

SALGSOPSTILLING

”Ejstrup”

Sagsnr.: 69209335

Udskrevet 01-02-2024



Malke-
kvægsbedrift

Vestmorsvej 87, 7970 Redsted M
Agervejle 10, 7960 Karby
Kringsholmen 15, 7960 Karby
Åghøjvej 5A, 7900 Nykøbing Mors

Landbrugsejendom
Landbrugsejendom
Landbrugsejendom
Landbrugsejendom uden beboelse



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



Arne
Sigtenbjerggaard
27 13 15 01
arsi@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

Grundareal: 302 ha 732 m²

Tilhørende: Poul Støvlbæk Ørgaard

Kontantpris Dkr: 73.000.000,00

Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk

Introduktion:

Ejstrup er hovedejendommen på en malkekvægsbedrift med ca. 400 årskøer med fuldt opdræt og 302 ha. matrikulær solid lerjord. Ejendommene er naturskønt beliggende på den vestlige del af øen Mors. Bedriften består af 4 ejendomme, hvoraf der er animalsk produktion på de to af ejendommene. Besætningen er en SDM med en årsydelse på ca. 12.000 kg EKM, med 3 daglige malkninger. 6 ansatte medarbejdere som også delvist passer marken med en moderne maskinpark, herunder også finsnitte.

Vestmorsvej 87, "Ejstrup"

På Ejstrup sker den primære mælkeproduktion i et staldanlæg indrettet til køer og småkalve.

Løsdriftstalden er fra 2006 på 3.803 m² med ca. 285 sengebåse, og er indrettet med madrasser og spalter i midten af stalden, samt foderbord i hver yderside af stalden. Malkestalden er en dobbelt 24ér fra Strangko med mælkemåler. Opsamlingsplads med gummibelægning der passer til holdopdelingen. Der anvendes Heat-timer på både køer og kvier.

Stalden fra 2000 på 1.985 m² bruges til nykælvere, højdrægtige kvier og goldkøer. Staldenes placering muliggør en kort drivvej mellem staldene.

Ældre stald indrettet med løsgående kælvningsbokse, og parallelt beliggende ældre ladebygning anvendt til opstaldning af kalve indtil de er fravænnet fra mælk. – Kviekalvene flyttes herefter til ejendommen "Visagergaard"

Foderlade på 1.283 m², med trykfaste vægge og god benhøjde med tilknyttet værksted.

4 køresiloer (2 stk. á 9*38 meter og 2 stk. á 10* 30 meter)

Gyllekapacitet i to tanke til 3.500 m³.

Stort flot præsenteret stuehus på hele 334 m² fordelt på 2 plan, samt 100 m² kælder. Opført i herregårdsstil i røde sten, pålagt tegl, samt kamtakkede gavle. Stuehuset er yderst præsenteret og velholdt med højloftede rum, hall i indgangspartiet, stue med stukloft og bl.a. nyere indrettet badeværelse i stueplan.

Herligheden er beliggende i de skønneste omgivelser med søen i baghaven, og vandet der risler fra dæmningen inden det render videre i bækken.

Agervejle 10, "Østergaard"

Ejendommen rummer ældre og delvist saneringsmodne bygninger. Ældre og reelt maskinhus har fortsat anvendelig karakter. Stuehuset er ligeledes af ældre dato, og er udlejet til medarbejdere.

Kringsholmen 15 "Visagergaard"

Ejendommen er en tidligere malkekvægsbedrift, som anvendes til kvier fra efter fravænnning af mælk til de er løbklare. Kviekalvene er opstaldet i ældre staldanlæg, med indendørs foderbord, og dybstrøelsesareal.

De større kvier er opstaldet i de tidligere kostalde. Kvierne er opstaldet på dybstrøelse og med både ud- og indvendigt foderbord. Her er al pladsen ikke umiddelbart anvendt. Der er således mulighed for evt. at opstalde goldkøer på denne ejendom.

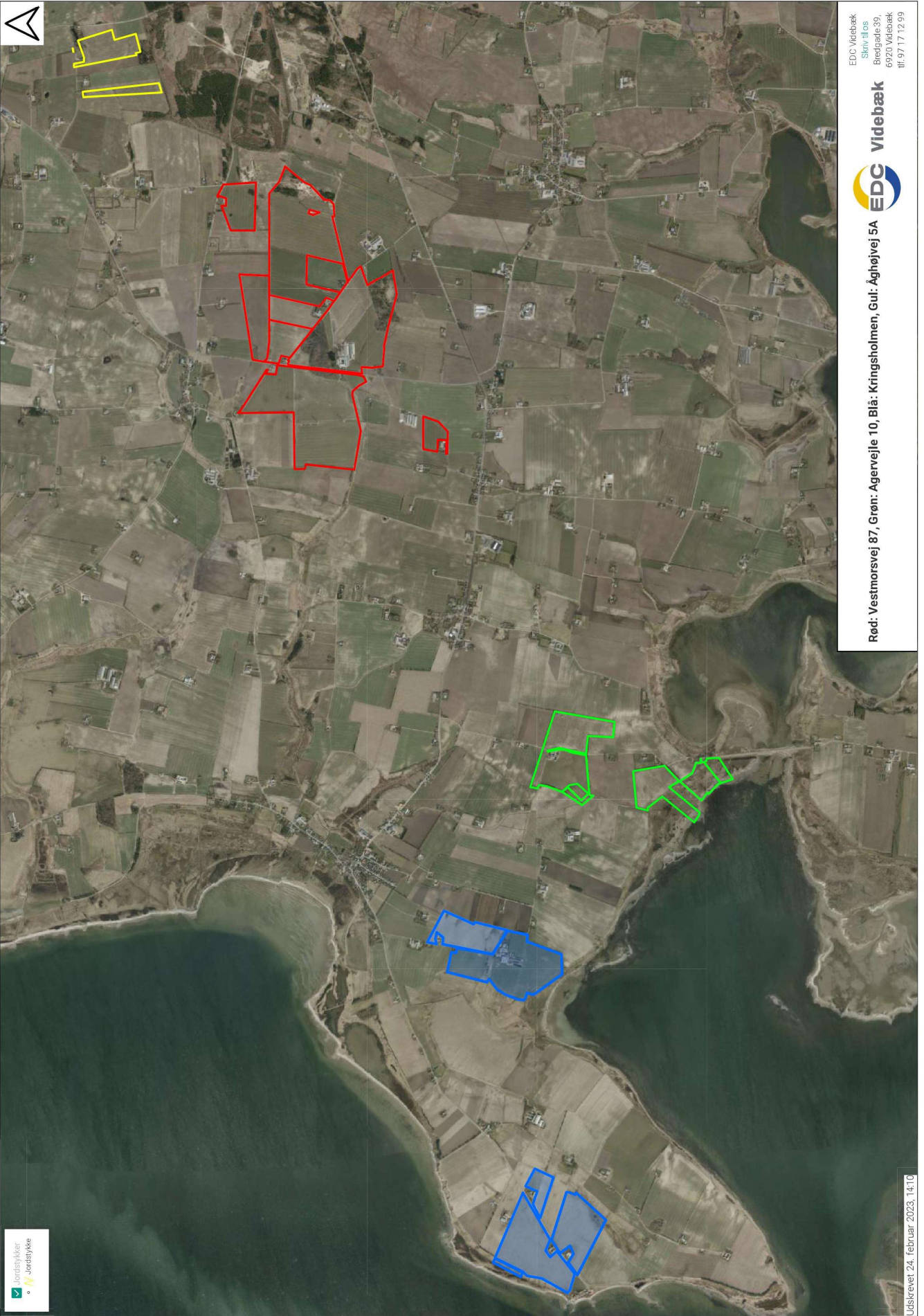
5 køresiloer og 3 gylletanke. Gylletankene rummer samlet 4.000 m³. Den ene gylletank er placeret på satellitejendom, i umiddelbar tilknytning til jordareal.

Stuehuset er opført i røde sten og pålagt tegl. Boligarealet er 284 m² fordelt på 2 plan og er løbende renoveret. Køkkenet er ca. 10 år gammelt. Flot hævet terrasse op til 1. sal der giver fantastisk udsyn i det omkringliggende flotte og kuperede terræn.

Jorden er på i alt 302,4 ha matrikulært areal heraf er de 252,65 ha dyrkbar agerjord, 16,7 ha fredsskov og 3,4 ha natur/alm. skov samt 9 ha strandeng. Jorden på hovedejendommen er primært af karakter JB 4, mens den øvrige jord er overvejende stærk JB 6 jord.

Samlet set en god produktions bedrift med et stort jordtilliggende til forsat drift.

Adresse	Matr. Areal	Heraf: agerjord	Engjord	Fredsskov	natur/skov
Vestmorsvej 87	167,1393 ha	136,46 ha	ha	16,72 ha	ca. 3,40 ha
Kringsholmen 15 - ca.	80,5587 ha	72,58 ha	2,22 ha	ha	
Agervejle 10	41,765 ha	31,25 ha	6,93 ha	ha	
Åhøjvej 12	12,6102 ha	12,36 ha	ha	ha	
	302,0732 ha	252,65 ha	9,15 ha	16,72 ha	ca. 3,40 ha



✓ Lovstyrket
✗ Lovstærke



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



Rød: Vestmorsvej 87, Grøn: Agervejle 10, Blå: Kringsholmen, Gul: Åghøjvej 5A

Udsikret 24. februar 2023, 14:10

Vestmorsvej 87



Stuehuset:

Opført:	1935	Ydermure:	Røde mursten
Moderniseret:	Løbende	Tag:	Tegl
Beboet areal	334 m ²	Vinduer	Termo
Bebygget areal	234 m ²	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	100 m ²	Lofter:	Gips / træ
Kælder:	100 m ²	Afstand:	Nykøbing Mors 17 km.

Opvarmning: Stokerfyr, årg. 22. + olie fyr i reserve

Brændeovne/pejse fra før 2003 kan kræves sløjftet: Ingen.

Vandforsyning: Egen boring

Bebos af: Ejer

Indrettet med: Hall. Køkken med spiseplads. Stor vinkelstue med massive træmøbler, stuklofter og trægulve samt udgang til terrasse. Dagligstue med stuklofter og trægulve. Badeværelse med indgang til vaskerum. 3 værelser samt værelse med eget køkken. Almue døre, trægulv i stue og køkken, klinke/flise gulv på badeværelse og gangarealer. Første sal med repos, soveværelse, 4 værelser/rum, badeværelse samt uudnyttet loftsrum.

Udbygninger:

Iflg. BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
3	Mursten/metal	1941	454 m ²	Kvægstald
4	Mursten/metal	1965	1225 m ²	Ladebygning
5	Mursten/metal	1941	180 m ²	Maskinhus
7	Mursten/fibercement	1978	619 m ²	Staldbygning til svinehold
9	Andet materiale/fibercement	1983	342 m ²	Tiloversbleven landbrugsbyggn.
10	Betonelementer/fibercement	2000	1985 m ²	Stald til kvæg
11	Mursten/fibercement	1955	104 m ²	Fritliggende enfamiliehus
12	Betonelementer/andet materiale	2004	1283 m ²	Maskinhus
13	Metal/fibercement	2005	750 m ²	Maskinhus
14	Mursten/fibercement	2006	3803 m ²	Løsdriftstald til kvæg

OBS Bygning på fremmed grund:

Vestmorsvej 88, Ejstrup, 7970 Redsted M – vindmøller. Se servitut P17 17.02.2000 Dok om vindmølle.

Miljøforhold:

Gylletank opført i 1975 er taget ud af drift.

Gylletank opført i 1992 på 700 m³. Kontrolleret i

Gylletank opført i 2002 på 1.500 m³. Kontrolleret i 31.10.2022.

Fortank på 58 m³. Godkendt opsamling af overfladevand

Tillæg til §12 Miljøgodkendelse af 20.07.2016, hvoraf fremgår tilladelse til

Nr.	Staldafsnit	Staldsystem	Dyr	Antal	Alder/vægt	DE
1	Kostald	Sengestald med spalter	Malkekøer	277*	-	409,44
		Spaltegulvboks	Avlstyr	1	-	0,56
		Dybstrøelse	Malkekøer	3	-	4,43
2	Kviestald	Sengestald med spaltegulv	Kvier	9	23-24 mdr.	5,3
			Kvier	45	14-17 mdr.	20,71
			Kvier	35	17-20 mdr.	17,79
			Kvier	35	20-23 mdr.	19,47
			Malkekøer	78*	-	115,29
		Dybstrøelse	Malkekøer	30*	-	44,34
3	Kalvestald	Dybstrøelse	Malkekøer	10	-	14,78
			Småkalve	90	0-6 mdr.	24,32
			Tyrekalve	200	40-60 kg	2,61
I alt						679,1

* mælkeydelse på 11.300 kg EKM

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet minirensanlæg med udledning til markdræn.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	1964	2500	Nedgravet			1985	Tanken er afblændet
Olietank	2015	5900	Over terræn, udendørs		Stål	2055	I drift
Olietank	2000	1200	Over terræn, udendørs	108770	Stål	2030	I drift

Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
1ag	Ejstrup Gde., Hvidbjerg	7	5464	280
3c	Rakkeby By, Rakkeby	8	9406	1740
7g	Ø. Hvidbjerg By, Hvidbjerg	3	7795	3560
1a	Ejstrup Gde. Hvidbjerg	41	9575	10610
1ai	do	49	5080	4820
3a	Rakkeby By, Rakkeby	12	1239	3125
1t	Ejstrup Gde., Hvidbjerg	43	2834	4050
		167	1393	28185

Noteringer:

24.01.2022: Fredsskovareal: 51200 m² vedr. matr.nr. 1t Ejstrup Gde., Hvidbjerg
24.01.2022: Fredsskovareal: 12000 m² vedr. matr.nr. 1ai Ejstrup Gde., Hvidbjerg
24.01.2022: Fredsskovareal: 104000 m² vedr. matr.nr. 1a Ejstrup Gde., Hvidbjerg

Offentlig ejendomsvurdering 2020: 37.500.000 kr.

Foreløbig grundværdi 2023: kr.

Heraf boligdelen: kr.

Heraf produktions jord kr.

Heraf øvrig jord kr.

Vurderet og noteret som: Landbrug

Kommune: Morsø

Zonestatus: Landzone

Grundskyld 2024: Kr. Ej modtaget

Kommunale ejd.bidrag 2024: Kr. Ej modtaget

Ejendommens servitutter:

Dato:	Tekst:
19.11.2021	Dekl. om efterbehandling
07.10.1893	Dok om fredning
11.09.2013	Dekl. om vingeoverslag fra vindmølle
18.01.1913	Dok om vej mv
07.09.1929	Dok om at opretholde skov i samme omfang som hidtil mv
26.09.1956	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
02.11.1962	Dok om adgangsbegrænsning mv
02.11.1962	Dok om adgangsbegrænsning mv
18.12.1987	Dok om råstofindvinding og betingelser herfor
21.05.1992	Dok om nedsivningsanlæg mv
31.08.1995	Samhørigheds deklARATION
09.08.1996	Dok om indvinding af sand, grus mv
21.01.1997	Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv
16.03.1998	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
16.02.1999	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
01.11.1999	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
17.02.2000	Dok om vindmøller mv
29.10.2013	10kV elanlæg
07.04.2015	Dekl om kabler
22.09.2015	Dekl om nedsivningsanlæg

Agervejle 10



Opført:	1894/1991	Ydermure:	Gule mursten
Moderniseret:		Tag:	Eternit
Beboet areal	175 m ²	Vinduer	Termo
Bebygget areal	175 m ²	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	0 m ²	Lofter:	Træ
Garage/carport:	0 m ²	Afstand:	Nykøbing Mors – 20 km
Opvarmning: Fastbrændsel		Brændeovne / pejse fra før 2003 kan kræves sløjfet.	
Vandforsyning: Egen boring			
Bebos af: Der bor 4 medarbejder i stuehuset.			

Bygninger:

Iflg. BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende bygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/fibercement	1864/1991	175 m ²	Stuehus
2	Mursten/fibercement	1971	520 m ²	Lade til foder
3	Mursten/fibercement	1975	168 m ²	Stald ombygget i 1995
4	Mursten/fibercement	1974	168 m ²	Staldbygning til svinehold
5	Andet materiale/metal	1967	96 m ²	Maskinhus
6	Mursten/fibercement	1910/1996	336 m ²	Kostald
7	Andet materiale/fibercement	1977/1983	556 m ²	Foderhus og lade
8	Mursten/fibercement	1988	51 m ²	Malkerum
9	Metal/metal	1996	220 m ²	Lade

Miljøforhold:

Gylletank opført i 1992 på 1.000 m³. Kontrolleret i 2011.

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet minirensaanlæg med udledning til markdræn.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materialer	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	1988						Tanken er afblændet
Olietank	1967	2500	Nedgravet			1988	Tanken er afblændet

Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
34a	Karby By, Karby	1	0181	0
10m	V. Hvidbjerg By, Hvidbjerg	4	7980	920
10a	do	22	9353	2095
5o	do	10	7498	0
5m	do	2	2638	0
		41	7650	3015

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

Notering: 30.10.2007 Strandbeskyttelsesareal vedr. matr. nr. 5m: 22.638 m² og 10m: 47.980 m²
28.02.2003 Strandbeskyttelsesareal vedr. matr. nr. 5o: 47.061 m²

Offentlig ejendomsvurdering 2020: 8.900.000 kr.

Foreløbig grundværdi 2023: 1.044.000kr.

Heraf boligdelen: 5.000 kr.

Heraf produktions jord 1.039.000 kr.

Ikke skattepligtig ejendomsværdi: 250.000 kr.

Vurderet og noteret som: Landbrug

Kommune: Morsø

Zonestatus: Landzone

Grundskyld 2024: Kr. Ej modtaget
Kommunale ejd.bidrag 2024: Kr. Ej modtaget

Ejendommens servitutter:

Dato:	Tekst:
08.10.1892	Dok om fredning
20.08.1985	Dok om fælles tilslutning mm af kreaturvandingsbrønd
08.09.2006	Dok om elkabler med spænding samt transformerstation med grundareal på højst 5 m ² mv
26.11.2008	Dok om forsynings- og afløbsledninger mv

Kringsholmen 15



Opført:	1924/1989	Ydermure:	Røde mursten
Moderniseret:		Tag:	Betontagsten
Beboet areal	284 m ²	Vinduer	Termo
Bebygget areal	184 m ²	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	100 m ²	Lofter:	Træ
Kælder:	3 m ²	Skole mm:	
Garage/carport:	55 m ²	Afstand:	Nykøbing Mors 20 km
Opvarmning: Stokerfyr.		Brændeovne/pejse fra før 2003 kan kræves sløjfet. Ingen.	
Vandforsyning: Egen boring			
Bebos af: Medarbejdere.			

Udbygninger:

Iflg. BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/betontagsten	1924/1989	284 m ²	Stuehus
2	Mursten/fibercement	1924/1972	350 m ²	Staldbygning til kvæghold
3	Mursten/fibercement	1924/1991	325 m ²	Staldbygning til svinehold
4	Mursten/fibercement	1924/2005	480 m ²	Staldbygning til kvæghold
5	Andet materiale/betontagsten	1976	300 m ²	Maskinhus
6	Mursten/fibercement	1979	295 m ²	Spaltestald
7	Letbetonsten/fibercement	1979	630 m ²	Foderhus
8	Mursten/fibercement	1986	20 m ²	Halmfyr
9	Mursten/metal	1991	55 m ²	Garage
10	Metal/fibercement	1996	2293 m ²	Løsdriftsstald
11	Metal/metal	1998	1218 m ²	Rundbuehal
13	Betonelementer/andet materiale	2004	1494 m ²	Bygning med køresilo
14	Metal/metal	2008	588 m ²	Rundbuehal til halm
21	Mursten/fibercement	1955	116 m ²	Stuehus
22	Mursten/fibercement	1955/1996	459 m ²	Staldbygning
23	Mursten/fibercement	1971/1996	242 m ²	Staldbygning til svinehold
25	Andet materiale/fibercement	1979	159 m ²	Maskinhus
26	Metal/metal	2005	95 m ²	Bygning med stålsilo til korn
27	Metal/metal	2005	167 m ²	Bygning med stålsilo til korn
28	Andet materiale/fibercement	1979	530 m ²	Rundbuehal

Miljøforhold:

Gylletank opført 1987 på 1300 m³. Kontrolleret i 2013.

Gylletank opført i 2004 på 2013 m³. Kontrolleret i 2013.

Tillæg til §12 Miljøgodkendelse af 22.01.2015, godkendelse til:

230 stk. malkekøer
121 stk. kvier (6-24 mdr.)
65 stk. småkalve (0-6 mdr.)
130 tyrekalve (40-70 kg)
I alt 377,4 DE (2015)

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet mekanisk med direkte udledning.

Egen boring:

Sælger har igangsat nødvendige foranstaltninger til forbedring af drikkevand, således dette bringes i orden i forhold til både kommune og Arla.

Jordforurening:

Region Nord har på matr. nr. 5a Karby By, Karby noteret, at ejendommen indgår i regionens database over lokaliteter, der skal vurderes efter jordforureningsloven. Regionen har endnu ikke taget stilling til, om matriklen skal kortlægges.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	2000	1800	Indendørs	105400	Stål	2030	I drift
Olietank	2008	5900	Over terræn, udendørs	008212	Stål	2048	I drift
Olietank	2005	1225	Over terræn, udendørs	06r6123	Plast	2035	I drift
Olietank	2005	1225	Over terræn, udendørs	06r6122	Plast	2035	I drift

Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
5a	Karby By, Karby	27	5912	580
1g	Nees By, Karby	4	2551	0
1f	Nees By, Karby	14	0473	0
7d	Nees By, Karby	7	2010	640
7m	Nees By, Karby	10	4278	0
5ab	Karby By, Karby	10	0702	0
7r	Nees By, Karby	6	9661	848
		80	5587	2068

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

Notering: 02.06.2023 matr. nr. 1f Nees By, Karby - Strandbeskyttelsesareal 77939 m²
02.06.2023 matr. nr. 5a Karby By, Karby - Strandbeskyttelsesareal 102841 m²
02.06.2023 matr. nr. 7m Nees By, Karby - Strandbeskyttelsesareal 82929 m²
02.06.2023 matr. nr. 7r Nees By, Karby - Strandbeskyttelsesareal 9287 m²

Offentlig ejendomsvurdering 2020

Ejendommen er en del af en jordfordeling. Det endelige areal er 80 ha 5587 m² og 2068 m² vej.

Ejendommen vurderes først efter endelig udstykning / tinglysning.

Offentlig ejendomsvurdering 2020: kr.

Foreløbig grundværdi 2023: kr.

Heraf boligdelen: kr.

Heraf produktions jord kr.

Heraf øvrig jord kr.

Vurderet og noteret som: Landbrug

Kommune: Morsø

Zonestatus: Landzone

Grundskyld 2024: Kr. Ej modtaget

Kommunale ejd.bidrag 2024: Kr. Ej modtaget

Næsvig Landvindingslag: kr.

Ejendommens servitutter:

Dato:	Tekst:
22.07.1917	Dok om vej mv
11.10.1933	Dok om rådighed for geodætisk institut mv vedr. 7M
11.03.1937	Dok om byggelinier mv
11.03.1937	Dok om byggelinier mv vedr. 7B
11.03.1937	Dok om byggelinier mv vedr. 7M
11.03.1937	Dok om byggelinier mv
16.08.1940	Dok om byggelinier mv
31.01.1968	Dok om adgangsbegrænsning mv vedr. 1C
01.05.1986	Dok om vindmølle
30.04.1992	Dispensation m.v. (Naturstyrelsen)
27.09.1999	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 7M
28.06.2005	Dok om kabelanlæg mv vedr. 5A, 5Ø
18.05.2015	Servitut om 150 kV jordkabel Bedsted-Sindbjerg
20.10.2021	Dekl. om vandforsyningsledning
27.04.2022	Jordfordelingskendelse Nees Vig (Naturstyrelsen)
29.09.2002	Jordfordelingskendelse Nees Vig II (Landbrugsstyrelsen)

Åghøjvej 5A

Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m ²	Heraf vej
16h	Ovtrup By, Ovtrup	8	9974	0
16g	Ovtrup By, Ovtrup		80	80
30e	Ovtrup By, Ovtrup	3	6048	0
		12	6102	80

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

Offentlig ejendomsvurdering 2020: 1.300.000 kr.

Foreløbig grundværdi 2023: 315.000 kr.

Heraf produktions jord 315.000 kr.

Vurderet og noteret som: Landbrugsejendom uden beboelse

Kommune: Morsø

Zonestatus: Landzone

Grundskyld 2024: Kr. Ej modtaget

Kommunale ejd.bidrag 2024: Kr. Ej modtaget

Ejendommens servitutter:

Dato:	Tekst:
31.08.1995	Samhørigheds deklaration, indeholder bestemmelser om salg
31.08.1995	Dok om nedrivningsanlæg

Øvrige oplysninger

Jorden:

Ejendommens samlede tilhørende matrikulære areal udgør ca. 302,07 ha, heraf er der iflg. ejer:

252,65	ha som er dyrkbar og med Grundbetalinger
9,15	ha permanent græs / eng med Grundbetalinger
16,72	ha fredsskov
3,40	ha anden skov / natur

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

Den dyrkbare jord er fortrinsvis: Vestmorsvej 87 JB 4, Øvrige JB 6

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

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

Tilforpagtninger: Ca. 8,4 ha + ca. 1,5 ha fra Kringsholmen 18

Bortforpagtet: Ingen

Gylleaftaler: Afsætter efter behov 4-5.000 m³

Biogasaftale: Dybstrøelse leveres til GREENLAB Skive biogas.
Gylle leveres til Limfjordens Bioenergi.

Resight opmærksomhed/

Områdeudpegninger :

Vestmorsvej 87: Beskyttede naturtyper. Beskyttede vandløb. Beskyttede sten- og jorddiger. Fredsskov. Kystnærhedszone. Skovbyggelinje. Råstofområde. Bevaringsværdi. Boring.

Agervejle 10: Beskyttede naturtyper, Beskyttede vandløb. Beskyttede sten- og jorddiger. Bekentgørelsesfredet. Bevaringsværdi. Boringer. Fuglebeskyttelsesområde. Habitatområde. Strandbeskyttelseslinje. Vildtreservat.

Kringholmen 15: Beskyttede naturtyper. Beskyttede sten- og jorddiger. Bevaringsværdi. Boringer. Fuglebeskyttelsesområde. Habitatområde. Strandbeskyttelseslinje.

Aghøjvej 5A: Beskyttede sten- og jorddiger. Kystnærhedszone, Råstofområde. Skovbyggelinje.

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

Markvanding: Vestmorsvej 87 – jf. ejer Tilladelse til markvanding fra 1 boring, til ca. 80.000 m³
Kringsholmen 15 - Tilladelse til markvanding fra 1 boring, tilladelse til 38.000 m³ årligt indtil 2035.

Jagtret:	Jagtretten er ledig.
Fiskeret:	Fiskeretten er ledig.
Flyvehavre:	Der ydes ingen garanti mod forekomster.

Beholdninger

Jordbeholdninger, grovfoder, oplagte kornbeholdninger samt halm medfølger.
 Aktuelle beholdninger af indkøbt foder og dieselolie afregnes udenfor købesummen til dagspris på overtagelsesdagen.

Besætning

400	stk. køer
450	stk. kvier

Sundhedsstatus:	BVD fri, Dublin Salmonella niv. 1, 3 mdr. celletal 150.000
Race:	SDM
Avl:	Avlsplan med ABS. Kvier insemineres med kønssorteret sæd. Enkelte kvier løbes med foldtyr, men alene til opsamling. Der sælges årligt ca. 50 lavdrægtige til export.
Mælkeydelse / Effektivitet:	12.442 kg EKM 3 X daglig malkning
Mejeri:	Arla
Leveringsaftaler:	Ingen

Maskiner

1 stk.	Gummiged Volvo 90H, årg. 2021
1 stk.	Finsnitter Claas Jaguar 960, årg. 2014
1 stk.	Majsbord 8 rk. + græsbord, Claas 380
1 stk.	Case IH Puma 240, årg. 2018
1 stk.	Traktor, New Holland TM 8030, årg. 2007
1 stk.	Traktor, New Holland TM 165, årg. 2001
1 stk.	Traktor, Case 155, årg. 2003
1 stk.	Traktor, New Holland TM 8560, årg. 2001
1 stk.	Siloking fodermixer, årg. 2022
1 stk.	Minilæsser, NHL 218, årg. 2017
1 stk.	Strømaskine til minilæsser, årg. 2021
1 stk.	Kuhn strømaskine, årg. 2017
1 stk.	Joskin frakørselsvogn, årg. 2007
1 stk.	Joskin frakørselsvogn, årg. 2008
1 stk.	Græsspreder, årg. 2011
1 stk.	Kuhn rotorsæt, 4 m., årg. 2000
1 stk.	Såbedsharve, Heva, 6 m., årg. 2002
1 stk.	BS vogn, ~ 20 tons årg. 2005
1 stk.	Plov, Kuhn 5-furet, årg. 2021
1 stk.	Disk Roller, 6 m., årg. 2002
1 stk.	Gyllemixer, Samson
1 stk.	Minilæsser "Uniloader"
1 stk.	Mælketaxi, årg. 2023

- 2 stk. Industrivasker
- 1 stk. 35 ton køletank, årg. 2022
- 1 stk. Vejhøvl, bugseret.
- 1 stk. Spalteomrører
- 1 stk. Simplicity Zero turn havetraktor
- 2 stk. Halmvogne, lastbilanhængere

Eventuelle købekontrakter og leasingaftaler indfries af sælger.

Øvrige forhold

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

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser:

Vandværk:	Egen boring
El net distributør:	Netselskabet Elværk
El leverandør:	Energi Danmark

Leverandørforening Biogas:	Limfjordens Biogas og GREENLAB Skive
----------------------------	--------------------------------------

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 6 medarbejdere. 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):	Stuehus på Kringsholmen 15 og Agervejle 10 er udlejet til medarbejdere. Udlejningsbolig på Vestmorsvej 87A. Udlejet til familiemedlem.
--------------------------	---

Forsikringspolice:	Gjensidige Forsikring.
--------------------	------------------------

Økonomiske nøgletal

Forslag til salgssummens fordeling

Vestmorsvej 87			kr. 34.300.000
Jordværdi.....	kr.	26.300.000	
Driftsbygninger	kr.	5.500.000	
Stuehus.....	kr.	2.500.000	
Kringsholmen 15			kr. 16.900.000
Jordværdi.....	kr.	13.900.000	
Driftsbygninger.....	kr.	2.000.000	
Stuehus.....	kr.	1.000.000	
Agervejle 10			kr. 6.100.000
Jordværdi.....	kr.	5.600.000	
Driftsbygninger	kr.	150.000	
Stuehus.....	kr.	350.000	
Åghøjvej 5A			kr. 2.200.000
Jordværdi.....	kr.	2.200.000	
I ALT FAST EJENDOM			kr. 59.500.000
Løsoøre			
Beholdninger.....	kr.	2.500.000	
Besætning.....	kr.	6.000.000	
Maskiner og staldinventar.....	kr.	5.000.000	
I ALT LØSØRE			kr. 13.500.000
I ALT SAMLET KONTANTPRIS			kr. 73.000.000

Evt. overtagelse af indestående lån

Eventuelle oplysninger om kreditforeningslån, der er tinglyst i ejendommen, som køber kan have interesse i at overtage, kan oplyses af ejendomsmægleren. Overtagelse kræver altid godkendelse af kreditforeningen.

Købers omkostninger:

Købers omkostninger til handlens gennemførelse udgør betaling på halvdelen af registreringsafgiften vedr. fast ejendom. Registreringsafgiften udgør kr. 1.850 + 0,6% af købesummen pr. ejendom. Bemærk at der gælder andre Værns regler for beregning af tinglysningsafgift i forbindelse med familiehandler. Derudover kommer betaling til egne rådgivere.

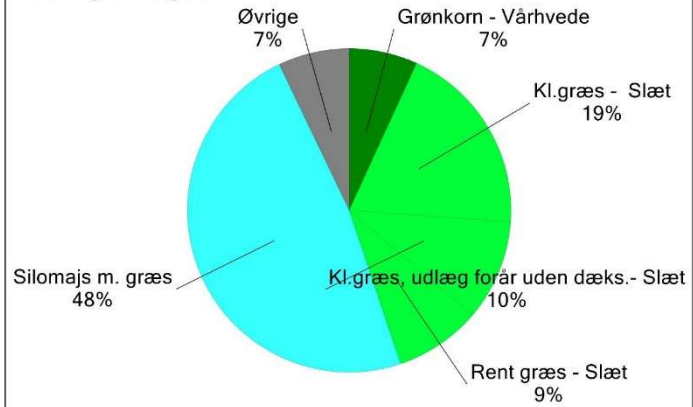


Poul Ørgaard . Vestmorsvej 87 A . 7970 Redsted . 97762382

cvr: 17135090 . medl.: 97762382

Fordeling af 1. afgrøde	Dyrket, Ha	%
Brak - Sommerslåning	10,40	4
Grønkorn - Vårhvede	18,59	7
Kl.græs - Slæt	52,40	19
Kl.græs, udlæg forår uden dæks.- Slæt	27,33	10
PLG - tilsagn 0N (permanent)	6,93	3
Rent græs - Slæt	23,57	9
Silomajs m. græs	130,50	48
Vedv. græs - Slæt+Afgræsning	2,00	1
Areal i alt	271,72	

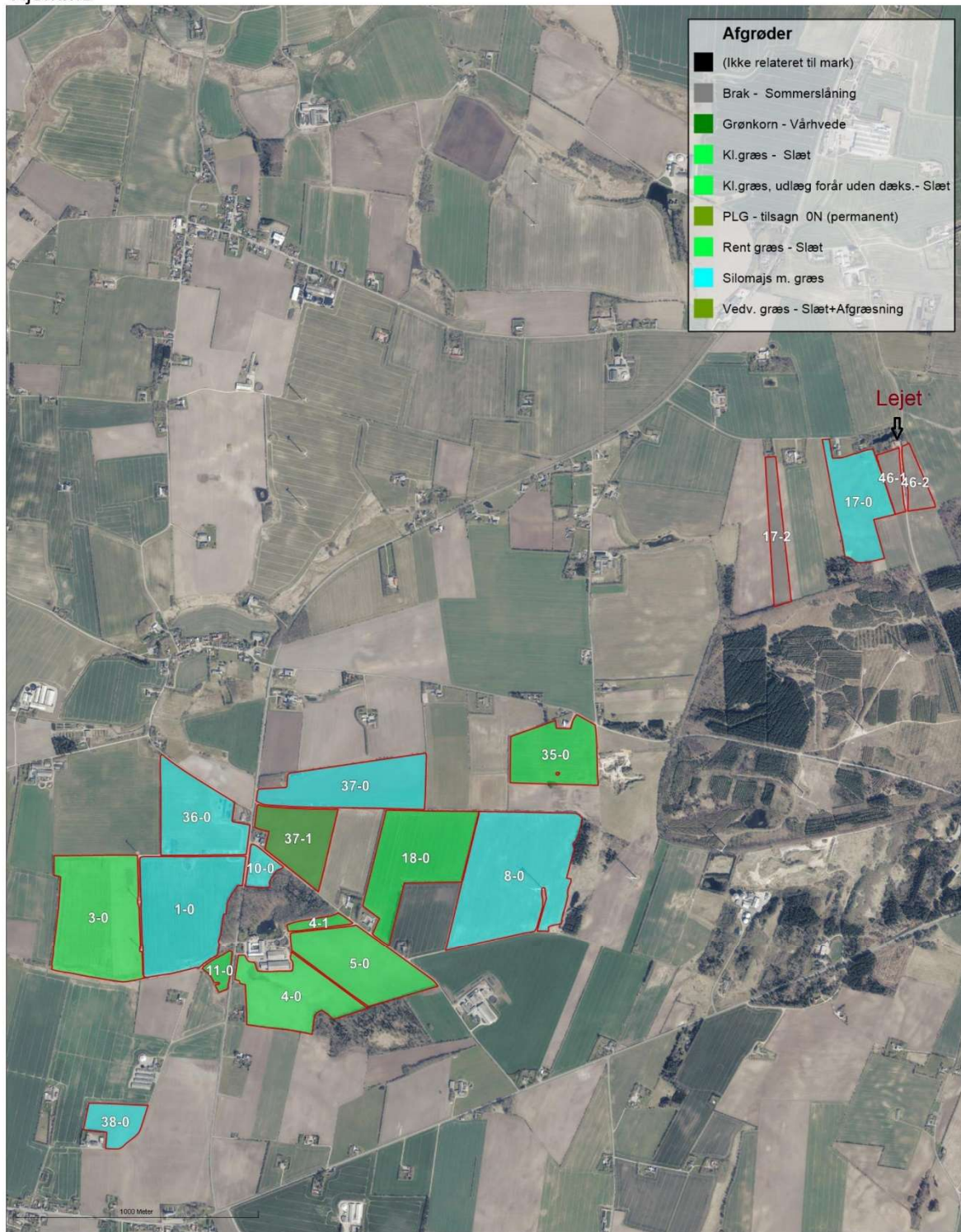
Fordeling af 1. afgrøde



Fordeling af 2. afgrøde	Dyrket, Ha	%
Græs -Før Hovedafgrøde Slæt	16,84	6
Udl. Kl.græs efter Grønkorn - Slæt	11,18	4

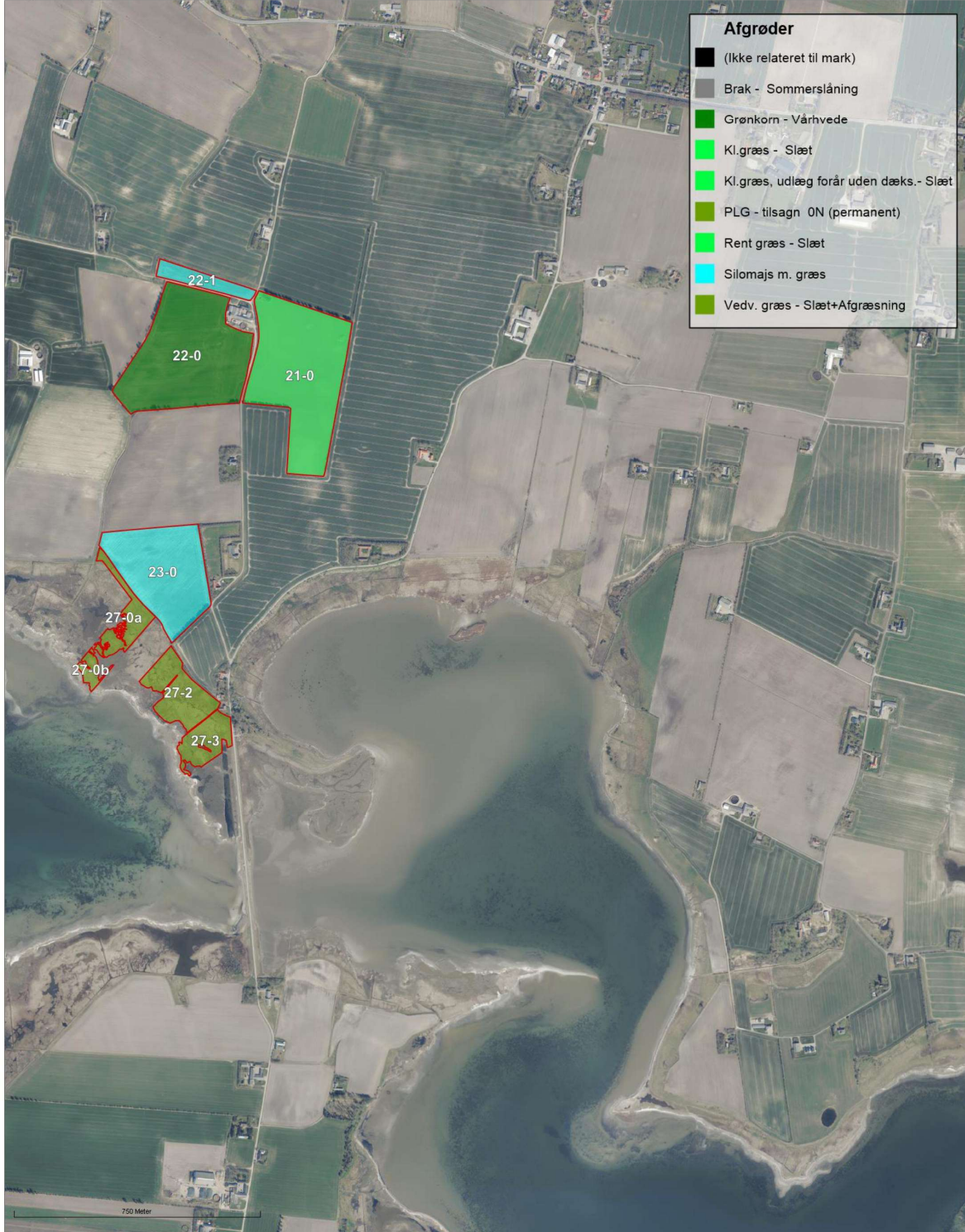


Hjemme





Agervejle





Nees



DMS MÆLKEPRODUKTIONSOPGØRELSE



POUL ØRGÅRD · Vestmorsvej 87 · 7970 Redsted M

CVR: 17135090

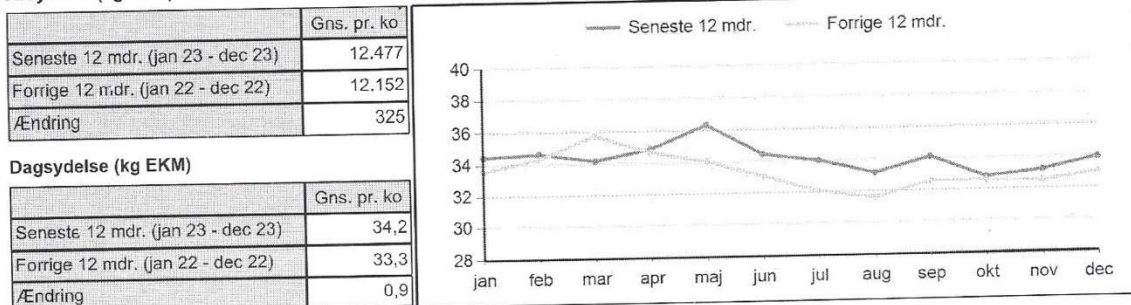
Driftsenhed: 38928 Kvæg	Udskrevet: 27.01.2024	Race: HOL
Besætning(er): 38928	Kontrol dato: 23.01.2024	Andele: 96 % HOL, 4 % KRY

Mælkeproduktionsudvikling

Årsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (jan 23 - dec 23)	12.477
Forrige 12 mdr. (jan 22 - dec 22)	12.152
Ændring	325

Dagsydelse pr. ko (kg EKM)



Dagsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (jan 23 - dec 23)	34,2
Forrige 12 mdr. (jan 22 - dec 22)	33,3
Ændring	0,9

Månedstal

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
Fedt pct.	4,22	4,13	4,05	3,99	4,03	3,97	4,04	3,96	3,95	4,06	4,00	4,17
Protein pct.	3,47	3,44	3,43	3,43	3,40	3,40	3,42	3,39	3,39	3,48	3,50	3,45
Fedt / Protein	1,22	1,20	1,18	1,16	1,19	1,17	1,18	1,17	1,16	1,17	1,14	1,21
Pct. leveret til mejeri	100	99	97	97	98	99	99	100	95	99	99	101
Fedt pct. (kontrol-mejeri)	-0,08	-0,15	-0,18	-0,18	-0,09	-0,13	0,06	-0,09	-0,11	0,01	-0,16	-0,16
Kælvninger 1. kalvs	11	4	13	11	8	9	7	9	12	4	7	7
Kælvninger øvrige	30	22	28	35	17	23	30	32	36	25	42	22
Køer, salg levebrug		1										
Køer, slagte	15	10	9	10	11	9	18	10	12	3	3	6
Køer, død/aflivet		1	1	1	1	1	2	2	3	2	2	
Køer i alt	420	413	411	415	411	410	403	394	393	389	388	391

Mælkeproduktionsstatus

23.01.2024 (38928)

Mål for årsydelse pr. ko (kg EKM): 12.400

	I alt kg mælk	Køer i alt	Malkende	Kg Mælk	Fedt pct.	Protein pct.	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Kg EKM Opnået
Gns. alle køer	12.753	398	336	32,0	4,26	3,44	1,10	33,1	33,1
Gns. alle malkende, fra dag 4			336	38,0	4,26	3,44	1,31	39,5	39,3
1. kalvs, 4-84 dage			23	31,1	4,47	3,26	1,01	33,1	32,5
1. kalvs, over 84 dage			52	32,5	4,20	3,51	1,14	32,5	33,5
2. kalvs, 4-84 dage			29	45,7	4,18	3,26	1,49	44,2	46,2
2. kalvs, over 84 dage			78	36,1	4,30	3,53	1,27	38,0	37,7
Øvrige, 4-84 dage			48	42,5	4,36	3,34	1,42	46,4	44,2
Øvrige, over 84 dage			106	39,3	4,22	3,50	1,38	40,9	40,7
Leveret til mejeri 22.01.2024	12.849			32,3	4,33	3,49	1,13		33,8

Gns. seneste 12 mdr.

	Dato	I alt kg mælk	Køer i alt	Malkende	Kg Mælk	Fedt pct.	Protein pct.	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Kg EKM Opnået
Ydelseskontrol	31.12.2023	4.989.467	403,0		12.381	4,05	3,43	1,18	12.400	12.477
Leveret til mejeri	31.12.2023	4.916.199	403,0		12.199	4,15	3,47	1,20		12.480
Pct. leveret/diff.	31.12.2023				99	-0,11				

DMS MÆLKEPRODUKTIONSOPGØRELSE

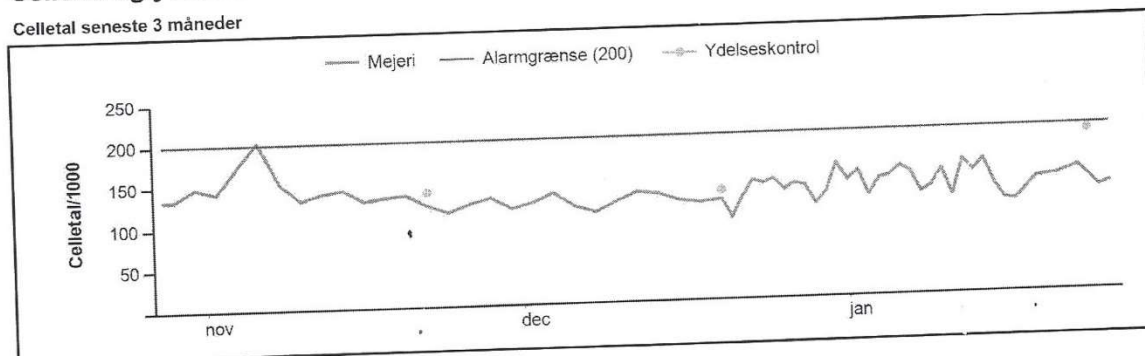


POUL ØRGÅRD · Vestmorsvej 87 · 7970 Redsted M

CVR: 17135090

Celletal og yversundhed

Celletal seneste 3 måneder



Gns. celletal på kontrolldato (38928)

Kontrolldato:	21/11	19/12	23/1
Yktr. alle køer	138	132	193
- 1. kalvs	56	86	72
- 2. kalvs	152	128	195
- Øvrige	163	154	238
Mejeri	122	121	149*

* Sidste tankprøve inden Y-kontrol

Køer med infektion (forhøjet celletal) på kontrolldato (38928)

%-andel (og antal) på kontrolldato:	21/11	19/12	23/1	Alarmgrænse
Inficerede i alt	16% (50)	18% (59)	20% (64)	22 %
Nyinficerede i alt	7% (18)	10% (28)	11% (29)	10 %
- 1. kontrol efter kælv., 1. kalvs	0% (0)	10% (1)	0% (0)	8 %
- 1. kontrol efter kælv., øvr. kalvs	26% (5)	14% (4)	7% (1)	15 %
- Øvrige (=nyinficerede i laktation)	6% (13)	10% (23)	12% (28)	10 %

(Infektion: Celletal/1000 over 200 for 1. kalvs og 200 for øvrige kalvs)

BHB-målinger - Ydelseskontrol

Andel af nykælvende med forhøjet BHB-værdi på kontrolldagen: 23.01.2024 (38928)

	Antal nykælvende 5-35 dg. efter klv.	Andel med forhøjet BHB (over 0,15 mmol/liter)	Status
1. kalvs	20 *	15% (3 dyr)	✓
Øvrige kalvs	29	38% (11 dyr)	●

* Beregningen medtager nykælvende fra seneste 2 kontrolleringer, ellers for få dyr

Alarmgrænse: 15%

Anbefaling vedr. andel med forhøjet BHB:
 0 - 15 %: Ukritisk
 15 - 25 %: Udviklingen bør følges
 Over 25 %: Goldkomagement bør justeres

Ureamålinger

Urea målinger (mmol/L) på kontrolldato (38928)

	21/11	19/12	23/1
Gns. Urea, alle køer	3,0 (334)	4,0 (331)	4,3 (333)
- 1. kalvs 4-84 dage	2,8 (19)	3,5 (17)	4,0 (23)
- 1. kalvs over 84 dage	3,1 (56)	4,1 (60)	4,4 (51)
- 2. kalvs 4-84 dage	2,7 (31)	3,8 (31)	3,9 (29)
- 2. kalvs over 84 dage	3,1 (74)	4,3 (73)	4,4 (76)
- Øvrige kalvs 4-84 dage	2,7 (56)	3,7 (43)	3,9 (48)
- Øvrige kalvs over 84 dage	3,0 (98)	4,0 (107)	4,5 (106)

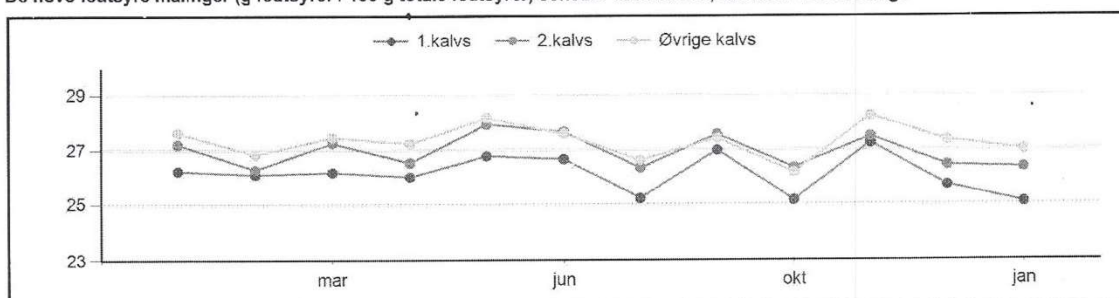
Fedtsyre målinger

De novo fedtsyre målinger (g fedtsyrer / 100 g totale fedtsyrer) på kontrol dato (38928)

	21/11	19/12	23/1	Alarmgrænse
Kritiske køer % 120-250 dage	0 % (0)	0 % (0)	1 % (2)	
Gns. de novo, alle køer 120-250 dage	27,7 (131)	26,7 (131)	26,4 (142)	
- 1. kalvs 120-250 dage	27,3 (36)	25,7 (26)	25,1 (33) ✓	23
- 2. kalvs 120-250 dage	27,5 (46)	26,4 (48)	26,3 (36) ✓	24
- Øvrige kalvs 120-250 dage	28,3 (49)	27,4 (57)	27,0 (73) ✓	24

Andel kritiske køer med De novo fedtsyremåling under 20 g fedtsyrer / 100 g fedtsyrer

De novo fedtsyre målinger (g fedtsyrer / 100 g totale fedtsyrer) seneste 12 måneder, alle køer 120-250 dage



(Se flere detaljer på "Mælkeanalyse, Ydelseskontrol")

Faktorer der påvirker andelen af de novo fedtsyrer:

Reducerer de novo fedtsyrer: Højt fedtsyreindhold i fodrationen, frisk græs og negativ energibalance
Øger de novo fedtsyrer: Højt sukkerindhold i fodrationen og en høj grovfoderandel (NDF)

Ydelse og holdbarhed

Nøgletal

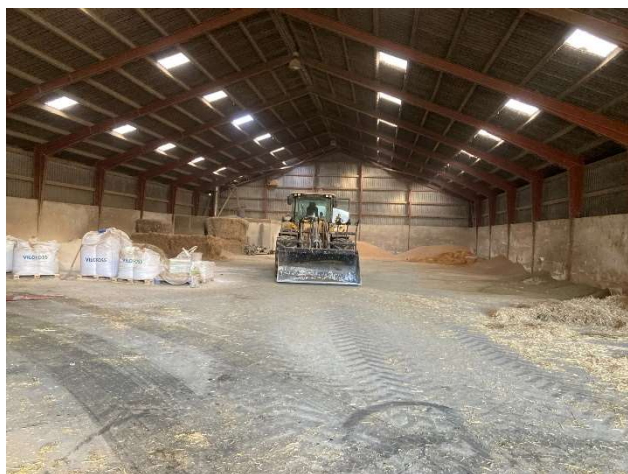
	Seneste 12 mdr.				Seneste 24 mdr.			
	Driftsenhed	Sammenligningsgruppe*		Driftsenhed	Sammenligningsgruppe*			
	Gns.	Laveste 25%	Gns.	Højeste 25%	Gns.	Laveste 25%	Gns.	Højeste 25%
Alle køer								
Årsydelse pr. ko (Kg EKM)	12.477	11.161	11.857	12.639	12.313	11.090	11.757	12.524
Udsætterpct., køer (%)	33,0	30,1	35,3	39,2	32,8	30,3	35,8	38,8
Pct. døde køer (%)	4,0	3,1	5,0	6,4	3,2	3,4	5,0	6,1
Alder v. 1. kælvning (Mdr.)	23,8	23,8	24,9	25,5	24,0	23,8	24,9	25,5

Afgåede køer (slagtede/døde)

	Driftsenhed	Sammenligningsgruppe*		Driftsenhed	Sammenligningsgruppe*			
	Gns.	Laveste 25%	Gns.	Højeste 25%	Gns.	Laveste 25%	Gns.	Højeste 25%
Mælkeår, afgåede køer (År)	2,9	2,7	3,1	3,4	2,9	2,7	3,1	3,3
Livsydelse i alt pr. ko (Kg EKM)	35.337	30.310	35.488	40.048	35.120	30.499	35.355	39.409
Gns. livsydelse pr. mælkeår (Kg EKM)	12.165	11.238	11.632	11.912	12.054	11.194	11.584	11.872
Levealder køer (År)	4,9	4,8	5,1	5,4	5,0	4,8	5,1	5,4
Livsydelse pr. levedag (Kg EKM)	19,6	17,1	18,8	20,5	19,3	17,2	18,7	20,4

* Alle konventionelle HOL - driftsenheder på landsplan













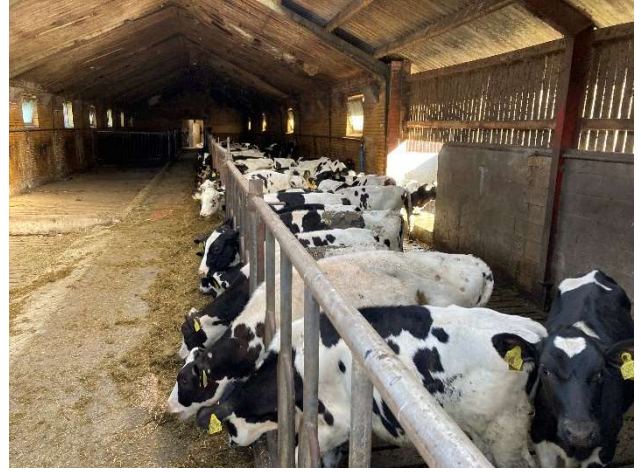


Agervejle 10



Kringsholmen 15





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