

Agriteam Syd ApS

CVR.nr. 18646900

• Engdraget 20 • 6800 Varde

Tlf. 7521 1644 • varde@agriteam.dk

• Nørregade 12 • 6650 Brørup

Tlf. 7538 2000 • hchansen@agriteam.dk

www.agriteam.dk

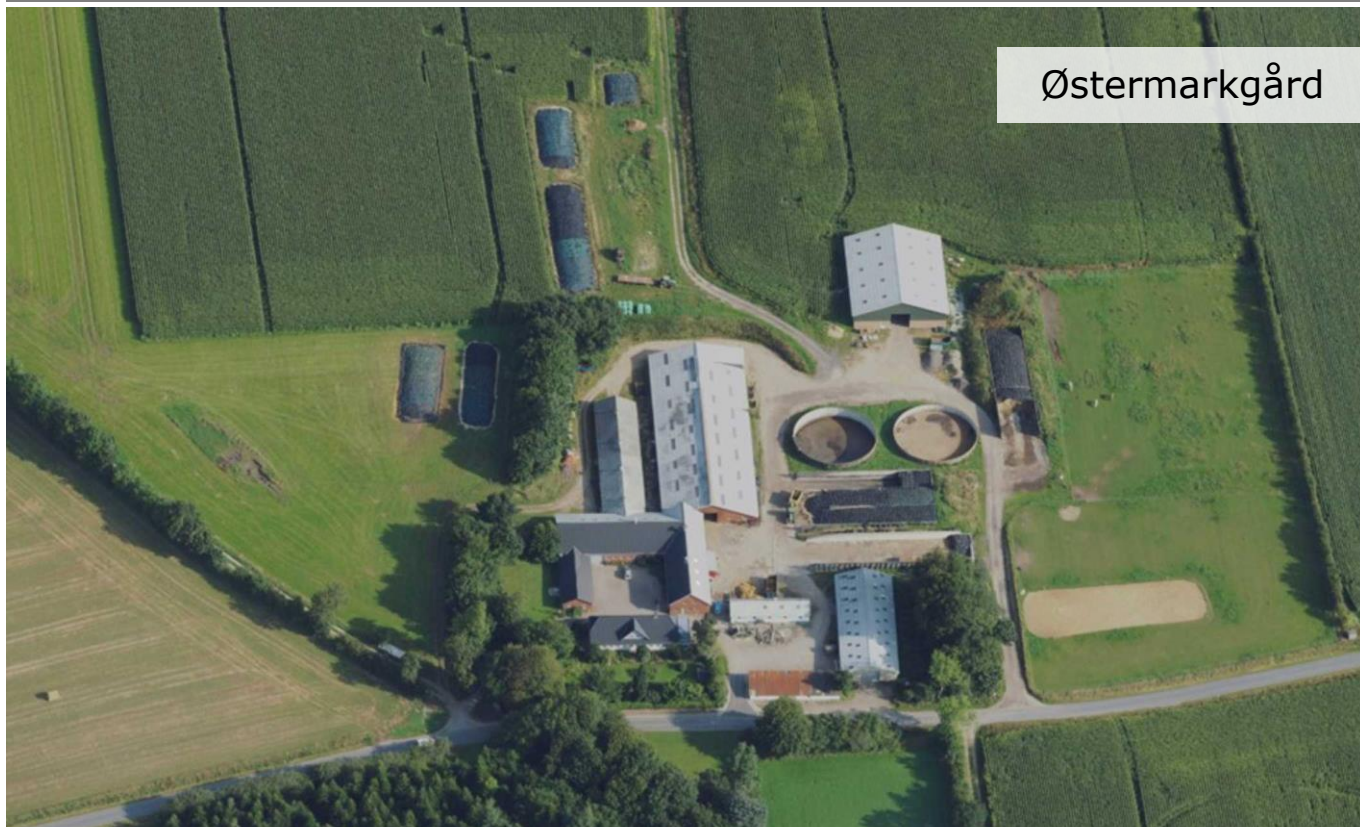


SALGSOPSTILLING

Sagsnr. 6094

Skibelundbjergvej 1, Kastrup

6510 Gram



Østermarkgård

Kvægejendom



Kontantpris

Grundareal



19.950.000 kr.

79 ha 1430 kvm

Ejendommen fremvises kun efter nærmere aftale med ejendomsmæglerfirmaet

PRÆSENTATION

Østermarkgård

Østermarkgård bliver drevet med mælkeproduktion med ca. 150 køer + kvieopdræt.

Ejendommen fremtræder 4-længet med grusbelagt gårdsplads og have mod syd. De nyere produktionsbygninger er opført i tilknytning til de "gamle" bygninger mod nord og øst.



Gården fremtræder som helhed i pæn vedligeholdt stand og veldrevet.



Stor og rummelig bolig med samlet boligareal ca. 322 kvm.

Markplanen indeholder ca. 135 ha incl. tilforpagtede arealer, heraf er ca. 75 ha ejet agerjord. Marken dyrkes hovedsagelig med grovfoder.



Ejendommen er beliggende ca. 5 km fra Gram som er nærmeste skole- og handelsby. Der er ca. 12 km til Toftlund og 17 km til Vojens.

EJENDOMMEN

Til ejendommen hører i alt 79,14 ha beliggende med størstedelen omkring ejendommens bygninger, og 4 mindre arealer indenfor en radius af ca. 4,5 km fra bygningerne. Ca. 75 ha er ager, ca. 1,36 ha tilplantet med gran til pyntegrønt. Bonitet - anslået er ½ lerblandet sandjord, ¼ grovsandet jord og ca. ¼ humusjord. JB 1-4. Arealet er indtegnet på kort bagerst i salgsoptillingen.



Bygningsnr. iflg. BBR – se nærmere beskrivelse nedenfor



Bygning 1

1. Stuehus opført i 1866, løbende renoveret og moderniseret. Fremstår med mur i lyse sandsten pålagt betontagsten i ca. 2018. Isat plastiktermovinduer. Indrettet med entre, spisekøkken/alrum, stor stue, soveværelse, 2 badeværelser, værelse, kontor og spisekammer samt baggang med trappe til loftetagen og til kælder hvor oliefyr og olietank er placeret. Loftetagen er fuld udnyttet med 2 værelser, repos/stue samt depotrum. Grundareal 202 kvm. Loftetage er ikke registreret udnyttet. (ca. 120 kvm).



Bygning 1 stuehus



Bygning 1 stuehus

Alle driftsbygninger, undtagen bygning 5 (ungdyrstald) og 11 (gl. maskinhus) har fået nyt eternittag i 2018.

2. Staldbygning opført i 1935, genopført efter brand i ca. 1956 i røde sten pålagt eternittag. Hvælvingsloft. Oprindelig kostald, nu afgoldningsstald/syge- og velfærdsstald. Her er desuden staldkontor og støvlerum. I enden ved løsdriftstalden er der malkestald, 2 x 8 med fast bund. Separationsafdeling anvendes ikke længere. Grundareal iflg. BBR 339 kvm.



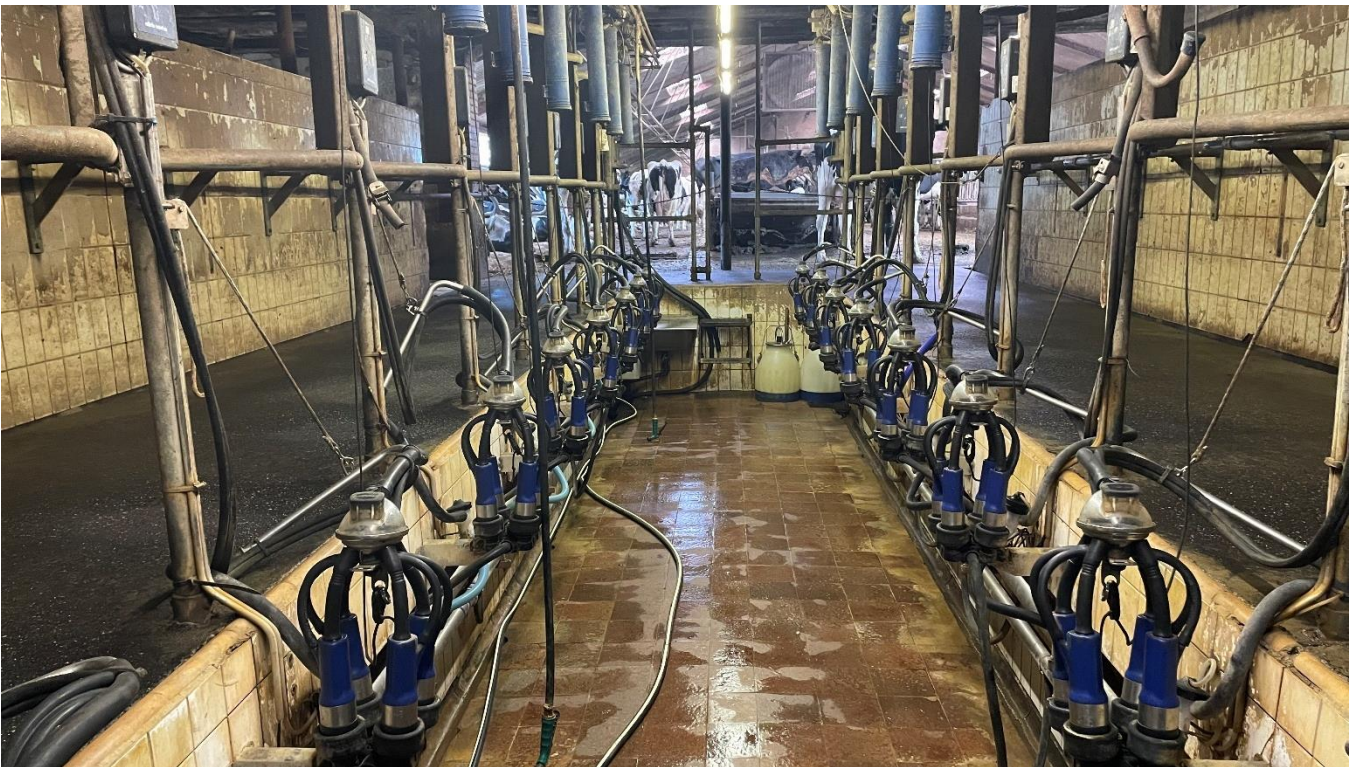
Bygning 2



Bygning 2, malkerum/tankrum



Bygning 2 "bagsiden"



Bygning 2, malkestald

3. Hestestald opført i 1924, tidl. svinestald, fremstår med hvidkalket mur pålagt eternittag. Indrettet med 4 hestebokse, som ikke medfølger. Grundareal iflg. BBR 121 kvm.



Bygning 3



Bygning 3

4. Ladebygning opført i 1960 på trækonstruktion med mur i røde sten pålagt eternittag. Foderrum og halmlade. Gl. kornsiloer bruges ikke. Eltavle er placeret her. Grundareal iflg. BBR 210 kvm.



Halmlade, bygning 4



Ungdyrstald, bygning 5

5. Ungdyrstald opført i 1982 på saksespær med mur i røde sten pålagt ældre eternittag, underbeklædt med træ. Spaltebokse langs siderne, midtergang. Interimistisk dybstrøelse i 2 bokse med udgang til mark i via hul i muren i vestsiden. Stalden kan ikke anvendes efter 2024 i.f.t. Lov om hold af kvæg. Grundareal iflg. BBR 456 kvm.
6. Maskinhus opført i 1983 på stålspær beklædt med stålplader pålagt eternittag. Ledhøjseport i enden. Støbt bund. Tilbygning i enden med grusbund. Grundareal iflg. BBR 498 kvm.



Bygning 6



Kostalden bygning 7 samt enden af bygning 2 med malkestald

7. Løsdriftstald opført i 1978, til-/ombygget i 1999. Opført på stålspær, mur i røde sten / gardiner, pålagt eternittag, godt med ovenlys. 7 blæsere udenfor til at blæse ind over gardinerne og 2 i enden af stalden. Mod nord er der plads til halm/foder samt interimistisk indrettet velfærdsafdeling med 3 dybstrøelsesbokse – plan bund inventar kan flyttes. Selve stalden er med 65 sengebåse i hver side, i alt 130 stk. med madrasser, Cibo fra 2018, rillede spalter, Strangko linespilanlæg, vandkar, børster. Fanggitter fra Jyden. Opsamlingsplads til malkestalden i bygning 2 er mellem sengebåse. Efter 2034 opfylder sengebåsene ikke krav i Lov om hold af kvæg. Grundareal iflg. BBR 1425 kvm.



Bygning 7, velfærd / syge / kælvningsbokse



Bygning 7, velfærd / syge / kælvningsbokse



Bygning 7



Bygning 7



Bygning 7



Bygning 7



Bygning 7

9. Staldbygning opført i 1934, genopført efter brand i ca. 1956. Opført i røde sten pålagt eternittag. Baumedæk. Kalvestald med 3 store bokse + 18 enkeltdyrsbokse. Grundareal iflg. BBR 140 kvm.



Gårdspladsen med port mod bygning 4 og kalvestald bygning 9

10. Garagebygning opført i 1934, genopført efter brand i ca. 1956. Opført i røde sten pålagt eternittag. 3 garager samt medarbejderlejlighed med elvarme, ca. 45 kvm, med værelse, badeværelse og stue/køkken – ikke registreret godkendt til beboelse i BBR. Grundareal iflg. BBR 119 kvm.



Bygning 10 og port til bygning 4



Bygning 11

11. Maskinhus/vognport opført i 1900, hvidkalket med delvis eternit/zinktag. Grundareal iflg. BBR 161 kvm.

13. Foderlade opført i 2018 på stålspær beklædt med stålplader/røde sten pålagt eternittag. Forstærket mur. Råvarer og halm. Valser og kornlørring i hjørne. Grundareal iflg. BBR 720 kvm.



Bygning 13



Bygning 13



Bygning 13

T4 Gyllebeholder Muleby, 1500 kbm, årg. 1985

T8 Gyllebeholder Muleby, 1500 kbm, årg. 1994.



Gyllebeholdere mellem stald, foderlade og plansilo

T5, T6, T7, plansiloer i alt 4450 kbm.

Alle bunde i plansiloer er renoveret med asfalt for 3-4 år siden.

Udsprinkling i marken fra silopladsen.



MASKINER OG STALDINVENTAR.

- Maskiner** :
- Traktor John Deere 6600, ca. årg. 1998, ca. 9000 timer + tvillingehjul
 - Traktor Ford 6610 – gammel + tvillingehjul
 - Traktor Ford 4600
 - Gammel vandingsmaskine FASTERHOLT prg. 2008, 450 m/110 mm
 - Teleskoplæsser, Manitou NLT ca. 3500 timer, årg. 2018
 - 5 f. vendepløj Agrolux, ca. årg. 2015
 - Såbedsharve Doublet Record 6 m. med slæbeplanke og efterrive
 - Marksprøjte Hardi Navigator trailer, ca. årg. 2015, 3000 l./20 m.
 - Mixervogn Storti, 19 kbm, årg. 2018
 - Strømaskine Kuhn, bugseret
 - Græstrimmer 8 meter
 - 1-tands grubber

Værdi af maskiner **kr.** **500.000,-**

- Staldinventar** :
- KVK klovboks
 - Malkestald 2.8 sildeben SAC, renoveret i 2020
 - Mælkekøletank Røka 10.000 l.
 - Kobørster
 - Korntørreri
 - Kornvalser
 - Sensehub incl. 90 transpondere
 - Heattime incl. 30 transpondere
 - Fangefold
 - Nødstrømsanlæg 63 amp.

Værdi af staldinventar er medtaget under driftsbygninger





- Undtaget** :
- Minilæsser
 - JD 6800 + tvillingehjul + frontvægt
 - Porche veterantraktor
 - Maskintrailer
 - Hestetrailer
 - 7,5 tons tipvogn
 - Brændekløver
 - Høvender JF
 - Småballevogn Egebjerg
 - Beboelsespavillon
 - Shelter
 - Hestebokse
 - Elværktøj
 - Søjleboremaskine
 - Håndværktøj
 - Værkstedsmaskiner

BESÆTNING

- Besætning** :
- S.D.M. malkekvægbesætning med salg af tyrekalve som små.
 - 150 Køer
 - 2 Kvier over 2 år
 - 48 Kvier 1 - 2 år
 - 65 Kvier 0 - 1 år
 - 3 Tyrekalve 0 - 6 mdr.
 -
 - 268 Kreaturer iflg. CHR 09.10.2023.

**Besætningen sund-
hedstilstand**

- : Paratuberkulose – kan forekomme
B streptokokker – ingen registreringer
Mycoplasma – ingen registreringer
Digital Dermatitis – forekommer

Besætningen har salmonella niveau 1

Celletal gennemsnit seneste 12 måneder under 100.000.

Produktionsresultater : Iflg. kontrol 05.12.2023, 10.595 kg EKM/årsko som gns. de seneste 12 mdr.

Arlagården : Kontrol i 2022 uden bemærkninger.

Værdi af besætning kr. 1.600.000,-

BEHOLDNINGER

Avl på rod og grovfoderbeholdninger bestående af græsensilage og majsensilage er medtaget under jordværdien



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

FORSIKRINGSOPLYSNINGER

Sælger oplyser, at det solgte er forsikret i følgende selskaber således:
Bygningsbrandforsikring: Topdanmark

Sælger oplyser, at der er tegnet driftstabsforsikring.

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

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

Sælger oplyser, at forsikringen ikke dækker rørskade i stuehuset.

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

OPLYSNINGER, RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

Dagligvarer	:	Gram.
Skole	:	Gram Skole.
Veje	:	Kommunevej og private fællesveje.
Stier	:	Ingen.
Vandløb	:	Gels Å samt grøfter/bæk.
Vandforsyning fra	:	Egen boring.
Vandmængde og kvalitet	:	I orden, jfr. vandprøve af 11.02.2022.
Vandmåler	:	1 måler påsat.
Vandindvindingstilladelse til markvanding	:	3 tilladelser med indvinding af i alt 77.000 kbm/år. Desuden fælles boring ved Sydvejen med installation og pumpe. Udgift fordeles 50/50.
Spildevand og kloakforhold	:	Septiktank med afløb til dræn, incl. toilet i stald. Køber må påregne krav fra offentlig myndighed til ændring af kloak- og afløbsforhold.
Miljøforhold	:	Gyllebeholder 1500 kbm, årg. 1985 og gyllebeholder 1500 kbm, årg. 1994. Desuden lejet gyllebeholder på ca. 400 kbm.
Beholderkontrol	:	Der er udført beholderkontrol af gyllebeholder.
Miljøgodkendelse/tilladelse	:	Miljøgodkendelse ifølge husdyrbrugsloven §12 af 20.04.2016 med tilladelse til i alt 300,7 DE fordelt på 160 årskøer, 134 opdræt 6-26 mdr., 40 småkalve 0-6 mdr. samt 80 tyrekalve 40-60 kg. Godkendelsen skal revurderes senest i 2024.
Byggesager	:	Ingen.
Elværk	:	N1. Der er foretaget termografering i 2023.
Elleverandør	:	OK Energi.

Varmeinstallation	:	Centralvarme fra oliefyr.
CHR nr.	:	51612.
Mejeriselskab	:	Arla.
Slakteri	:	Danish Crown.
Biogasanlæg	:	Bevtoft, Sønderjysk Biogas. Leverandør til gylle og fast møg.
Vindmølle	:	Ingen.
Tyrekalveaftager	:	Sælges 2 uger gamle.
Abonnement rottebekæmpelse	:	Skadedyrservice 5 årig aftale.
Affaldscontainer	:	Lejet ved Flemming Paulsen.
Brandsikringsmateriel	:	Tilhører ejendommen.
Ansøgning/udbetaling af grundbetaling 2024	:	Udbetales til ejer/ansøger.
Afvandings- og dræningsanlæg	:	Enkelte dræn.
Digelaug	:	Der betales via ejendomsskattebillet til Kastrup-Tiset Landvinding-slag.
Jagtretten	:	Er ikke udlejet.
Fiskeretten	:	Udlejet til Gelså Bredejerforening. Der betales bredpenge med ca. kr. 2.300,- pr. år.
Forpagtningskontrakter jord	:	2 aftaler på i alt ca. 60 ha. Kan overtages efter nærmere aftale.
Udlejeaftaler jordarealer	:	Ca. 0,4 ha er udlejet til nabo.
Udlejeaftaler bygninger	:	Ingen.
Købekontrakter	:	Ingen.
Leasing- og/eller lejekontrakter på driftsmateriel	:	Ingen.
Ejerfællesskab vedr. driftsmateriel	:	3-ledet cementtromle og fejmaskine.
Teknologitilskud	:	Ingen.
Affaldsdepot	:	Ingen.
V1/V2 registrering	:	Ingen registreringer ifølge Region Syddanmark.

Utinglyste rettigheder/ forpligtelser	:	Ikke ejer bekendt.	
Energimærkning/-plan	:	Ejendommen er omfattet af kapitel 2 i lov om fremme af energi- og vandbesparelser i bygninger. Energiklasse E.	
Olietanke	:	1200 liter overfladetank	Årg.: 2009
Brændstoftanke	:	1800 liter overfladetank	Årg.: 2020
Tankattest	:	Forefindes.	
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.	
Økologisk jordbrugsproduktion	:	Nej.	
Slagtepræmieordning	:	Tilmeldt.	
Lokalplan og lokalplanforslag	:	Ingen.	
Bevaringsværdige bygninger	:	Ingen.	
Flyvehavre	:	Enkelte strå, der håndluges.	
Bjørneklo	:	Enkelte planter kan forekomme.	
Naturbeskyttelse	:	Vandløb, søer/vandhuller samt ca. 2-3 ha engareal er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v. Diger i skel er omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder. Køber opfordres til at søge yderligere information om naturbeskyttelse mv. på arealinfo.dk eller miljøportalen.	

MARKPLAN 2024

Indeholder hovedsageligt vårbyg, majs og græs.

MOMSREGULERINGSFORPLIGTELSE

Momsreguleringsforpligtelsen opgøres af sælgers revisor ved handel.

INVENTAR I STUEHUSET.

Faste tæpper
 Faste lampesteder
 Udvendige lamper
 Elkomfur med induktion
 Køleskab
 Emhætte
 Opvaskemaskine
 Flagstang
 Parabolantenne med receiver
 Tagntenne (anvendes ikke p.t)
 Fibernet fra Norlys

Undtaget:

Øvrige hårde hvidevarer
 Plæneklipper
 Haveredskaber
 Legeredskaber

BYGNINGSAREALER.

Areal ifølge BBR-ejermeddelelse af 05.12.2023. Ejendommen er beliggende i Haderslev Kommune.

Stuehus bebygget areal	202 kvm
Udnyttet tagetage, areal, anslået	120 kvm
Kælder, areal.....	20 kvm
Boligareal i alt, anslået	322 kvm

Driftsbygninger:

Driftsbygninger i alt.....	4189 kvm
----------------------------	----------

EJENDOMSVÆRDI

Ejendommen er ved ejendomsvurderingen 2020 ansat til kontant.

Ejendomsværdi..... kr.	12.100.000,-
Heraf grundværdi..... kr.	3.087.700,-
Stuehusets andel af ejendomsværdien..... kr.	905.500,-
Heraf grundværdi..... kr.	9.700,-

Foreløbig vurdering 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige stueusværdi udgør kr. 781.000,-

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 3.096.000,-

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

AREALER

195	Skibelund, Nustrup	8352 kvm, heraf vej 0000 kvm
552	Kastrup, Gram	9 ha 5972 kvm, heraf vej 0000 kvm
458	Kastrup, Gram	1 ha 2594 kvm, heraf vej 0000 kvm
550	Kastrup, Gram	23 ha 9589 kvm, heraf vej 0000 kvm
36	Kastrup, Gram	3 ha 5710 kvm, heraf vej 0000 kvm
14	Kastrup, Gram	28 ha 6075 kvm, heraf vej 2665 kvm
551	Kastrup, Gram	11 ha 3138 kvm, heraf vej 0000 kvm
Areal i alt		79 ha 1430 kvm, heraf vej 2665 kvm

Fordeles på ca.:

75,00 ha ager

0 ha skov

1,36 ha pyntegrønt / granbevoksning

Restarealet er gårdsplads, veje, læplantning mv.

SERVITUTTER

12.05.1950	Dok. om oversigt mv.
12.05.1950	Dok. om forbud mod levende hegn mv.
21.04.1955	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
16.04.1957	Dok. om oversigt mv.
20.04.1960	Vedtægt for landvindingslaget.
08.05.1972	Dok. om højspænding mv.
05.11.1976	Dok. om byggelinier mv.
15.08.1978	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
11.12.1986	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
23.12.1998	Pligt til tilbageskødning, geninddragelse til jordbrugsmæssig drift mv.
11.02.2002	Færdselsret
24.09.2008	Dok. om kabelanlæg mv.

KORT



ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskat, Land/skovbrugsværdi år 2023	22.162
Ejendomsskat, stuehusværdi år 2023	236
Ejendomsværdiskat	8.331
Rottebekæmpelse	587
Skorstensfejning	390
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	115.000
Kastrup-Tiset Landvindingslag	1.200
I alt	147.906

Renovation er ikke medtaget/indregnet i ejerudgifter.

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 19.950.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus incl. grundværdi	1.200.000
Driftsbygninger incl. inventar	3.250.000
Jorden incl. avl på rod/beholdninger	13.400.000
<i>Ikke tinglysningsafgiftspligtigt</i>	
Maskiner	500.000
Besætning	1.600.000
Kontantomregnet købesum i alt	19.950.000

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	19.950.000
Tinglysningsafgift, skøde	108.950
I alt	20.058.950

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

KONTAKTINFORMATION



Agriteam Syd ApS – din landbrugsmægler

Agriteam Syd er en fusion mellem Agriteam Varde og Agriteam Brørup, begge har mere end 30 års erfaring inden for salg af landbrugsejendomme i vest-, midt-, syd- og sønderjylland, i dag Region Midtjylland og Region Syddanmark.

Vi har kontorer i Varde og Brørup, og dækker herfra hele området.

Vi er uafhængige og varetager kun dine interesser i forbindelse med salg eller køb, og sikrer dig en professionel sparring på grundlag af vores store erfaring, netværk og specialviden. Vi samarbejder gerne med dine rådgivere og yder fuld diskretion indtil andet er aftalt.

Bag Agriteam Syd står ejendomsmæglerne Bo Tølle, Lise Lotte Lund og H.C. Hansen sammen med en stab af dygtige og kvalificerede medarbejdere med hver deres speciale.

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.

EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Syd ApS - Brørup
Nørregade 12
6650 Brørup

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

Åbningstider

Mandag	9.00 - 16.00
Tirsdag	9.00 - 16.00
Onsdag	9.00 - 16.00
Torsdag	9.00 - 16.00
Fredag	9.00 - 16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale