

SALGSOPSTILLING

”Nordgaarden”

Sagsnr.: 69209560

Udskrevet 07-09-2023



Kvæg-
ejendom

Tulvej 5, Bøgesø, 4700 Næstved



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: 111 ha 932 m²

Tilhørende: Richard Petrus Maria Tersteeg

Kontantpris Dkr: 25.000.000,00

Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk

Introduktion:

"Nordgaarden" er en moderne malkekvægsbedrift beliggende på Sydsjælland i let kuperet område ca. 10 km. fra Næstved mod Tappernøje.

Driften omfatter ca. 240 malkekøer, primært SDM, hvor højdrægtige kvier løbende indkøbes. Levering til Arla og lavt celletal. Derudover drives 127 ha planteavl med grovfoder.

Driftsanlæg til ca. 240 malkekøer samt småkalve og højdrægtige kvier. Traditionel og anerkendt staldsystem.

- Opført i 2004 / 2008 og ombygget i 2016.
- Gennemgående foderbord med 210 sengebåse i malkestaldssiden. Fast gulv der skræbes.
- Modsat side med 35 senge og dybstrøelse/velfærd og ædepladser.
- Baumatic malkestald fra 2022, 2 X 10 side by side og opsamling.
- Kontor og personaleafdeling, teknikrum m.v. i enden af stalden.

De øvrige faciliteter omfatter

- Maskinhus og ladebygning samt plads til småkalve.
- Ensilagesilo område og kørefaste veje/arealer rundt ved bygningerne.

Miljøgodkendelse med 2.657 m² produktionsareal.

Ejet jordareal udgør 111 ha hvoraf de ca. 101 er dyrkbart agerjord. Derudover er tilforpagtet ca. 26 ha i nabolaget. Jorden drives dels med egne maskiner og maskinstation. Majs og græs.

Fritliggende stuehus opført i 1975 og moderniseret i 2008 på 198 m² boligareal. Et hyggeligt træhus som passer flot ind i have / træer og omgivelser.



Lidskrevet 28. februar 2023, 11:46

Tulvej 5, 4700 Næstved



EDC Videbæk

EDC Videbæk
Skriv til os
Bredgade 39,
6920 Videbæk
tlf. 97 17 12 99

Tulvej 5

Stuehuset



Opført:	1975	Ydermure:	Træ
Moderniseret:	2008	Tag:	Tagsten
Beboet areal	198 m ²	Vinduer	Termo
Bebygget areal	112 m ²	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	86 m ²	Lofter:	Træ
Carport:	Bygning 9 - 69 m ²		
Opvarmning:	El	Brændeovne / pejse fra før 2003 kan kræves sløjftet.	
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg – Flintemose Vandværk			
Indretning: Entré, køkken, stue og badeværelse. Første sal: 4 værelser.			
Bebos af: Ejeren			

Udbygninger:

Iflg. BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
7	Metal/fibercement	2000/2007	3.357 m ²	Stald inkl. servicenum
8	Metal/fibercement	2008	1.000 m ²	Foder-/maskinlade
9	Træ/betontagsten	2012	69 m ²	Carport

Øvrige bemærkninger: Der er på BBR registreret følgende:

Der er registreret byggesags nr. 02.34.02-P19-337-22:

Bygning nr. 7, til-/ombygning. Byggesagsdato: 20.07.2022.

Der er registreret byggesags nr. 02.34.02-P19-337-22:

Bygning nr. 10, Nybyggeri. Byggesagsdato: 20.07.2022.



Miljøforhold:

Gylletank opført i 1994 på 1.240 m³. Kontrolleret i 2014.

Gylletank opført i 2000 på 2.390 m³ med overdækning. Kontrolleret i 2020.

Miljøgodkendelse af 21-12-2018 samt tillæg I og II, hvoraf fremgår tilladelse til 2.657 m² produktionsareal.

Godkendelse omfatter forlængelse af kostald, nye kalvehytter og ny velfærdsstald til køer. samt sider på ensilageplads. Disse byggerier er ikke gennemført.

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 31.05.2022.

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene: Ensilageplads kræver silovægge.

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet anden type afløb / nedsivningsanlæg med tilladelse.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikan- tions nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	1965		Tanken er afblændet				Ikke i drift
Olietank	1998		Indendørs	84902-1		Ej oplyst	I drift
Olietank	2021		Indendørs	76192		Ej oplyst	I drift
Olietank	2006	2.500	Udendørs, over terræn	156848	Stål	Ej oplyst	I drift

Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
1a	Bøgesø By, Everdrup	19	3.906	0
13b	Størtinge By, Everdrup	16	8.966	4.475
7f	Bøgesø By, Everdrup	21	3.138	1.234
1f	Bøgesø By, Everdrup	3	4.664	0
3c	Krømlinge By, Everdrup	10	6.502	1.650
3e	Krømlinge By, Everdrup	15	2.859	6.250
6e	Størtinge By, Everdrup	22	1.377	0
34d	Bøgesø By, Everdrup	1	9.520	0
		111	932	13.609

Fredskovspligt:

Der er i følge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

Noteringer:

18.06.2002: Vær opmærksom på, at der ikke er sket fordeling af servitutter ved tildeling af matrikelnumre til lodder.

Offentlig ejendomsvurdering 2020

Fast ejendomKr.	20.700.000
Heraf grundværdiKr.	5.083.600
Heraf stuehusværdiKr.	951.900
Heraf stuehus grundværdiKr.	10.100
Med et areal på		111 ha 932 m ²

Vurderet og noteret som: Landbrug

Kommune: Næstved

Zonestatus: Landzone

Ejendomsskat 2023: Kr. 36.782,- (grundskylden)

Ejendommens servitutter:

Dato:	Tekst:
18.05.2018	Fortidsmindefredning.
13.07.1893	Dok. om vej m.v. Vedr. 7F.
18.03.1931	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 6E.
21.04.1933	Dok. om færdselsret mv. Vedr. 3C.
28.03.1936	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 6E.
26.03.1955	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 13B, 6E.
29.07.1957	Dok. om rådighed over et stykke jord for Geodætisk Institut mv. Vedr. 6E.
29.07.1957	Dok. om rådighed over et stykke jord på mv. Vedr. 1A.
27.07.1960	Dok. om byggelinier mv. Vedr. 3C, 3E.
27.07.1960	Dok. om byggelinier mv. Vedr. 13B, 7F.
12.02.1962	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 3C.
11.02.1963	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 1A.
15.01.1970	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 7F.
03.12.1973	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 7F.
03.12.1973	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 3C.
03.12.1973	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 13B.
25.01.1978	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 3C.
07.01.1980	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 34D.
09.10.1980	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 3C, 3E.
09.09.1986	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 6B.
22.04.1987	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 16E.
15.10.1987	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 1A.
22.10.1990	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 7F.
11.07.1997	Dok. om gylletank og adgangsvvej mv. Vedr. 1A.
17.03.2004	Dok. om elanlæg mv. Vedr. 1C.
04.07.2008	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Vedr. 4P.
27.07.1960	Dok. om byggelinier mv.
20.05.1969	Dok. om elanlæg mv.
04.07.2008	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.

Øvrige oplysninger

Jorden:

Ejendommens samlede tilhørende matrikulære areal udgør 111,1 ha, heraf er der iflg. ejer:

Ca. 100 ha som er dyrkbar og med Grundbetalinger
ca. 1 ha permanent græs med Grundbetalinger
Det øvrige jordareal henligger i natur, skel, hegn, bygningsparcel mv.

Den dyrkbare jord er fortrinsvis JB 4-5 og 6-8.

Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger: Køber kan rekvirere sælgers EU ansøgning for, at orienterer sig om arealernes dyrknings- og tilskudsegnethed hos EDC Videbæk.

I markdriften 2023 indgår i alt 128 ha

Ejendommen har tilforpagtet følgende:

Ca. 12,5 ha beliggende Holmevej 66, 4700 Næstved

Ca. 13,8 ha beliggende Størtingevej 16, 4700 Næstved

Begge arealer er tilforpagtet fra samme bortforpagter. Aftalerne er løber indtil den 1. okt. 2026. Det fremgår dog af aftalen, at i tilfælde af ejerskifte ophører disse ved forpagtningsårets udløb.

Ejendommen har bortforpagtet følgende: Ingen.

Gylleaftaler: Efter behov.

Områdeudpegninger: Kort udleveres ved forespørgsel, og i øvrigt henvises til <http://kort.arealinfo.dk>.

Markvanding: Ingen.

Jagtret: Jagtretten er udlejet på skriftlig aftale indtil den 1. okt. 2026.

Flyvehavre: Der ydes ingen garanti mod forekomster.

Beholdninger

Jordbeholdninger og grovfoder samt halm medfølger.

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

Besætning

240 stk. køer SDM og krydsninger
18 stk. kvier

Sundhedsstatus: Dublin Salmonella niv. 1, 3 mdr. celletal ca. 100.-150.000.
I 2021 tildelt "Fineste Mælkekvalitet" Sjælland Syd.

Mejeri: Arla

Leveringsaftaler: Ingen

Maskiner / Inventar

- 1 stk. Minilæsser Gehl 540, årg. 2016.
- 1 stk. Minilæsser Gehl 750, årg. 2017.
- 1 stk. Traktor Valtra 6850, 4 WD, årg. 2005.
- 1 stk. Minilæsser Gehl 340 til skrabning i stald.
- 1 stk. Mixervogn Triolet Solomix.
- 1 stk. Strøudlægger Flingk til senge.
- 1 stk. Spreader Krone.
- 1 stk. Fræser Maschio.
- 2 stk. Balleklo.
- 1 stk. Gyllepumper stationære til el.
- 1 stk. Mælkekøletank 15.000 liter.
- 1 stk. Buffertank 5.500 liter.
- 1 stk. Klovbeskæringsboks.
- 1 stk. Nødstrømsgenerator.
Olietank.

Nedenstående er med købekontrakt:

Udenfor købesummen kan følgende maskiner medfølge, forudsat køber overtager kontraktforpligtigelser.

Type	Selskab	Ydelse	Restgæld
Traktor Fendt 516 VARIO (årsmodel 2020).	Agro Finance	10.550/mdr.	528.274 pr. 1/12-22
Harve / jordbearbejdning, Dalbo Cultilift 600 og halmvogn T009.	Agro Finance	3.098/mdr.	156.584 pr. 1/12-22
Krone Easycut R 320 slåmaskine	Nordea Finance	4.222/mdr.	198.095 pr. 1/1-23
Mixervogn VM22-2 Kongskilde / Krone Easycut R 320 skiveslåmaskine med crimpler	Nordea Finance	5.413/mdr.	Mixervogn: 179.142 pr. 1/1-23 Skiveslåmaskine: 88.523 pr. 1/1-23

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: Flintemose Vandværk

El net distributør: Cerius A/S

El leverandør:

Leverandørforening Biogas: Ingen

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 løsarbejdere. 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.

Lejeaftaler (bygninger): Ingen

Økonomiske nøgletal

Forslag til vurderings summens fordeling

Tulvej 5			kr. 21.000.000
Jordværdi.....	kr.	18.000.000	
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	1.700.000	
Stuehus.....	kr.	1.300.000	
I ALT FAST EJENDOM			kr. <u>21.000.000</u>
Løsøre			
Maskiner og driftsmateriel.....	kr.	1.000.000	
Beholdninger.....	kr.	500.000	
Besætning.....	kr.	2.500.000	
I ALT LØSØRE			kr. <u>4.000.000</u>
I ALT SAMLET KONTANTPRIS			kr. <u><u>25.000.000</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 af registreringsafgiften vedr. fast ejendom. Registreringsafgiften udgør kr. 1.850 + 0,6% af købesummen pr. ejendom. Derudover kommer betaling til egne rådgivere.

- ✓ Jordstykker
- Jordstykke



matr. 3c, 10.65 ha

matr. 3e, 15.29 ha



EDC Videbæk
Skriv til os
Bredgade 39,
6920 Videbæk
tlf. 97 17 12 99

Udskrevet 21. marts 2023, 12:09



Udskrevet 21. marts 2023, 12:10



EDC Videbæk
Skriv til os
Bredgade 39,
6920 Videbæk
tlf. 97 17 12 99



Indsigelse mod en blokerende validering

Ja, jeg mener, at jeg er blevet uretmæssigt blokeret og vil sende en indsigelse

Vedhæft filer**Samlet dokumentation**

Filnavn	Beskrivelse	Sidst opdateret
---------	-------------	-----------------

Markplan og grundbetaling

Markplan 1/2									
A1	A2	A3		A4	A5	A6	A7	A8	A9
Mark	Markblok	Afgrøde		Brak/markbræmmer bruges til	Areal fra markkort	Grundbetaling areal	Grundbetaling småbiotoper areal	Grundbetaling småbiotoper i procent	Søgt grundbetaling
		Kode	Navn		ha	ha			
1-0	684121-72	263	Græs uden kløvergræs (omdrift)		14,92	14,92		0,00	Ja
2-0	684121-38	260	Græs med kløver/lucerne, under 50 % bælglpl. (omdrift)		8,92	8,92		0,00	Ja
2-8	684121-38	327	Markbræmme, på omdrift, sommerslåning	GB og Biodiversitet og bæredygtighed	0,38	0,38		0,00	Ja
3-0	683122-81	263	Græs uden kløvergræs (omdrift)		3,05	3,05		0,00	Ja
4-0	684121-63	210	Vårbyg, helsæd		16,51	16,51		0,00	Ja
4-1	684121-77	264	Græs og kløvergræs uden norm, under 50 % kløver (omdrift)		1,77	1,77		0,00	Ja
4-2	684121-75	276	Permanent græs og kløvergræs uden norm, under 50 % kløver		0,37	0,37		0,00	Ja
81	684121-63	327	Markbræmme, på omdrift, sommerslåning	GB og Biodiversitet og bæredygtighed	0,03	0,03		0,00	Ja
4-82	684121-63	327	Markbræmme, på omdrift, sommerslåning	GB og Biodiversitet og bæredygtighed	0,14	0,14		0,00	Ja
5-0	685121-00	310	Brak, sommerslåning	GB og 4 % ikke-produktive arealer (GLM8)	2,48	2,48		0,00	Ja
5-1	685121-00	276	Permanent græs og kløvergræs uden norm, under 50 % kløver		0,89	0,89		0,00	Ja
6-0	684121-63	260	Græs med kløver/lucerne, under 50 % bælglpl. (omdrift)		8,31	8,31		0,00	Ja
1	685121-29	260	Græs med kløver/lucerne, under 50 % bælglpl. (omdrift)		5,60	5,60		0,00	Ja

6-8	684121-63	327	Markbræmme, på omdrift, sommerslåning	GB og Biodiversitet og bæredygtighed	0,22	0,22		0,00	Ja
7-0	685122-20	210	Vårbyg, helsæd		5,45	5,45		0,00	Ja
8-0	685121-48	210	Vårbyg, helsæd		11,15	11,15		0,00	Ja
8-1	685121-48	276	Permanent græs og kløvergræs uden norm, under 50 % kløver		2,86	2,86		0,00	Ja
30-0	684120-73	216	Silomajs		8,27	8,27		0,00	Ja
31-0	684120-92	216	Silomajs		5,55	5,55		0,00	Ja
32-0	685120-10	216	Silomajs		7,63	7,63		0,00	Ja
40-0	685123-51	310	Brak, sommerslåning	GB og 4 % ikke-produktive arealer (GLM8)	0,44	0,44		0,00	Ja
41-0	685123-50	310	Brak, sommerslåning	GB og 4 % ikke-produktive arealer (GLM8)	1,38	1,38		0,00	Ja
41-1	685122-58	310	Brak, sommerslåning	GB og Biodiversitet og bæredygtighed	0,62	0,62		0,00	Ja
42-0	685123-13	218	Silomajs med græsudlæg		6,87	6,87		0,00	Ja
43-0	685123-60	218	Silomajs med græsudlæg		4,65	4,65		0,00	Ja
44-0	685122-78	216	Silomajs		7,57	7,57		0,00	Ja
99-0	684118-24	264	Græs og kløvergræs uden norm, under 50 % kløver (omdrift)		1,82	1,82		0,00	Ja
Sum					127,85	127,85			127,85





Kvæg





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