, heraf vej 0000 kvm
14 ha 9544 kvm, heraf vej 0000 kvm
6341 kvm, heraf vej 0413 kvm
18 ha 0912 kvm, heraf vej 0000 kvm
2 ha 8235 kvm, heraf vej 0000 kvm
9 ha 2283 kvm, heraf vej 0000 kvm
3 ha 4257 kvm, heraf vej 0000 kvm
2 ha 9902 kvm, heraf vej 0000 kvm
16 ha 6073 kvm, heraf vej 0000 kvm
12 ha 9621 kvm, heraf vej 0000 kvm
1 ha 1253 kvm, heraf vej 0000 kvm
33 ha 1236 kvm, heraf vej 0000 kvm
26 ha 8819 kvm, heraf vej 0000 kvm
36 ha 7351 kvm, heraf vej 0502 kvm
205 ha 1656 kvm, heraf vej 0915 kvm

Samlet for de 5 ejendomme i alt

244 ha 6593 kvm, heraf vej 5107 kvm

Heraf ca.: 220,84 ha ager og 8,29 ha perm.græs.

Restarealet, ca. 15,5 ha er bygningssparceller, veje, læplantning mv.

SERVITUTTER

Højsetvej 6:

08.07.2013 Dek. elledning og transformere
27.10.2014 Landzonetilladelse til etablering af solcelleanlæg på tagfladen af 5 driftsbygninger.
27.10.2014 Landzonetilladelse til etablering af solcelleanlæg på tagfladen af 2 driftsbygninger.
27.10.2014 Landzonetilladelse til etablering af solcelleanlæg på tagfladen af 2 driftsbygninger.
25.01.2022 Aftale om husdyrgødning

Højsetvej 5:

18.09.1990 Dok. om færdselsret mv.
25.01.2022 Aftale om husdyrgødning.

Lille Oksgårdvej:

23.04.2021 Landbrugsejendom uden beboelsesbygning
30.05.1933 Dok. om færdselsret mv.
13.05.1952 Dok. om byggelinier mv.
17.06.1954 Dok. om højspænding mv.
17.06.1954 Dok. om højspænding mv.
27.06.1973 Dok. om færdselsret mv.

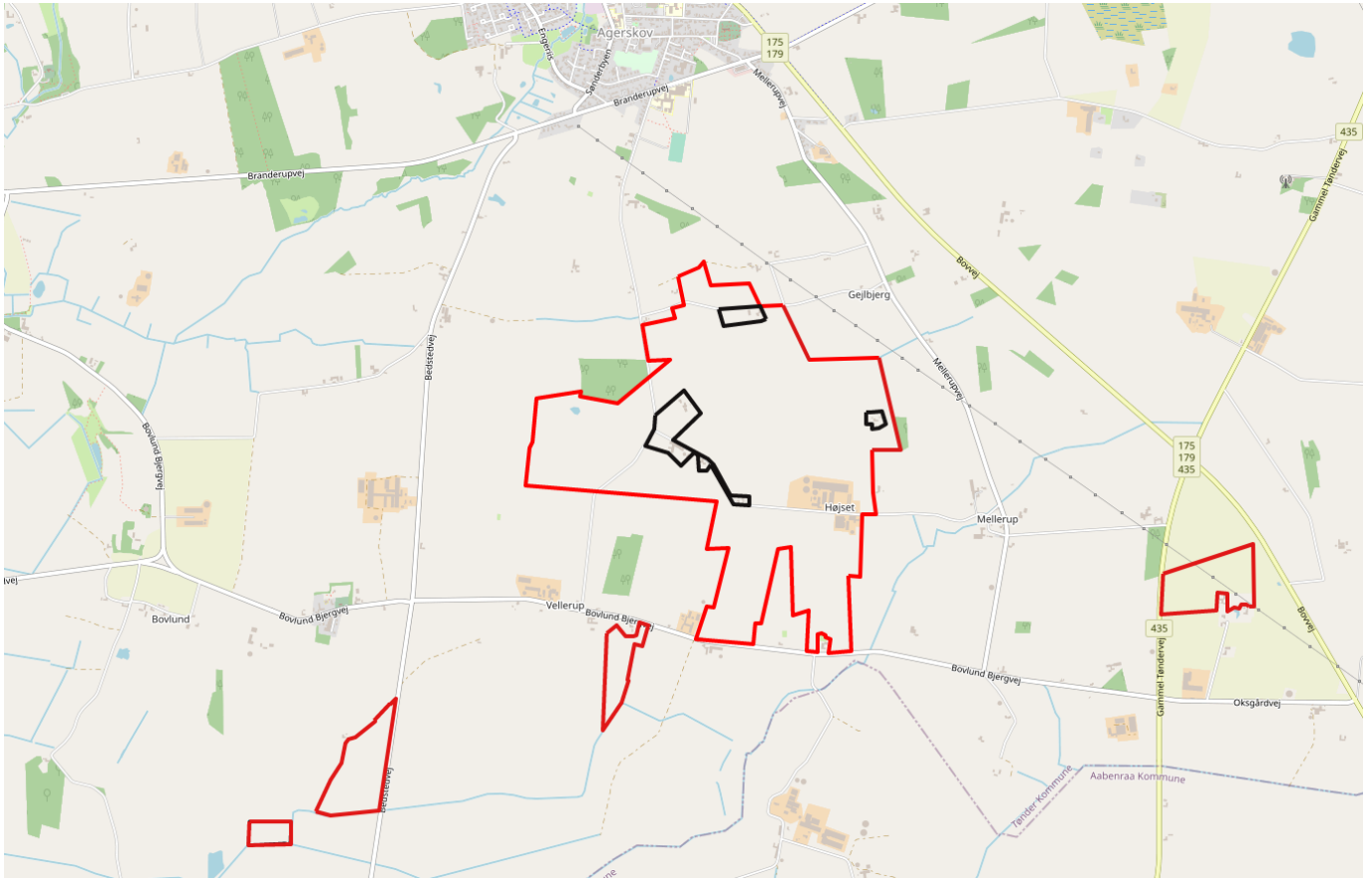
Bedstedvej:

31.10.2022 Landbrugsejendom uden beboelsesbygning
31.03.1937 Dok. om byggelinier mv.
31.03.1937 Dok. om oversigt mv.
25.01.2022 Aftale om husdyrgødning

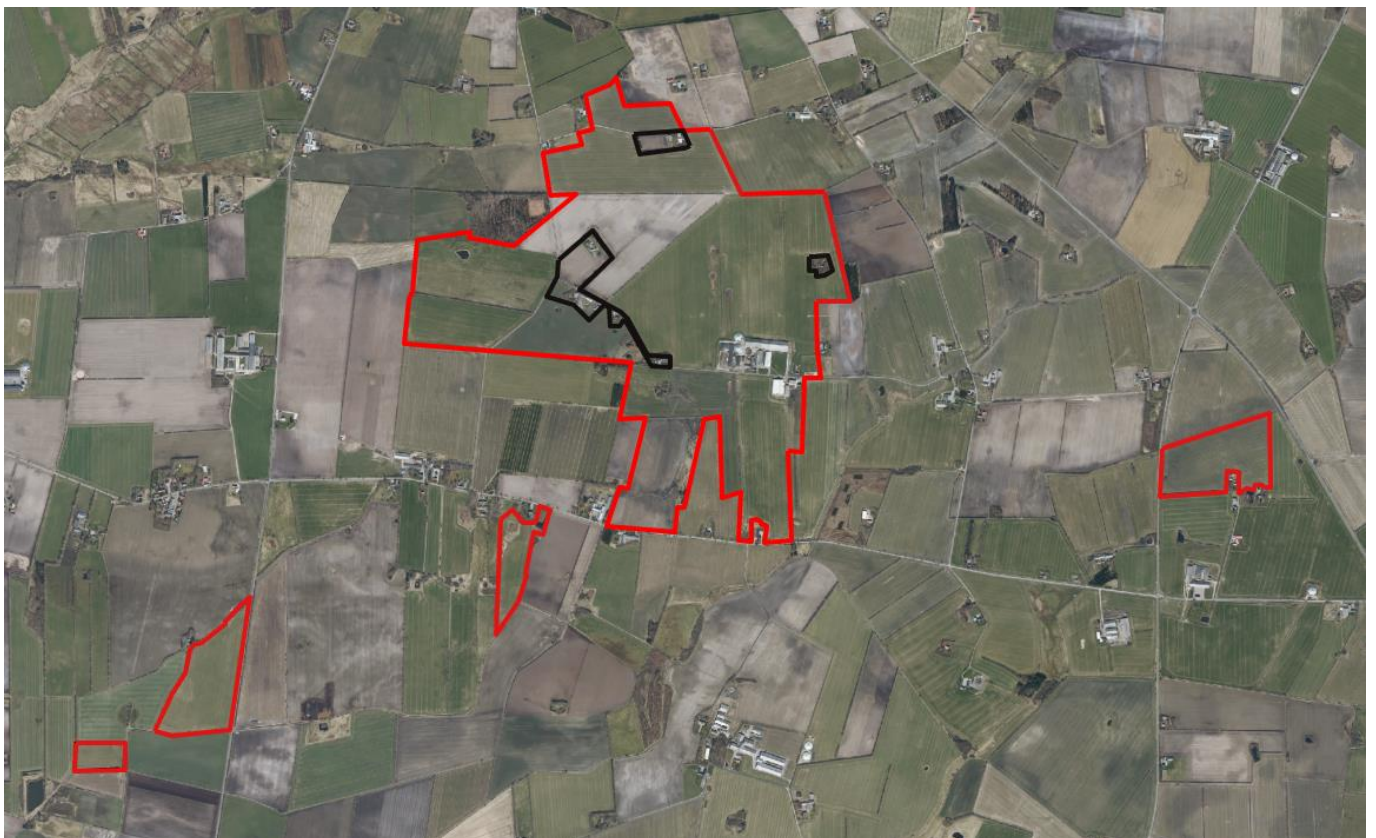
Vellerupvej 64:

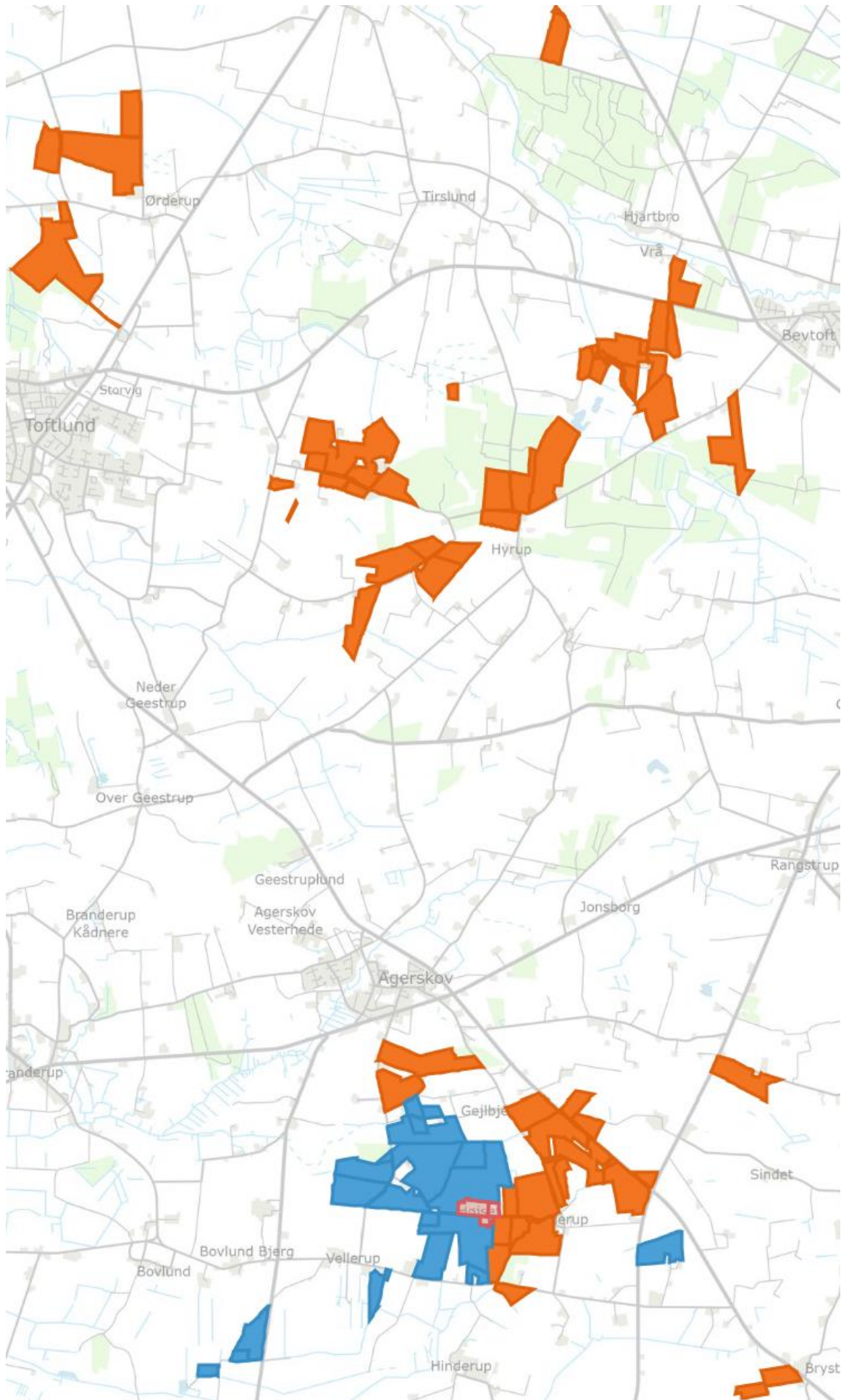
28.10.1886 Dok. om tørvegravningsret mv.
28.10.1886 Tørvegravningsret
06.03.1928 Dok. om færdselsret mv.
13.11.1930 Dok. om byggelinier mv.
13.11.1930 Dok. om byggelinier mv.
31.03.1937 Dok. om byggelinier mv.
06.11.1952 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
15.09.1955 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
22.12.1955 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
22.12.1955 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
08.11.1974 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
29.09.1977 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
03.03.1978 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
26.06.1979 Dok. om forkøbsret for staten mv.
18.09.1990 Dok. om færdselsret mv.
16.10.1990 Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
08.07.2013 Dekl. elledning og transformere
08.07.2013 Dekl. elledning og transformere
25.01.2022 Aftale om husdyrgødning

KORT



Rød: areal der medfølger i handlen – Sort: medfølger ikke i handlen





Blå og rød er areal der medfølger i handlen – orange er arealer der kan indgå i forpagtning / grovfoder-/gylleaftaler

ØKONOMI

Ejerudgifter

| <i>Enhed</i> | <i>Beløb i kr.</i> |
|--|--------------------|
| Ejendomsskat, Land/skovbrugsværdi år 2023, anslået | 78.000 |
| Ejendomsskat, stuehusværdi år 2023 | 663 |
| Ejendomsværdiskat | 6.514 |
| Rottebekæmpelse | 1.465 |
| Skorstensfejning | 4.031 |
| Adm.gebyr affald | 175 |
| Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift, anslået | 180.000 |
| I alt | 270.847 |

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregne anskaffelsessum kr. 92.000.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:


| <i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i> | <i>Beløb i kr.</i> |
|---|--------------------|
| Stuehuse | 2.500.000 |
| Avlsbygninger med inventar og jord | 70.000.000 |
| <i>Ikke tinglysningsafgiftspligtigt</i> | |
| Beholdninger | 5.000.000 |
| Maskiner | 2.000.000 |
| Besætning | 12.500.000 |
| Kontantomregnet købesum i alt | 92.000.000 |

Kontantbehov ved køb

| <i>Udgift</i> | <i>Beløb i kr.</i> |
|---------------------------|--------------------|
| Kontantpris | 92.000.000 |
| Tinglysningsafgift, skøde | 436.750 |
| I alt | 92.436.750 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

KONTAKTINFORMATION



Agriteam Brørup blev grundlagt tilbage i 1988 og er i dag en erfaren mæglerforretning med indgående kendskab til landbrugsejendomme, herunder produktions- og lystejeendomme samt nedlagte landbrug og boliger i by og på landet. Firmaet udpeges og anvendes ofte ved vurderingsopgaver og syns- og skønssager for retten og andre professionelle aktører. Vi holder til i hjertet af Brørup og dækker herfra hele Syd- og Sønderjylland.

Hos Agriteam Brørup er du altid sikker på en uvildig og professionel rådgivning - uanset om du er i markedet for at købe eller sælge. Vi holder os opdateret om markedets udvikling, både i vores område og i resten af landet, således at vi altid er opdateret på den nyeste viden indenfor vores område samt ny lovgivning. Bag Agriteam Brørup står ejendomsmæglerne H.C. Hansen og Lise Lotte Lund.

Overvejer du at sælge din ejendom, eller er du på udkig efter en ny, er vi altid klar til en uformel snak om dine muligheder.

Åbningstider:

Mandag til fredag kl. 8.00 - 17.00
Weekend og helligdage efter aftale.

EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Brørup
Nørregade 12
6650 Brørup

Telefon: 75382000
E-mail: hchansen@agriteam.dk
Hjemmeside: www.agriteam.dk