



## SALGSOPSTILLING

Kvægbrug

Holmegården - Elbjergvej 71, Holmgaard

9610 Nørager

61.000.000 kr.



Økologisk mælkeproduktion og planteavl



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
9	Ejendommen
10	Fredning / bevaringsværdig
10	Offentlig ejendomsvurdering
10	Bygninger
12	Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere
12	Tekniske installationer
12	Jordbund, geotekniske forhold
12	Offentlige forhold / planer
12	Naturbeskyttelse
12	Miljøforhold
13	Servitutter
14	Vandforsyning
14	Forsikring
15	Energimærker
15	Rettigheder og forpligtelser
<hr/>	
Side	DRIFT
16	Maskiner
16	Beholdninger
16	Besætning
16	Grundbetaling / støtteordninger
17	Produktionsgodkendelse
17	Personale
17	Kontrakter, drift
<hr/>	
Side	ØKONOMI
18	Forbrugsafhængige udgifter
18	Ejerudgifter
19	Købesummens fordeling
19	Kontantbehov ved køb
19	Moms
<hr/>	
Side	KORT
20	Luftfoto Elbjergvej 71
21	Ortokort - Hele ejendommen
22	Oversigtsrids - Hele ejendommen
23	Beliggenhed Elbjergvej 71
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
24	Kontaktinformation



## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### **Ejendommen:**

Holmegården er beliggende ved Mejlbj by i Rebild kommune med kort afstand, 5 km, til afkørsel 33 på E45. Ejendommen har skoledistrikt til Haverslev skole. Ejendommen drives med økologisk mælkeproduktion. Jorden drives med økologisk planteavl og grovfoderproduktion.

Ejendommen er økologisk drevet siden 1998, der leveres A2A2 mælk til Arla, og besætningen er skiftet til Jersey i 2022. Ejendommen består af hovedejendommen Elbjergvej 71 samt Elbjergvej 61 og Elbjergvej 51A, som er en bygningsløs ejendom.

### **Jorden:**

Det tinglyste areal er på 242,4022 ha, som er fordelt på ca. 209 ha agerjord og ca. 22 ha MVJ, §3, vedvarende græs og økologiske naturarealer. Det resterende areal er beplantning, bygningsparceller og vej. Jorden er primært lerblandet sandjord. Der er en vandingstilladelse på 20.000 m<sup>3</sup>, og der er mulighed for vanding på ca. 100 ha.

Det er muligt kun at købe ca. 100 ha sammen med bygningerne på Elbjergvej 71 med mulighed for at tilforpagte det resterende areal med en købsoption.

### **Elbjergvej 71:**

#### **Løsdriftstalden:**

Stalden er opført ad 3 omgange og er nu på 2.399 m<sup>2</sup>. Første etape i 1999 og sidste etape i 2006. Den er indrettet med 2 Lely A5-robotter, Lely Grazeway i 2021 og påslag til kraftfoder. Stalden er opført af stålspær, eternittag og delvis åben kip, stålplader på gavltrekant, siderne er delvist søstenselementer og ventilationsåbning med gardiner. Stalden er indrettet med 170 sengebåse med madrasser fra 2013 med 170 ædepladser med fanggitter, tidligere malkestald indrettet til malkerobotter, separationsafdeling med stor kælvningsboks og 2 sygebokse med sandbund samt plads til klovbeskæring. Der er let adgang til separationsafdelingen via 4-vejs gardiner. Nord for stalden er der opført 200 m<sup>2</sup> udendørs motionsareal med ædepladser. Tilbygning på sydsiden af stalden er indrettet med kontor, bad, teknik rum og tankrum med 650 liter buffertank og aftapningsstuds fra 15.000 liter køletank. Ved separationsafdelingen er der udendørs kalvehytter; 6 vogne af 3 pladser samt 6 fælleshytter, i alt 252 m<sup>2</sup> som i afgræsningssæsonen anvendes til kalve og 6 - 8 ammetanter. Der er en miljøgodkendelse til 3.622 m<sup>2</sup> fra 2022, svarende til ca. 200 køer.

**Kviestalden:**

Stalden er på 910 m<sup>2</sup> og er for en del mod øst opført af stålspær med stikspær på begge sider, eternittag med bred kip, facade af delvist røde sten og åbning for ventilation, gavltrekant beklædt med stålplader. Den vestlige del er tidligere bindestald med muret væg, hvælvinge-/troidtektloft. Stalden er indrettet med 124 sengebåse med måtter med træbagkant/madrasser. Der fanggitter med 124 ædepladser. Der er ophængt rør for varmegenvinding til opvarmning af stuehus.

**Halmlade:**

Halmlade på 686 m<sup>2</sup> er opført af stålspær med stor benhøjde, eternittag, stålplader på facade mod nord og gavle og betonelementer mod syd. Ledhejseport i gavl mod vest. Laden er indrettet med fast gulv og anvendes til halmopbevaring samt til kalve i spidsbelastninger.

**Silohus:**

Silohus på 492 m<sup>2</sup> og opført af stålspær, eternittag, stålplader på gavl og væg af betonelementer. Der er støbt bund og indrettet med 3 køresiloer.

**Plansilo:**

Der er en plansilo øst for løsdriftsstalden med 3 køresiloer på i alt 1.238 m<sup>2</sup>. Ved udendørs motionsareal er der støbt 800 m<sup>2</sup> plads til foderopbevaring. Der er desuden møddingsplads på 160 m<sup>2</sup> med 3 støbte rum. Der er afløb til sprinkleranlæg med 2 faste sprinklere.

**Maskinhus:**

Maskinhuset er på 997 m<sup>2</sup> og opført af stålspær, eternittag, facader af stålspær og ledhejseport. Der er støbt trykfast væg mod øst til kornlager med blæsekanal. Der er støbt gulv og indrettet delvist til kornlager og maskinhus. Kornlageret med et velfungerende plantørreri, har plads til 4.100 tdr. korn, fordelt på 7 lagre.

**Værksted:**

Tidligere maskinhus på 406 m<sup>2</sup> opført af stålspær, eternittag og røde sten. Der er støbt gulv, og halvdelen er indrettet til værksted for tømrervirksomhed, hvorfor lokalet er delvist isoleret og indvendigt beklædt med OSB træplader. Resten er indrettet til værksted og dobbelt bilgarage.

**Disponibel bygning:**

Den østlige bygning på gårdspladsen er på 296 m<sup>2</sup> er opført af røde sten, trægitterspær med eternittag og hvælvinge loft. Der er 4 disponible rum, hvoraf det ene anvendes til varmepumpen til opvarmning af stuehus. Bygningen er velegnet til indretning af gårdbutik.

**Gylletanke:**

1 gylletank på 800 m<sup>3</sup> med teltoverdækning.

1 gylletank på 1.415 m<sup>3</sup> med teltoverdækning.

1 lejet gylletank på 1.415 m<sup>3</sup> med eget teltoverdækning.

Der er en samlet gylleopbevaringskapacitet på ejendommen på 4280 m<sup>3</sup> i overdækkede beholdere, inkl. gyllebeholder på Elbjergvej 61.

**Stuehus:**

Opført af muret væg, skalmuret med sandsten, skiffereternittag og delvist træ- og pvc-vinduer. Boligen er indrettet som følger: Entre, kontor, badeværelse, nedgang til vaskekælder med gulvvarme, køkken-alrum med udgang til udestue, stue, forgang og disponibelt rum. Der er gulvvarme i stueetagen, undtagen i køkken-alrummet. På 1. sal er der soveværelse, stor fordelingsgang, 3 værelser og uudnyttet loftsrum. Boligen er løbende renoveret, senest i 2007.

**Elbjergvej 61:****Stuehus:**

Opført i gul pudset mur, eternittag, gavltrekant af hardieplank og pvc-vinduer. Boligen er løbende renoveret, og indretningen er som følger: bryggers, badeværelse, køkken med spiseplads, soveværelse, stue, værelse med udgang til haven, depotrum, fyrrum med Bosch gasfyr og et disponibelt rum.

**Dybstrøelsesstald:**

Stalden er på 616 m<sup>2</sup> og er opført af stålspær, pudset mur, eternittag og aluport i østlig gavl. vestlig gavl er delvist åben for adgang til kreaturer. Mod øst er der 2 disponible rum, resten er dybstrøelsesareal med sandbund.

**Disponibel bygning:**

Bygningen er opført i røde mursten, trægitterspær og eternittag indvendigt beklædt med troidtekt og indrettet med et disponibelt rum og tidligere goldstald.

**Gylletank:**

Gylletank på 650 m<sup>3</sup> med teltoverdækning.

**Elbjergvej 67:****Stuehus:**

Opført i hvidpudset mursten, eternittag og pvc vinduer. Boligen er renoveret i 2021 med isolering af gulve, vægge, loft og udskiftet luft til vand varmepumpe. Tilbygningen er indrettet til garage.

**Udbygningerne:**

Disponibel vinkelbygning er opført af pudset mur og trægitterspær og stålpladetag. Halvtag mod nord er opført af træspær og stålplader.

**Elbjergvej 57:****Stuehus:**

Opført i hvidpudset mursten, eternittag og trævinduer. Boligen er renoveret i 2012 med isolering af gulve, vægge, loft og i 2022 udskiftet luft til vand varmepumpe.

**Udbygningerne:**

Disponibel vinkelbygning er opført i pudset mur, trægitter spær og eternittag.

**Konklusion:**

En veldrevet økologisk mælkeproduktions- og planteavlsejendom med store muligheder for udvikling i flere forskellige retninger. Sund jord og besætning giver mulighed for stort afkast på en fremtidssikret bedrift med en VVM-godkendelse fra 2022 til et produktionsareal på 3.622 m<sup>2</sup>. Sælger er indstillet på, med den rette køber at indgå i en form for samarbejde vedr. jorden for den del, der ikke købes sammen med bygningerne på Elbjergvej 71. F.eks. forpagtningskontrakt med køboption eller et samarbejde om økologisk specialproduktion på den del af jorden, som ikke er nødvendig til mælkeproduktionen.













Elbjergvej 61



Elbjergvej 61



Elbjergvej 61



Elbjergvej 57



Elbjergvej 67



# FAKTA

## Ejendommen

Matrikel nr.		Areal	heraf vej
Elbjergvej 71			
1a	Holmgård, Brorstrup	28,3005 ha	1.490 m <sup>2</sup>
1b	Holmgård, Brorstrup	32,1685 ha	0 m <sup>2</sup>
9h	Mejlby By, Brorstrup	17,2049 ha	1.490 m <sup>2</sup>
1v	Vejrhøj Gde., Brorstrup	32,9099 ha	3.196 m <sup>2</sup>
2y	Vejrhøj Gde., Brorstrup	5,6667 ha	920 m <sup>2</sup>
1p	Vejrhøj Gde., Brorstrup	11,9029 ha	0 m <sup>2</sup>
2x	Vejrhøj Gde., Brorstrup	1,5961 ha	280 m <sup>2</sup>
2v	Vejrhøj Gde., Brorstrup	1,6335 ha	0 m <sup>2</sup>
2h	Vejrhøj Gde., Brorstrup	1,1330 ha	300 m <sup>2</sup>
2	Kgs. Tisted By, Kgs. Tisted	1,9579 ha	0 m <sup>2</sup>
12p	Kgs. Tisted By, Kgs. Tisted	21,3280 ha	70 m <sup>2</sup>
20e	Kgs. Tisted By, Kgs. Tisted	22,0500 ha	0 m <sup>2</sup>
20f	Kgs. Tisted By, Kgs. Tisted	2,6704 ha	340 m <sup>2</sup>
Elbjergvej 61			
1t	Vejrhøj Gde., Brorstrup	1,6775 ha	245 m <sup>2</sup>
2u	Vejrhøj Gde., Brorstrup	8,0150 ha	0 m <sup>2</sup>
1n	Vejrhøj Gde., Brorstrup	6,1405 ha	705 m <sup>2</sup>
1a	Vejrhøj Gde., Brorstrup	12,0882 ha	2.255 m <sup>2</sup>
2c	Vejrhøj Gde., Brorstrup	0,5520 ha	320 m <sup>2</sup>
14e	Kgs. Tisted By, Kgs. Tisted	3,7759 ha	0 m <sup>2</sup>
12r	Kgs. Tisted By, Kgs. Tisted	0,1750 ha	1.750 m <sup>2</sup>
12q	Kgs. Tisted By, Kgs. Tisted	18,6407 ha	150 m <sup>2</sup>
Elbjergvej 51A			
13o	Kgs. Tisted By, Kgs. Tisted	10,8151 ha	1.684 m <sup>2</sup>
Elbjergvej 57			
2k	Vejrhøj Gde., Brorstrup	0,2702 ha	0 m <sup>2</sup>
Elbjergvej 67			
2i	Vejrhøj Gde., Brorstrup	0,2829 ha	0 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge Tingbog		242,9553 ha	15.195 m <sup>2</sup>

Zonestatus	Landzone
Kommune	Rebild
Region	Region Nordjylland

## Arealfordeling

Type	Areal
Agerjord	209,3300 ha
Vedvarende græs	1,0500 ha
§3/ MVJ-arealer	19,2700 ha
Økologiske naturarealer	1,9000 ha
Bygningsparcel og udyrket areal	9,8858 ha
Areal i alt ekskl. vej	241,4358 ha

Fordeling af arealet er opgjort efter seneste markplan.

Der tages forbehold for arealafvigelser.

## Fredning / bevaringsværdig

Der er registreret følgende fredningsstatus:

BBR nr. / Bygning	Status
Stuehus	Ingen fredning/bevaringsværdi
1 - Elbjergvej 61 / Stuehus til landbrugsejendom	Ingen fredning/bevaringsværdi
1 - Elbjergvej 57 / Stuehus til landbrugsejendom	Ingen fredning/bevaringsværdi
1 - Elbjergvej 67 / Stuehus til landbrugsejendom	Ingen fredning/bevaringsværdi
2 - Elbjergvej 71 / Løsdriftsstald til kvier	Ingen fredning/bevaringsværdi
3 - Elbjergvej 71 / Disponibel bygning	Ingen fredning/bevaringsværdi
4 - Elbjergvej 71 / Foderlade	Ingen fredning/bevaringsværdi
5 - Elbjergvej 71 / Disponibel bygning	Ingen fredning/bevaringsværdi
6 - Elbjergvej 71 / Lade	Ingen fredning/bevaringsværdi
9 - Elbjergvej 71 / Maskinhus	Ingen fredning/bevaringsværdi
10 - Elbjergvej 71 / Fælles kalvehytter	Ingen fredning/bevaringsværdi
3 - Elbjergvej 61 / Disponibel bygning	Ingen fredning/bevaringsværdi
4 - Elbjergvej 61 / Dybstrøelsesstald	Ingen fredning/bevaringsværdi
7 - Elbjergvej 61 / Disponibel bygning	Ingen fredning/bevaringsværdi
2 - Elbjergvej 57 / Tiloversbleven landbrugsbygning	Ingen fredning/bevaringsværdi
3 - Elbjergvej 57 / Tiloversbleven landbrugsbygning	Ingen fredning/bevaringsværdi
2 - Elbjergvej 67 / Stald til svin	Ingen fredning/bevaringsværdi
3 - Elbjergvej 67 / Stald til svin	Ingen fredning/bevaringsværdi
4 - Elbjergvej 67 / Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen fredning/bevaringsværdi
5 - Elbjergvej 67 / Maskinhus, garage mv.	Ingen fredning/bevaringsværdi

## Offentlig ejendomsvurdering

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5%, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering.

### Elbjergvej 71:

Ejendomsværdi kr. 35.000.000, heraf grundværdi kr. 6.708.300  
 Stuehusværdi kr. 1.229.800, heraf grundværdi kr. 9.300  
 Grundlag for ejendomsværdiskat kr. 1.229.800

### Elbjergvej 61:

Ejendomsværdi kr. 8.200.000, heraf grundværdi kr. 1.901.600  
 Stuehusværdi kr. 766.700, heraf grundværdi kr. 8.600

### Elbjergvej 51A:

Ejendomsværdi kr. 1.300.000, heraf grundværdi kr. 334.200

### Elbjergvej 57:

Ejendomsværdi kr. 490.000, heraf grundværdi kr. 54.600

### Elbjergvej 67:

Ejendomsværdi kr. 500.000, heraf grundværdi kr. 55.200

## Bygninger

### Stuehus

Bygningens arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse oplyst som følger:

Bebygget areal	230 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1850/1990	heraf integreret:	
Boligareal	331 m <sup>2</sup>	Fulde etager	1	Udestue	19 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage	114 m <sup>2</sup>	Antal værelser	9		
Kælder	10 m <sup>2</sup>				

### Øvrige boliger

BBR nr. / Adresse / Notat	Bebygget areal	Boligareal	Opført/ombygget
1 - Elbjergvej 61 - Stuehus til landbrugsejendom	133 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	1931
1 - Elbjergvej 57 - Stuehus til landbrugsejendom	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>	1930/1976
1 - Elbjergvej 67 - Stuehus til landbrugsejendom	81 m <sup>2</sup>	97 m <sup>2</sup>	1930/1976



**Tilbehør, stuehus m.v.****Elbjergvej 71:**

Kogeplade, emhætte, ovn, køleskab og opvaskemaskine.

**Elbjergvej 61:**

Bosch opvaskemaskine, kogeplade, emhætte, ovn og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehhus, 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 forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet. Det er aftalt nedenfor om køber overtager evt. abonnementer.

**Driftsbygninger m.v.**

*BBR nr. / Adresse / Notat*

*Areal Opført/ombygget*

<i>BBR nr. / Adresse / Notat</i>	<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
2 - Elbjergvej 71 - Løsdriftsstald til kvier Fibercement herunder asbest, Fibercement herunder asbest	910 m <sup>2</sup>	1912/1981
3 - Elbjergvej 71 - Disponibel bygning Mursten, Fibercement herunder asbest	296 m <sup>2</sup>	1960
4 - Elbjergvej 71 - Foderlade Andet materiale, Fibercement herunder asbest	686 m <sup>2</sup>	1894/1981
5 - Elbjergvej 71 - Disponibel bygning Mursten, Fibercement herunder asbest	406 m <sup>2</sup>	1976
6 - Elbjergvej 71 - Lade Metal, Fibercement herunder asbest	492 m <sup>2</sup>	1981
7 - Elbjergvej 71 - Løsdriftsstald Betonelementer, Fibercement uden asbest	2.399 m <sup>2</sup>	2000/2013
9 - Elbjergvej 71 - Maskinhus Metal, Fibercement uden asbest	997 m <sup>2</sup>	2011
10 - Elbjergvej 71 - Fælles kalvehytter	303 m <sup>2</sup>	2019
Anlægsnr. 8 - Elbjergvej 71 - Møddingsplads	160 m <sup>2</sup>	
Anlægsnr 9 - Elbjergvej 71 - Samletank til ensilagesaft	20 m <sup>3</sup>	2014
Anlægsnr. 10 - Elbjergvej 71 - Plansilo	1.238 m <sup>2</sup>	2004
Anlægsnr 11 - Elbjergvej 71 - Fodersilo	21 m <sup>3</sup>	2016
3 - Elbjergvej 61 - Disponibel bygning	191 m <sup>2</sup>	1966/1995
4 - Elbjergvej 61 - Dybstrøelsesstald	616 m <sup>2</sup>	1976/1994
7 - Elbjergvej 61 - Disponibel bygning	318 m <sup>2</sup>	1997
2 - Elbjergvej 57 - Tiloversbleven landbrugsbygning	170 m <sup>2</sup>	1930
3 - Elbjergvej 57 - Tiloversbleven landbrugsbygning	1.430 m <sup>2</sup>	1930/1981
2 - Elbjergvej 67 - Stald til svin	162 m <sup>2</sup>	1930
3 - Elbjergvej 67 - Stald til svin	100 m <sup>2</sup>	1962
4 - Elbjergvej 67 - Lade til foder, afgrøder mv.	80 m <sup>2</sup>	1930
5 - Elbjergvej 67 - Maskinhus, garage mv.	40 m <sup>2</sup>	1972

**Øvrige bemærkninger**

**Alle oplysningerne vedr. bygningernes alder og størrelse er hentet fra ejendommens BBR-meddelelse, hvorved oplysningerne kun er vejledende og uden ansvar for oplysningernes rigtighed.**

## Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere

### Olie-/tankanlæg

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Overfladetank	2.600	Årgang 2006	Elbjergvej 71: Anlægsnr. 3: Titan, sløjfningsfrist 29.06.2031
Overfladetank	1.200	Årgang 1987	Elbjergvej 57: Anlægsnr. 1
Overfladetank	1.200	Årgang 1972	Elbjergvej 67: Anlægsnr. 1

### Afblændede/gamle tanke

Elbjergvej 61, anlægsnr 1, nedgravet etableringsår 1968, afblændet.

### Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Notat
Gyllebeholder	1.415	07.11.2023	10 år	Elbjergvej 71:Anlægsnr. 7: Årgang 1993 med overdækning
Gyllebeholder	800	07.11.2023	10 år	Elbjergvej 71:Anlægsnr. 6: Med overdækning
Gyllebeholder	650	07.11.2023	10 år	Elbjergvej 61: Anlægsnr 3: Med overdækning

## Tekniske installationer

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde	Staldvarmepumpe Elbjergvej 71
Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde	Bosch gasfyr Elbjergvej 61
Varmeinstallation 3 - supplerende varmekilde	Milton Luft-vand varmepumpe Elbjergvej 57, Vaillant aro THERM luft-vand varmepumpe Elbjergvej 67

## 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.

## Offentlige forhold / planer

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

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Mælkeproduktion

## Naturbeskyttelse / arealer og områder

Om naturbeskyttelse m.m. oplyses:

at et areal kan være omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.

at et areal kan være omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.

## Miljøforhold

Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med privat udledn. dir. til vandløb, sø eller hav

### Øvrige miljøforhold, ejendom

Såfremt der ved ejerskifte eller senere bliver stillet krav til ejendommens nuværende kloakforhold, skal en køber selv afholde udgifterne hertil uden omkostninger for sælger, hvilket den kontante udbudspris er fastsat ud fra.

Elbjergvej 61: nedsivningsanlæg, ingen kendt udledningstilladelse.

Elbjergvej 57: mekanisk rensning med nedsivningsanlæg

Elbjergvej 67: mekanisk rensning med nedsivningsanlæg



## Servitutter

### Elbjergvej 71:

- Nr. 1 lyst d. 23.03.1911 lbnr. 900849-78 Tillægstekst Dok om vej mv akt 78\_F\_527  
Nr. 2 lyst d. 08.02.1912 lbnr. 900850-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv akt 78\_F\_527  
Nr. 3 lyst d. 27.04.1916 lbnr. 900858-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 2K,2X, . ikke i akt, evt.landsarkiv  
Nr. 4 lyst d. 20.09.1917 lbnr. 900853-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 1L Filnavn: 78\_B\_424  
Nr. 5 lyst d. 27.06.1918 lbnr. 900848-78 Tillægstekst Dok om mergelret mv, Vedr 2  
Nr. 6 lyst d. 18.11.1929 lbnr. 2432-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 1R Filnavn: 78\_B\_424  
Nr. 7 lyst d. 24.06.1932 lbnr. 617-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv. Vedr 20F Filnavn: 78\_C\_599  
Nr. 8 lyst d. 20.08.1943 lbnr. 900756-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 78\_I\_56  
Nr. 9 lyst d. 20.09.1951 lbnr. 2341-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2 akt 78\_C\_307  
Nr. 10 lyst d. 17.12.1951 lbnr. 3514-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Vedr 12P og 20E Filnavn: 78\_A\_508  
Nr. 11 lyst d. 07.10.1952 lbnr. 3399-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 78\_C\_58  
Nr. 12 lyst d. 28.10.1953 lbnr. 3825-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2f Filnavn: 78\_F\_439  
Nr. 13 lyst d. 26.11.1957 lbnr. 4263-78 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 1A,1B,  
Nr. 14 lyst d. 05.08.1959 lbnr. 3824-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12H Filnavn: 78\_I\_56  
Nr. 15 lyst d. 08.11.1960 lbnr. 4883-78 Tillægstekst Dok om ekspropriation mv, Vedr 1B 5AU KORREKT AKT: 78\_C\_595  
Filnavn: 78\_I\_56  
Nr. 16 lyst d. 23.12.1963 lbnr. 6281-78 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 12P Filnavn: 78\_E\_319  
Nr. 17 lyst d. 17.06.1982 lbnr. 4488-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 78\_C\_555  
Nr. 18 lyst d. 14.05.1987 lbnr. 3824-78 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Om resp se akt, Vedr 7D,7E,7F Forprioritet Filnavn: 78\_H\_592  
Nr. 19 lyst d. 05.07.1990 lbnr. 4865-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 12P Filnavn: 78\_E\_319  
Nr. 20 lyst d. 12.05.1997 lbnr. 501701-78 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr naturgas Prt. forud for serv. og pantegæld vedr. 9H Filnavn: 78\_H\_580  
Nr. 21 lyst d. 12.05.1997 lbnr. 501702-78 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr naturgas Prt. forud for serv. og pantegæld vedr. 1A,1B,12P Filnavn: 78\_H\_580  
Nr. 22 lyst d. 12.05.1997 lbnr. 501703-78 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr naturgas Prt. forud for serv. og pantegæld vedr. 2, 1h, 2s Filnavn: 78\_H\_580  
Nr. 23 lyst d. 03.12.1998 lbnr. 19564-78 Tillægstekst Dok om vedligeholdelse af læhegn mv. Vedr. 9H  
Nr. 24 lyst d. 02.09.2016 lbnr. 1007581495 Filnavn: 0b9abf86-325e-42a2-8fe7-da3cf6e03fd2  
Nr. 34 lyst d. 25.04.2022 lbnr. 1013840859 Filnavn: b306379c-03ab-4c64-af9f-b7af3baa8cbf

#### Notering:

30.05.2018

22.05.1954 Fredning fsva tidl. matr nr 1L, inddraget under matr. 1p

### Elbjergvej 61:

- Nr.1 lyst d. 18.06.1891 lbnr. 906303-78 Tillægsterkst Dok om fredning akt 78\_G\_69  
Nr. 2 lyst d. 27.04.1916 lbnr. 900854-78 Tillægstekst Deklaration om færdselsret mv, vedr 1N,1T, akt 78\_F\_310  
Nr. 3 lyst d. 20.09.1917 lbnr. 900855-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, vedr 1A akt 78\_B\_424  
Nr. 4 lyst d. 14.11.1930 lbnr. 2689-78 Tillægstekst Dok om tørv mv, vedr 2C  
Nr. 5 lyst d. 30.10.1931 lbnr. 2087-78 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, akt 78\_C\_599  
Nr. 6 lyst d. 02.03.1976 lbnr. 2466-78 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Vedr 1N,1T, akt 78\_F\_310  
Nr. 7 lyst d. 30.05.1985 lbnr. 4614-78 Tillægstekst Dok om kabelanlæg akt 78\_F\_402  
Nr. 8 lyst d. 14.05.1987 lbnr. 3824-78 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr. naturgas, Om resp se akt, vedr 7D,7E,7F Forprioritet akt 78\_H\_592  
Nr. 9 lyst d. 12.05.1997 lbnr. 501705-78 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse vedr naturgas,prioritet forud for serv. og pantegæld vedr. 2U akt 78\_H\_580  
Nr. 10 lyst d. 15.05.1997 lbnr. 502028-78 Tillægstekst Dok om naturgasstikledning m.v. Vedr. 1 A akt 78\_B\_146  
Nr. 11 lyst d. 10.09.1998 lbnr. 15114-78 Tillægstekst Dok om etablering af nedsivningsanlæg mv, vedr 12Q akt 78\_F\_402  
Nr.19 lyst d. 25.04.2022 lbnr. 1013840859 Forsyningsledning Vand Vand: ledninger og tekniske anlæg Mejlbj vandværk A.m.b.a. vedr 1N,1T, akt 7878\_F\_310

### Elbjergvej 51A:

Nr.1 lyst d. 26.06.1969 lbnr. 3852-78 Tillægsterkst Dok om færdselsret mv.akt 78\_D\_80

Nr. 2 lyst d. 20.02.2009 lbnr. 1685-78 Tillægstekst Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning i henhold til lov.

### Elbjergvej 57:

Der findes ingen servitutter på ejendommen

### Elbjergvej 67:

Nr. 5 lyst d. 25.04.2022-1013840859 Vand: ledninger og tekniske anlæg

#### Notering:

22.05.1954 Fredning fsva matr nr. 1L

## Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Enkeltindvindingsanlæg

Køber er bekendt med indholdet af vandanalyse foretaget 25.03.2022.

På ejendommen er indvindingstilladelse til markvanding.

### Øvrige bemærkninger

Såfremt der ved ejerskifte eller senere bliver stillet krav til ejendommens nuværende vandforhold, skal en køber selv afholde udgifterne hertil uden omkostninger for sælger, hvilket den kontante udbudspris er fastsat ud fra.

### Elbjergvej 71:

Tilladelse til indvinding af 20.000 kbm vand pr. år til markvanding. Boring med DGU-nr. 48.736 med maks. 35 kbm pr. time. Tilladelsen er gældende frem til d. 31.08.2029.

Tilladelse til indvinding af 7.000 kbm vand pr år til husholdning og husdyrhold. Boring med DGU-nr. 48.1670 med højest 2 kbm. pr. time. Tilladelsen er gældende til 31. august 2044.

Elbjergvej 57, 61 og 67 er tilsluttet Mejlby Vandværk

## Forsikring

### Nuværende forsikringer

### Selskab

Nuværende forsikringer	Selskab
Bygningsbrandforsikring	Tryg Landbrug

### Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Svamp, Insekt, Rørskade.

Øvrige boliger og driftsbygninger:

1 - Elbjergvej 61 - Stuehus til landbrugsejendom

Fuld- og nyværdiforsikret, Svampforsikret, Insektforsikret, Rørskadeforsikret.

1 - Elbjergvej 57 - Stuehus til landbrugsejendom

Fuld- og nyværdiforsikret, Svampforsikret, Insektforsikret, Rørskadeforsikret.

1 - Elbjergvej 67 - Stuehus til landbrugsejendom

Fuld- og nyværdiforsikret, Rørskadeforsikret.

2 - Elbjergvej 71 - Løsdriftsstald til kvier

Fuld- og nyværdiforsikret.

3 - Elbjergvej 71 - Disponibel bygning

Sumforsikret.

4 - Elbjergvej 71 - Foderlade

Sumforsikret.

5 - Elbjergvej 71 - Disponibel bygning

Sumforsikret.

6 - Elbjergvej 71 - Lade

Ingen forsikringsdækning

7 - Elbjergvej 71 - Løsdriftsstald

Fuld- og nyværdiforsikret.

9 - Elbjergvej 71 - Maskinhus

Sumforsikret.

10 - Elbjergvej 71 - Fælles kalvehytter

Ingen forsikringsdækning

Anlægsnr. 8 - Elbjergvej 71 - Møddingsplads

Ingen forsikringsdækning

Anlægsnr 9 - Elbjergvej 71 - Samletank til ensilagesaft

Ingen forsikringsdækning

Anlægsnr. 10 - Elbjergvej 71 - Plansilo

Ingen forsikringsdækning

Anlægsnr 11 - Elbjergvej 71 - Fodersilo

Ingen forsikringsdækning

3 - Elbjergvej 61 - Disponibel bygning

Ingen forsikringsdækning

4 - Elbjergvej 61 - Dybstrøelsesstald

Sumforsikret.

7 - Elbjergvej 61 - Disponibel bygning

Sumforsikret.

2 - Elbjergvej 57 - Tiloversbleven landbrugsbygning

Sumforsikret.

3 - Elbjergvej 57 - Tiloversbleven landbrugsbygning

Sumforsikret.

2 - Elbjergvej 67 - Stald til svin

Ingen forsikringsdækning

3 - Elbjergvej 67 - Stald til svin

Sumforsikret.

4 - Elbjergvej 67 - Lade til foder, afgrøder mv.

Sumforsikret.

5 - Elbjergvej 67 - Maskinhus, garage mv.

Sumforsikret.

### Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

### Øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for at tegne nye forsikringer på ejendommen.



## Energimærke

Bygning	Energimærke
Stuehus	C
1 - Elbjergvej 61 - Stuehus til landbrugsejendom	D
1 - Elbjergvej 57 - Stuehus til landbrugsejendom	B
1 - Elbjergvej 67 - Stuehus til landbrugsejendom	A

## Rettigheder og forpligtelser

<b>Mejeriselskab</b>	Arla
<b>Areal Info</b>	Der henvises til Danmarks Miljøportals hjemmeside over registreringer på arealerne
<b>Jagt</b>	Fri ved ejerskifte
<b>Lejekontrakt</b>	Gyllebeholder på 1.415 m <sup>3</sup> beliggende Elbjergvej 52 er lejet. Teltoverdækningen er ejet af sælger
<b>Flyvehavre og Bjørneklo</b>	Kan forekomme
<b>Defekte termovinduer</b>	Kan forekomme
<b>EU-hektarstøtten</b>	Tilfalder ansøgeren

# DRIFT

## Maskiner

Der medfølger ingen maskiner, redskaber, hobbyværktøj eller haveredskaber i forbindelse med handlen.

Maskiner kan medkøbes og værdien tillægges handelsprisen.

## Beholdninger

Opgøres på handelstidspunktet og tillægges handelsprisen.

## Besætning

### CHR-registrering

Besætning registreret i CHR under nr. 30210.

### Kvæg

Antal	Art	Stk. pris	I alt i kr.
139	Køer over 2 år, Jersey	7.300	1.014.700
62	Kvier 1-2 år, Jersey	5.500	341.000
61	Kvier under 1 år, Jersey	1.900	115.900
8	Kvier 1-2 år, SDM / RDM	6.600	52.800
2	Kvier under 1 år. SDM / RDM	2.500	5.000
1	Kødkvæg 1 - 2 år Avlstyr	9.400	9.400
29	Kvier 1-2 år, SDM / RDM Krydsninger	6.600	191.400
28	Kvier under 1 år. SDM / RDM Krydsninger	2.500	70.000
I alt:			1.800.200

Stykprisen er baseret på normal handelsværdi

### Øvrige bemærkninger:

Dyrene har gener til levering af A2A2 mælk.

### Økologisk mælkeproduktion

Ejendommen er godkendt til økologisk mælkeproduktion.

## Grundbetaling / støtteordninger

### Grundbetaling

Køber gøres opmærksom på, at fra 2023 begynder den nye CAP-reform. Køber er opfordret til at søge egen rådgivere vedr. fremtidige muligheder for landbrugsstøtte.

Der henvises til Landbrugsstyrelsens hjemmeside [www.lbst.dk](http://www.lbst.dk) om landbrugsreformen generelt, herunder hvilke tilskud der fremadrettet kan søges.

Eu-hektar støtten tilfalder ansøgeren.

## Produktionsgodkendelse

For ejendommens drift med besætning foreligger følgende godkendelse:

### Produktionstilladelse

<i>Størrelse</i>	<i>Enhed</i>	<i>Godkendt dato</i>	<i>Notat</i>
<b>Miljøtilladelse på samlet 3622 kvm</b>			
269,00	kvm	14.11.2022	Stald 7 Alle kvæg, dybstrøelse
1.071,00	kvm	14.11.2022	Stald 7 Alle kvæg, sengestald med spalte (bagskyl eller ringkanal)
42,00	kvm	14.11.2022	Stald 11, Alle kvæg, dybstrøelse
208,00	kvm	14.11.2022	Stald 6. Alle kvæg, Dybstrøelse
200,00	kvm	14.11.2022	Motionsareal nr. 15, Alle kvæg, Sengestald med fastgulv
860,00	kvm	14.11.2022	Ny stald nr. 16, Alle kvæg, Dybstrøelse
300,00	kvm	14.11.2022	Motionsareal nr. 17, Alle kvæg, Sengestald med fast gulv
39,00	kvm	14.11.2022	Stald 2, Alle kvæg, Dybstrøelse
471,00	kvm	14.11.2022	Stald 2, Alle kvæg, Sengestald med spalte (bagskyl eller ringkanal)
70,00	kvm	14.11.2022	Stald 3, Alle kvæg, Sengestald med spalte (bagskyl eller ringkanal)
92,00	kvm	14.11.2022	Stald 10, Alle kvæg, Dybstrøelse

Det samlede produktionsareal udgør i alt 3.622 m<sup>2</sup>

Flydende husdyrgødning opbevares i ejendommens gyllebeholdere med arealer på henholdsvis 203 m<sup>2</sup>, 359 m<sup>2</sup> og ny gyllebeholder på 743 m<sup>2</sup>

Tilladelse på Elbjergvej 61 svarende til 39,7 DE

### Tilsynsrapport

Tilsynsrapport udstedt den 26.06.2019

## Personale

Overdragelse af ejendommen er omfattet af lov om lønmodtager retsstilling ved virksomhedsoverdragelse, da sælger har ansat lønmodtager(e) til varetagelse af ejendommen drift.

Sælger oplyser at der er ansat udenlandske medarbejdere og at fornødne arbejdstilladelser foreligger.

## Kontrakter, drift

Der er indgået kontrakt med Arla om levering af økologisk A2A2 mælk. Der gives ikke garanti for, at køber kan indtræde i kontrakten.



# ØKONOMI

## Forbrugsafhængige udgifter

Art	Årsforbrug	Beløb i kr.
Elbjergvej 71 El til opvarmning	11.431 kWh	16.000
Elbjergvej 71 El til andet	10.785 kWh	24.400
Elbjergvej 67 El til opvarmning og til andet	5.525 kWh	10.100
Elbjergvej 57 El til opvarmning og til andet	6.846 kWh	12.200
Elbjergvej 61 Gas	1.831 kbm	19.700
Elbjergvej 61 El til andet	4.259 kWh	9.700
I alt		92.100

Årligt varmeforbrug Elbjergvej 71  
 Udgift kr.: 16.000 Forbrug: 11.431,00 kWh  
 Udgiften er beregnet i år: 2023  
 Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:  
 Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

## Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsskat, Land/skovbrugsværdi år 2023	48.233
Ejendomsskat, stuehusværdi år 2023	243
Ejendomsværdiskat	11.314
Renovation	12.592
Rottebekæmpelse	3.500
Grundskyld Elbjergvej 51A	2.406
Rottebekæmpelse Elbjergvej 51A	130
Grundskyld Elbjergvej 61	13.630
Rottebekæmpelse Elbjergvej 61	820
Grundskyld stuehus Elbjergvej 61	224
Grundskyld Elbjergvej 57	1.424
Grundskyld Elbjergvej 67	1.440
Forsikring baseret på sælgers forsikringsudgift	90.321
I alt	186.277

Køber gøres opmærksom på, at der fra 2024 kan komme ændret bolig- og ejendomsskat i forbindelse med de kommende ejendomsvurderinger.

Forsikringen er for den fulde ejendom med 242,4022 ha og 4 bygningssæt.

## Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 61.000.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Jorden	46.500.000
Stuehus, incl. grundværdi	2.000.000
Driftsbygninger inkl. staldinventar	6.100.000
Siloanlæg	500.000
Gyllebeholdere	500.000
Bolig Elbjergvej 61	1.100.000
Driftsbygninger 61	600.000
Elbjergvej 57	750.000
Elbjergvej 67	750.000
<i>Ikke tinglysningsafgiftspligtigt</i>	
Besætning	1.800.200
Tillæg besætning A2A2 gener	399.800
Kontantomregnet købesum i alt	61.000.000

## Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	61.000.000
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	78.750
Tinglysningsafgift, skøde	177.325
I alt	61.256.075

Der skal tillægges ekstra gebyr på kr. 1.850 i tinglysningsafgift for hver ekstra ejendom.

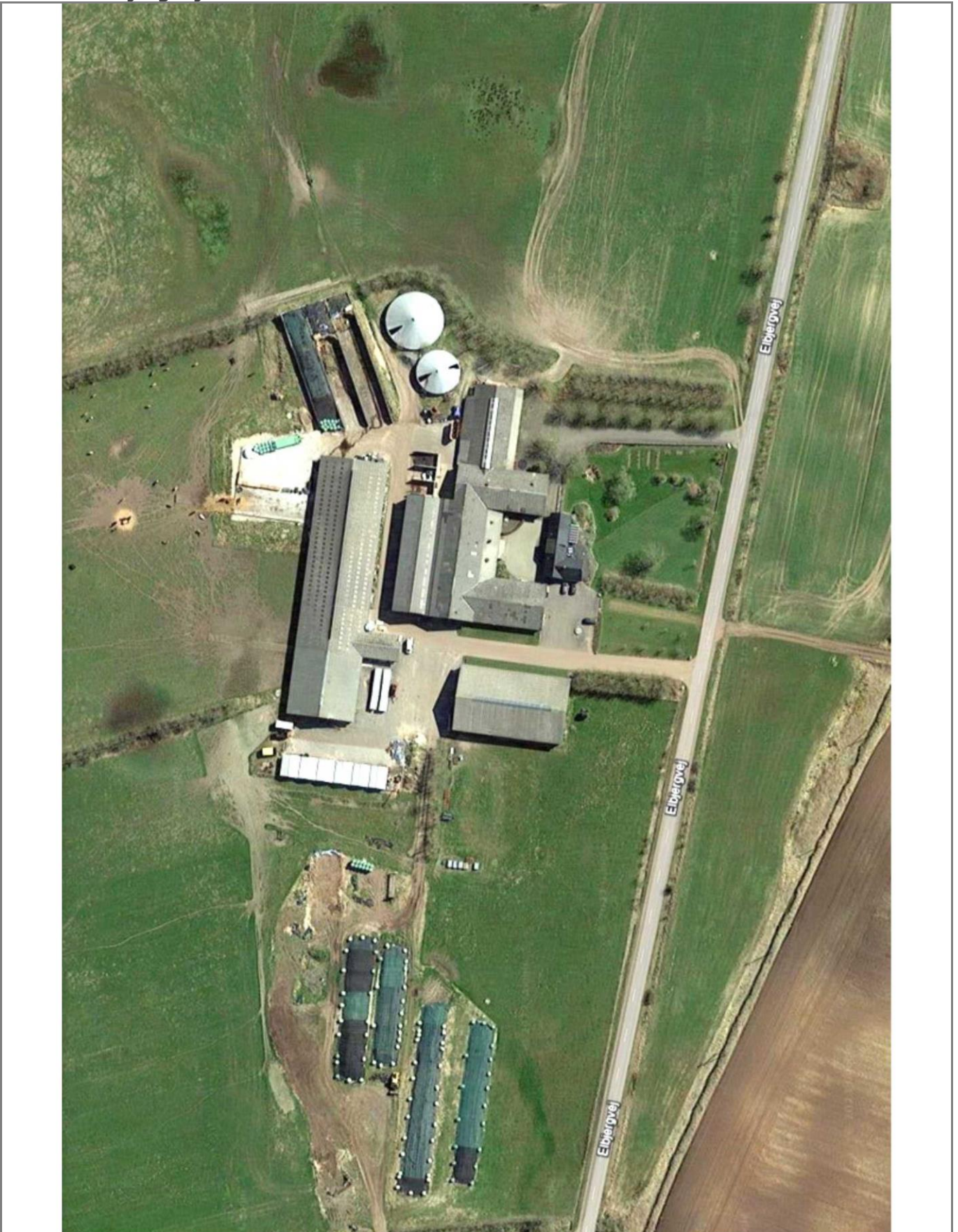
## Moms

Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

Køber overtager de på ejendommen værende momsreguleringsforpligtigelser. Disse opgøres efter handlen af sælgers revisor og overtages af køber.

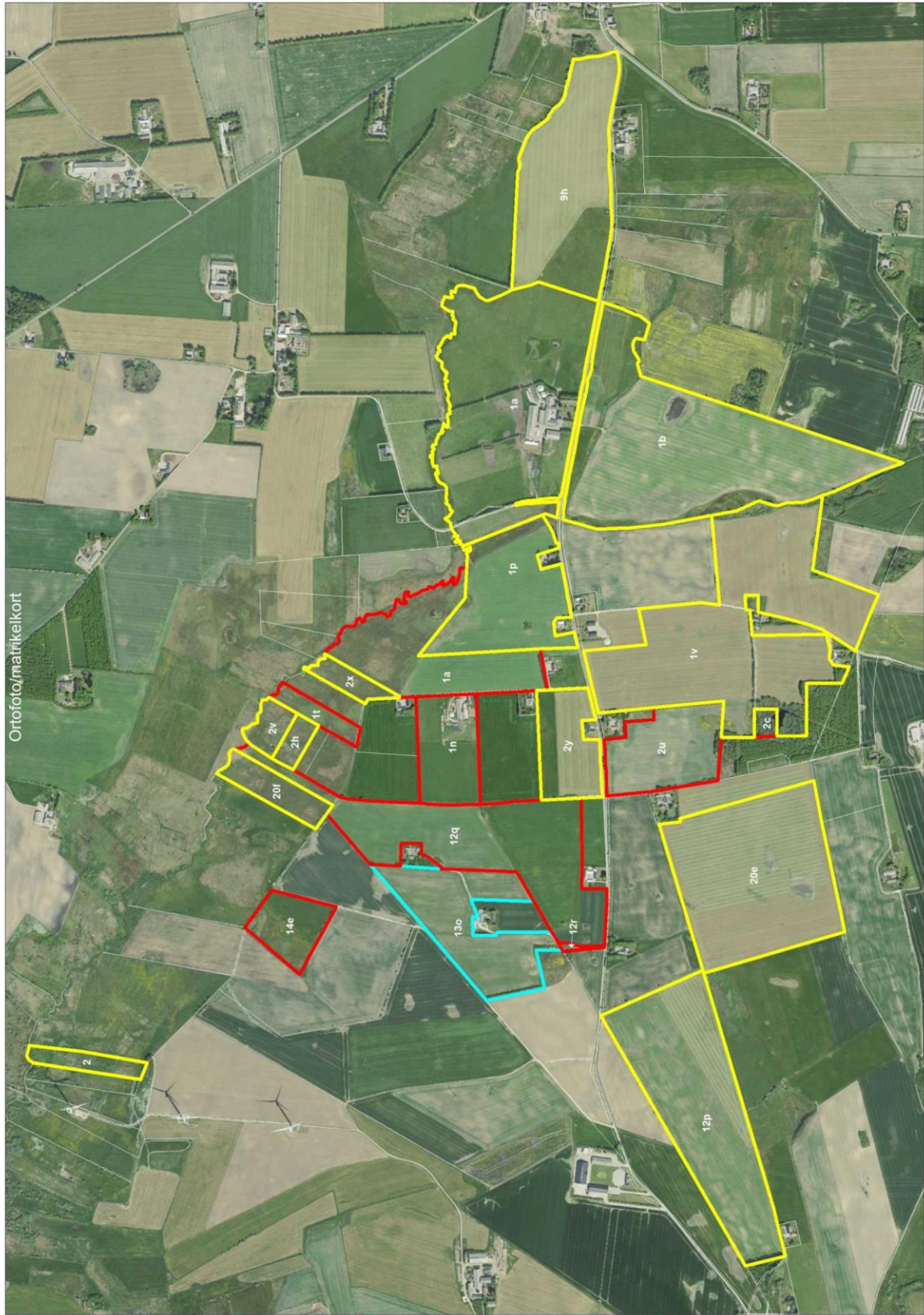
# KORT

## Luftfoto Elbjergvej 71



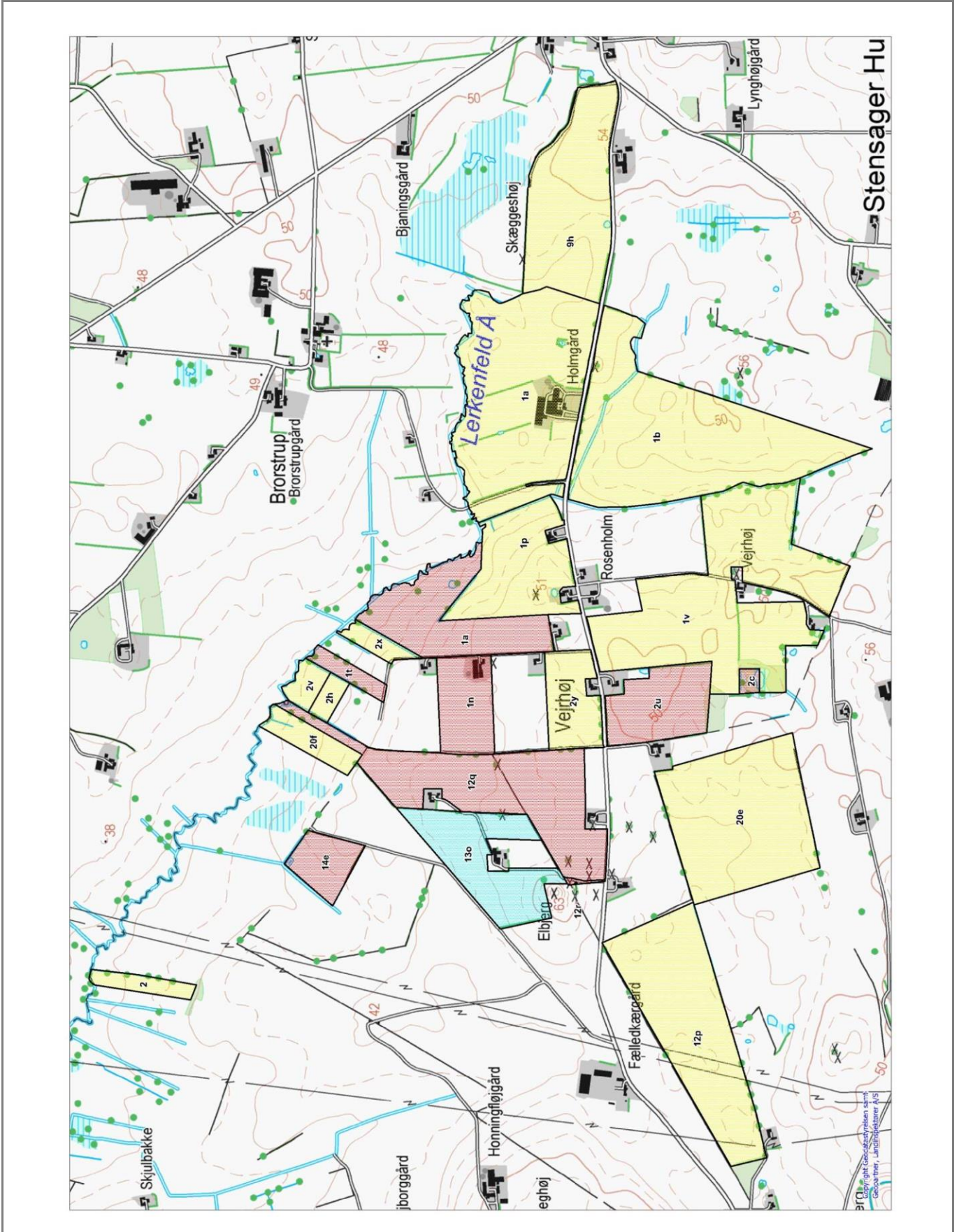


**Ortokort - Hele ejendommen**

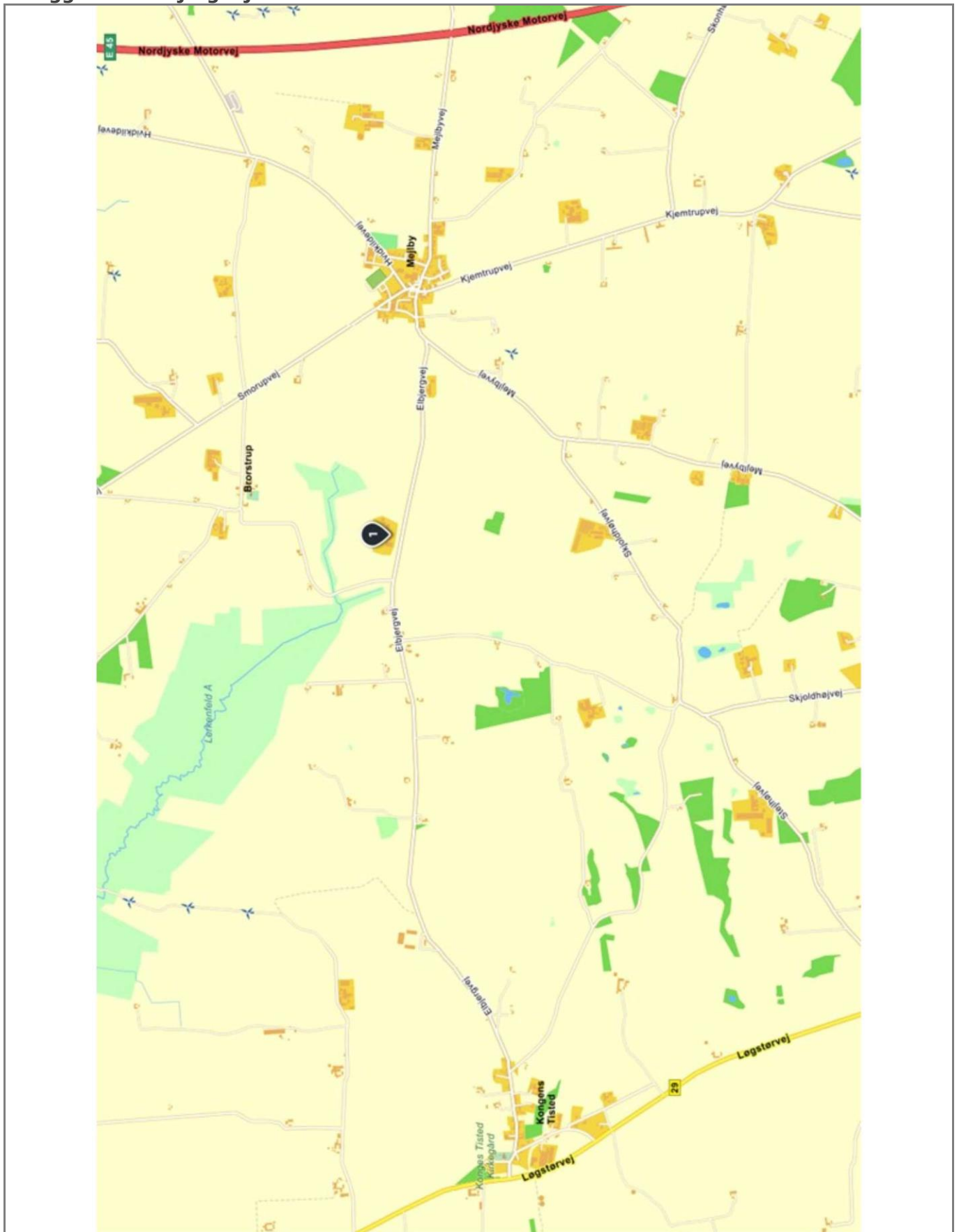




### Oversigtsribs - Hele ejendommen



### Beliggenhed Elbjergvej 71





# KONTAKTINFORMATION



Vi er specialister i salg og vurdering af danske landbrug, og vi arbejder effektivt og professionelt for at sikre dig den bedste proces, når dit landbrug eller din landejendom skal sælges.

Vores kompetencer fordeler sig over hele feltet indenfor formidling af landbrugsejendomme. Vi håndterer bl.a. herregårde, produktionslandbrug, fritidslandbrug, natur- og skovejendomme samt heste- og liebhaverejendomme.

**Vi tilbyder vores kunder:**

Stor ekspertise og mange års erfaring - Seriøs vurdering - Professionel service gennem hele processen

Vi er et professionelt og dedikeret landbrugsmæglerhold, som er klar til at hjælpe med din ejendomshandel. Vi har et skarpt øje på udviklingen i markedet. Det er din sikring for den bedste rådgivning til enhver tid.

Ønsker du et diskret salg af din ejendom, er det også en proces, vi kan håndtere nemt og bekvemt.

Vi kan også hjælpe dig, der befinder dig på købersiden. Gennem en grundig dialog kan vi vurdere dine ønsker, så du finder den ejendom, du drømmer om. Vi indgår også gerne i et konstruktivt samarbejde med dine egne rådgivere, så du får en helstøbt professionel vurdering.

**EJENDOMSMÆGLER**

Nybolig Landbrug - Gustav Winther A/S  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

Telefon: 70267700  
E-mail: 8904@nybolig.dk  
Hjemmeside: [www.nyboliglandbrug.dk](http://www.nyboliglandbrug.dk)

**Kontakt**

Gustav Winther  
Ejendomsmægler

Mobil: 30911795  
E-mail: [guw@nybolig.dk](mailto:guw@nybolig.dk)

