

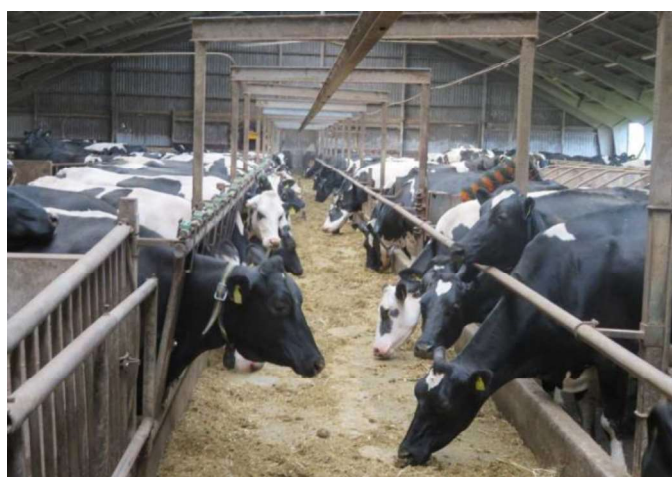
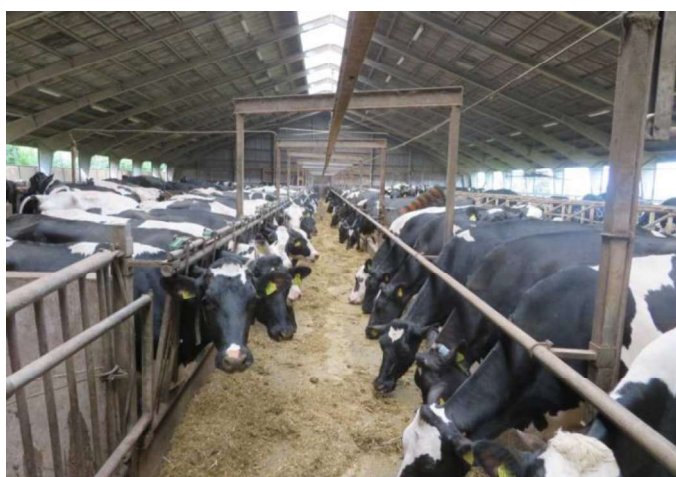


## SALGSOPSTILLING

Kvægbrug

Nygaard - Dalsagervej 1, Dalsgårde  
8500 Grenaa m.fl.

27.250.000 kr.



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
7	Ejendommen
7	Fredning / bevaringsværdig
8	Offentlig ejendomsvurdering
8	Bygninger
9	Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere
9	Tekniske installationer
9	Jordbund, geotekniske forhold
9	Offentlige forhold / planer
10	Naturbeskyttelse
10	Miljøforhold
10	Servitutter
10	Vandforsyning
11	Forsikring
11	Energimærker
11	Rettigheder og forpligtelser
<hr/>	
Side	DRIFT
12	Maskiner
12	Driftsinventar
12	Beholdninger
13	Besætning
13	Grundbetaling / støtteordninger
13	Produktionsgodkendelse
13	Personale
<hr/>	
Side	ØKONOMI
14	Forbrugsafhængige udgifter
14	Ejerudgifter
14	Købesummens fordeling
14	Kontantbehov ved køb
14	Moms
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
15	Mælkeproduktionsopgørelse
16	Oversigtskort
17	Orto kort - Dalsagervej 1
18	Orto kort - Ellekrogen
19	Topografisk kort - Dalsagervej 1
20	Topografisk kort - Ellekrogen
21	Beliggenhed - Dalsagervej 1
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
22	Kontaktinformation

## BESKRIVELSE OG BILLEDER

**Ejendommen:**

Kvægejendom beliggende vest for Grenaa. Den består af hovedejendommen Dalsagervej 1 og landbrugsejendom uden beboelse beliggende ved Vejby. Ejendommen drives med mælkeproduktion fra ca. 200 årskøer, og jorden drives med grovfoder.

**Jorden:**

Der er 59,5672 ha til Dalsagervej 1 og 47,8581 ha til landbrugsejendom uden beboelse, i alt 107,253 ha i tinglyst areal, hvoraf de 94,43 ha er agerjord, 3,46 ha er udlagt med permanent græs, og 1,8 ha er græs i § 3 areal. Det resterende er bygningsparcel og udyrket areal mm.

**Stuehus:**

Fritliggende stuehus opført i røde sten, termovinduer med hvide rammer og tegltag. Det er indrettet som følger: Entre, bryggers, baggang, værelse, køkken-alrum, værelse, forgang, badeværelse, værelse og stue.

**Løsdriftsstalden:**

Opført med stålbuer, eternittag med åbning i kip, røde sten og gardin i sider. Den er indrettet med 6 rækker sengebåse og foderbord i midten, hvor der fodres med Mullerup foderanlæg på hængebane, gangarealer med fast gulv med skrabeanlæg og gummigulv på stor del af gulvarealet. Strangko malkestald 2 x 16 side by side med justerbart gulv. I den nordlige side er 108 sengebåse til køer og 13 sengebåse i separationsafdeling, I den sydlige side er afsnit med 12 sengebåse og afsnit med 30 sengebåse, i alt ca. 163 sengebåse til køer, 34 sengebåse til kælvkvier og 45 sengebåse til kvier. I den i østlige ende er afsnit med 19 sengebåse til kvier, 37 sengebåse til mindre kvier og 6 kælvningsbokse. (Sengebåsene og bokse er opgjort efter foreløbig byggetegning). I det nordøstlige hjørne af stalden er teknikrum, kontor, toilet og tankrum med 13.000 l køle-tank/buffertank og udendørs silotank på 18.000 l.

**Lade:**

Opført med stålbuer, eternittag, betonvægge, trempel af stålplader og støbt gulv. Den er indrettet med 4 siloer, der benyttes til halm og foder mm. I den østlige ende er stationær Mullerup fuldfoderblander.

**Goldkøer og småkalve:**

Mellem løsdriftsstalden og laden er der afsnit med goldkøer på dybstrøelse og plads til småkalve, og foran laden er opsat kalvehytter.

**Maskinhus:**

Opført i røde sten, stålbuer, eternittag og støbt gulv.

**Ensilagesiloer:**

3 siloer som er ca. 34 m lange, 10 m brede og 2,7m høje.

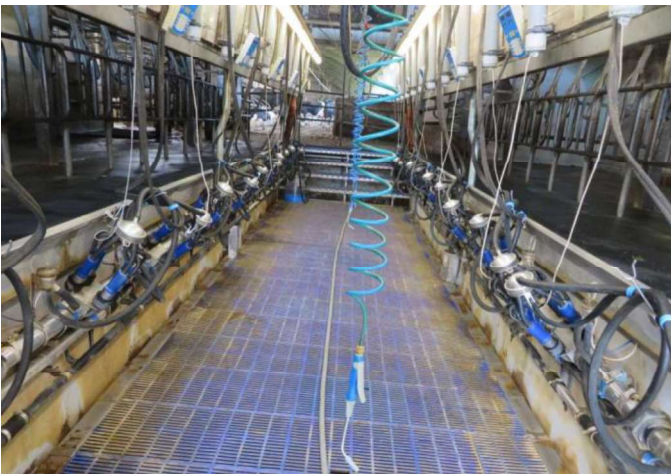
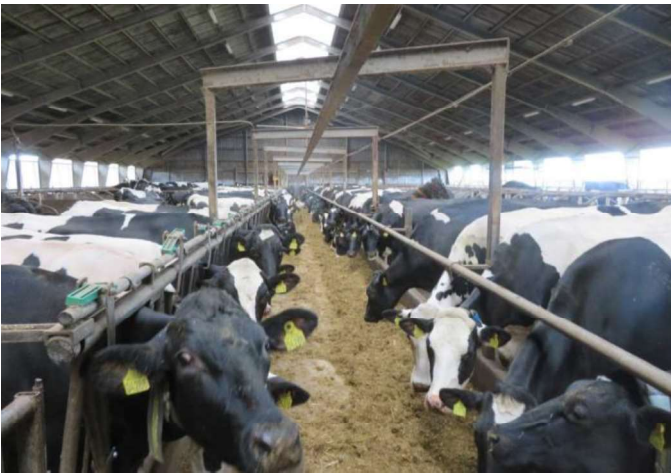
**Gyllebeholder:**

Ved siden af løsdriftsstalden ligger en gyllebeholder på 4.007 kbm.









# FAKTA

## Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
Dalsagervej 1		
49d Vejlby By, Vejlby. Øst	0,2181 ha	0 m <sup>2</sup>
3 Hessel Hgd., Ålsø	2,0520 ha	0 m <sup>2</sup>
2o Hessel Hgd., Ålsø	3,4347 ha	0 m <sup>2</sup>
35a Vejlby By, Vejlby. Øst	3,1096 ha	295 m <sup>2</sup>
6g Vejlby By, Vejlby. Øst	24,4182 ha	2.582 m <sup>2</sup>
5b Vejlby By, Vejlby. Øst	19,1977 ha	2.750 m <sup>2</sup>
49a Vejlby By, Vejlby. Øst	7,1369 ha	1.100 m <sup>2</sup>
Ellekrogen		
8l Vejlby By, Vejlby	23,2998 ha	5.975 m <sup>2</sup>
8i Vejlby By, Vejlby	4,2645 ha	845 m <sup>2</sup>
10e Vejlby By, Vejlby	19,1876 ha	2.405 m <sup>2</sup>
8k Vejlby By, Vejlby	1,1062 ha	257 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge Tingbog	107,4253 ha	16.209 m <sup>2</sup>

Zonestatus	Landzone
Kommune	Norrdjurs
Region	Region Midtjylland

## Arealfordeling

Type	Areal
Agerjord	94,4300 ha
Permanent græs	3,4600 ha
Græs §3 areal	1,8000 ha
Bygningsparcel mm.	6,1144 ha
Areal i alt ekskl. vej	105,8044 ha

Fordeling af arealet er opgjort efter seneste markplan.

## Forpagtning

1,91 ha er tilforpagtet.

Der er indgået aftale om aftagelse af slet græs på ca. 65 ha ved Hessel der afregnes til 1 kr. pr. fe for græs på roden. Gyllebeholder på 1.270 kbm ved naboen er lejet.

## Fredning / bevaringsværdig

Der er registreret følgende fredningsstatus:

BBR nr. / Bygning	Status
Stuehus	Ingen fredning/bevaringsværdi
5 - Dalsagervej 1 / Maskinhus, garage mv.	Ingen fredning/bevaringsværdi
6 - Dalsagervej 1 / Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen fredning/bevaringsværdi
8 - Dalsagervej 1 / Anden bygning til landbrug mv.	Ingen fredning/bevaringsværdi
9 - Dalsagervej 1 / Stald til kvæg, får mv.	Ingen fredning/bevaringsværdi

## Offentlig ejendomsvurdering

År 2022 - Dalsagervej 1

Beløb i kr.

Ejendomsværdi 13.000.000,00

År 2022 - Ellekrogen

Beløb i kr.

Ejendomsværdi 6.400.000,00

### Øvrige bemærkninger

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

#### Dalsagervej 1:

Den foreløbige ejendomsværdi foreligger endnu ikke.

Den foreløbige ejendomsværdi for bolig udgør kr. 905.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 10.000.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 2.883.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 2.873.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

#### Ellekrogen:

Den foreløbige ejendomsværdi foreligger endnu ikke.

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 2.945.000.

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 2.945.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

## Bygninger

### Stuehus

Bygningens arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse oplyst som følger:

Bebygget areal	136 m <sup>2</sup>	Opført år:	1987
Boligareal	136 m <sup>2</sup>	Fulde etager	1
Udhus	21 m <sup>2</sup>	Antal værelser	4

### Tilbehør, stuehus m.v.

Opvaskemaskine, køleskab, Emhætte og Komfur.

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

**Dalsagervej 1**

5 - Dalsagervej 1 - Maskinhus, garage mv. Metal, Fibercement herunder asbest	640 m <sup>2</sup>	1987/2005
6 - Dalsagervej 1 - Lade til foder, afgrøder mv. Metal, Fibercement uden asbest	672 m <sup>2</sup>	1997
8 - Dalsagervej 1 - Anden bygning til landbrug mv. Betonelementer, Andet materiale	1.102 m <sup>2</sup>	2008
9 - Dalsagervej 1 - Stald til kvæg, får mv. Andet materiale, Fibercement uden asbest	2.564 m <sup>2</sup>	2008
Anlægsnr. 2 - Dalsagervej 1 - Gylletank	4.007 m <sup>3</sup>	2006

**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. Dette er også gældende vedr. de oplyste antal båse/stipladser mm.

**Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere**

**Olie-/tankanlæg**

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
<b>Dalsagervej 1</b>			
Overfladetank	1.800	Anlægsnr. 1, etableringsår 2007, sløjfningsfrist 31.12.2047	

**Gyllebeholdere**

Type	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Notat
<b>Dalsagervej 1</b>				
Gylletank	4.007		Anlægsnr. 2, etableringsår 2006	

**Tekniske installationer**

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde Elvarme

**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, og

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

**Offentlige forhold / planer**

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

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

## Naturbeskyttelse / arealer og områder

Om naturbeskyttelse m.m. oplyses:

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

## Miljøforhold

### Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet).

### 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.

## Servitutter

### Dalsagervej 1:

- Nr. 1 lyst d. 04.03.1872 lbnr. 916876-66 Tillægstekst Dok om Kolindsunds tørlægning mv, Vedr 5B, 6G, (CC430)  
Nr. 2 lyst d. 24.05.1880 lbnr. 916903-66 Tillægstekst Dok om afgivelse af jord mv, Vedr. 7a=nu6g (II 732)  
Nr. 3 lyst d. 21.08.1882 lbnr. 916906-66 Tillægstekst Dok om afgivelse af jord mm, Vedr 2o, 3 (MM73,LL741)  
Nr. 4 lyst d. 21.08.1882 lbnr. 916907-66 Tillægstekst en adkomst læst som servitut, Vedr 2O Filnavn: 66\_J-I\_607  
Nr. 5 lyst d. 02.07.1883 lbnr. 916878-66 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 5B, 6G, MM 887  
Nr. 6 lyst d. 05.06.1899 lbnr. 916880-66 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 5B, 6G, (II 303)  
Nr. 7 lyst d. 09.03.1903 lbnr. 916881-66 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, Vedr 6G, (V487)  
Nr. 8 lyst d. 27.01.1926 lbnr. 913331-66 Tillægstekst Dok om købekontraktens vilkår, Se teksten (XXXII 365), Vedr 1I Filnavn: 66\_G-I\_372  
Nr. 9 lyst d. 27.01.1926 lbnr. 916865-66 Tillægstekst dok om at køberen må respektere det vestlige skel af loddens kjærlod førende markvej (XXXII366) vedr.(1B)= nu 35A  
Nr. 10 lyst d. 28.01.1933 lbnr. 916908-66 Tillægstekst Vedtægter for pumpelaug, Vedr 3,2 O,Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 66\_A-I\_1  
Nr. 11 lyst d. 08.12.1941 lbnr. 916882-66 Tillægstekst Vedtægter for pumpelaug, Vedr 5B, 49A, 6G, 6e=nu 6g,3, 2 o, Filnavn: 66\_N-I\_300  
Nr. 12 lyst d. 25.09.1970 lbnr. 5145-66 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 9d=nu 35 a,10d=nu6g Filnavn: 66\_E-I\_123  
Nr. 13 lyst d. 10.03.1978 lbnr. 3613-66 Tillægstekst Dok om master mv, Vedr 6G, Filnavn: 66\_N-I\_272  
Nr. 14 lyst d. 09.07.1998 lbnr. 15373-66 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dekl. ang. vandforsyningsledning m.v. Pr. forud for pantegæld. Vedr. 49A, Filnavn: 66\_N-I\_59  
Nr. 15 lyst d. 14.11.2005 lbnr. 44749-66 Tillægstekst Dok om kabeltracé og transformerstation mv. Vedr. 1C Filnavn: 66\_P-I\_221

### Noteringer:

09.05.2000 Servituterklæring ej forevist for 49D

24.06.1996 Arealet for 5 b, 6 g er incl. kanal og dige.

### Ellekrogen:

- Nr. 1 lyst d. 07.07.1879 lbnr. 916905-66 Tillægstekst Dok om vej, , (HH885) vedr. 8I,8K,8L,10E  
Nr. 2 lyst d. 21.08.1882 lbnr. 916906-66 Tillægstekst Dok om afgivelse af jord mm, Vedr 2o, 3 (MM73,LL741)  
Nr. 3 lyst d. 16.10.1950 lbnr. 916910-66 Tillægstekst Dok om fredning, Vedr 8L  
Nr. 4 lyst d. 17.03.1978 lbnr. 4168-66 Tillægstekst Dok om kabler mv, Vedr 8L  
Nr. 5 lyst d. 30.05.1989 lbnr. 5646-66 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3A  
Nr. 6 lyst d. 03.11.2004 lbnr. 34457-66 Tillægstekst Dok om hvilende fortrinsstilling til suppleringsjord vedr. 8I,8K,8L,10E  
Nr. 7 lyst d. 07.01.2014 lbnr. 1005061803 Deklaration om spildevandsledninger

### Noteringer:

24.06.1996 forevist servituterklæring for 8 i(TML)LA 10/2006

08.02.2006 8L fra 8A - LA 10/2006

09.05.2000 Servituterklæring forevist for 8K(TML)nu LA 10/2006

## Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Vandcenter Djurs.

### Øvrige bemærkninger

Ejendommens vandforsyning sker fra egen vandboring. 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.

## Forsikring

*Nuværende forsikringer*

*Selskab*

Bygningsbrandforsikring

Alm. Brand Servicecenter Landbrug

### Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret.

Driftsbygninger:

Dalsagervej 1

5 - Dalsagervej 1 - Maskinhus, garage mv.

Fuld- og nyværdiforsikret.

6 - Dalsagervej 1 - Lade til foder, afgrøder mv.

Fuld- og nyværdiforsikret.

8 - Dalsagervej 1 - Anden bygning til landbrug mv.

Fuld- og nyværdiforsikret.

9 - Dalsagervej 1 - Stald til kvæg, får mv.

Fuld- og nyværdiforsikret.

Anlægsnr. 2 - Dalsagervej 1 - Gylletank

Fuld- og nyværdiforsikret.

### Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

### Øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for at tegne nye forsikringer på ejendommen.

## Energimærke

*Bygning*

*Energimærke*

Stuehus

E

## Rettigheder og forpligtelser

### Areal Info

Der henvises til Danmarks Miljøportals hjemmeside over registreringer på arealerne

### Jagt

Fri ved ejerskifte

### Flyvehavre og Bjørneklo

Kan forekomme

### Defekte termovinduer

Kan forekomme

### Skadedyrsbekæmpelse

Der er kasser til skadedyrsbekæmpelse fra Rovfluen.



# DRIFT

## Maskiner

Antal	Art
1	Traktor Case 210 Puma ca. 7.500 timer
1	Traktor Case 140 Puma ca. 6.000 timer
1	Traktor Case 130 Maxxum med frontlæsser ca. 5.500 timer
1	Gyllevogn Samson 20 ton med 24 m slangebom og 7,5 m nedfælder
1	Gyllerører
1	Rive Krone 6 m
1	Trailersprøjte 24 m Amozone 3.000 l
1	Skårlæggersæt Pottinger 4 m + 3,5 m
1	Mejetærsker Dronningborg 7200, 12 fod
1	Såsået Nordsten
1	4 furet vendeplov Kverneland
1	6 m tromle bugseret
1	5 m cement tromle

### Øvrige bemærkninger:

Maskinerne/køretøjerne bliver anvendt løbende, og hermed stiger timetallet.

Der medfølger ikke hobbyværktøj eller haveredskaber i forbindelse med handlen.

## Maskiner, leasede

Art	Leasingselskab
Minigummiged New Holland 80W ca. 1.800 timer	Nordea Finance

### Øvrige bemærkninger:

Køber overtager finansieringskontrakt for Minigummiged New Holland 80W  
Vilkår herfor udleveres ved handel.

## Driftsinventar

Div. staldinventar, malkeanlæg, køletanke, foderanlæg mm.

## Beholdninger

Art	Pris pr. enhed	I alt i kr.
Majsensilage		
Græsensilage		
I alt:		

### Øvrige bemærkninger:

Der er tilstrækkelig med halm og grovfoderbeholdninger til kommende høst.

## Besætning

### CHR-registrering

Besætning registreret i CHR under nr. 29820.

### Kvæg

Antal	Art	Stk. pris	I alt i kr.
204	Køer over 2 år, SDM / RDM	8.100	1.652.400
1	Kvier over 2 år, SDM / RDM	8.100	8.100
61	Kvier 1-2 år, SDM / RDM	6.200	378.200
98	Kvier under 1 år. SDM / RDM	2.400	235.200
I alt:			2.273.900

Stykprisen er baseret på normal handelsværdi

Årskøer, antal: 204

### Sundhedstilstand, kvæg

Salmonella Dublin status: 1 a

Celletal: 195.000,00, Celletal pr.: 30. juli 2024

Ydelse EKM pr. årsko: 12.199 kg.

## 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-hektarstøtten tilfalder ansøger.

## Produktionsgodkendelse

For ejendommens drift med besætning foreligger følgende godkendelse:

### Produktionstilladelse

Størrelse	Enhed	Godkendt dato	Notat
175,00	Årskøer		14.500 EKM
12,00	Årskøer		14.500 EKM på dybstrøelse
13,00	Årskøer		14.500 EKM på dybstrøelse
17,00	Småkalve		0,3 mdr. i kalvehytter
34,00	Kalve		3-9 mdr.
89,00	Kvier		9-25 mdr.
100,00	Tyrekalve		40-60 kg

Tillæg til §12 miljøgodkendelse er fra den 4. maj 2017 og tillæg til miljøgodkendelse af den 27. januar 2014.

## Personale

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

### Øvrige bemærkninger

Køber overtager alle de på ejendommen tilknyttede medarbejdere pr. overtagelsesdagen og forpligtelser forbundet hermed.

Sælger afholder medarbejderforpligtelser, herunder løn og feriepenge, frem til overtagelsesdagen.

# ØKONOMI

## Forbrugsafhængige udgifter

Forbrug jf. energimærke af 21.08.2024:

El til opvarmning, 15.532 kWh, kr. 18.100.

## Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	6.328
Rottebekæmpelse	1.766
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	119.766
Dalsagervej 1, grundskyld, land/skovbrugsværdi	20.686
Dalsagervej 1, grundskyld, stuehusværdi	134
Ellekrogen, grundskyld, land/skovbrugsværdi	21.204
Kragesø Pumpelag 3 beløb ekskl. moms	556
Kragesø Pumpelag 2o beløb ekskl. moms	963
Moms af pumpeafgift	304
I alt	171.706

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

## Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 27.250.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Jorden	17.676.100
Stuehus, incl. grundværdi	1.600.000
Driftsbygninger	3.800.000
<i>Ikke tinglysningsafgiftspligtigt</i>	
Beholdninger	900.000
Maskiner	1.000.000
Besætning	2.273.900
Kontantomregnet købesum i alt	27.250.000

## Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	27.250.000
Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	78.750
Tinglysningsafgift, skøde	70.175
I alt	27.398.925

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.



# TEGNINGER OG KORT

## Mælkeproduktionsopgørelse

### DMS MÆLKEPRODUKTIONSOPGØRELSE



KNUD ERIK THERKILDTSEN · Dalsagervej 1 · 8500 Grenaa

CVR: 68002311

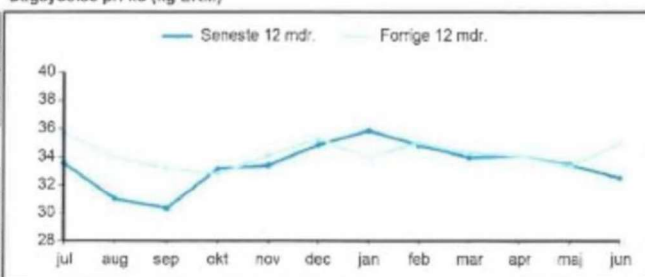
Driftsenhed:	29820 Kvæg	Udskrevet:	20.08.2024	Race:	HOL
Besætning(er):	29820	Kontrol dato:	30.07.2024	Andele:	99 % HOL, 1 % KRY

#### Mælkeproduktionsudvikling

Årsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (jul 23 - jun 24)	12.199
Forrige 12 mdr. (jul 22 - jun 23)	12.487
Ændring	-289

Dagsydelse pr. ko (kg EKM)



Dagsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (jul 23 - jun 24)	33,4
Forrige 12 mdr. (jul 22 - jun 23)	34,2
Ændring	-0,8

#### Månedstal

	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun
Fedt pct.	3,98	4,00	3,94	4,21	4,04	4,09	4,22	4,03	4,10	4,09	4,00	3,80
Protein pct.	3,48	3,49	3,46	3,57	3,59	3,60	3,61	3,54	3,53	3,53	3,44	3,46
Fedt / Protein	1,15	1,15	1,14	1,18	1,12	1,14	1,17	1,14	1,16	1,16	1,16	1,10
Pct. leveret til mejeri	96	97	96	97	97	96	100	98	98	99	102	100
Fedt pct. (kontrol mejeri)	0,04	-0,01	-0,15	-0,05	-0,11	-0,11	0,09	-0,04	0,07	0,05	0,08	-0,01
Kælvninger 1. kalvs	5	6	8	5	7	6	6	6	2	9	5	6
Kælvninger øvrige	15	15	21	19	11	16	11	5	11	14	10	13
Køer, salg levebrug												
Køer, slagtet	4	4	10	6		11	5		9	5	5	
Køer, død/aflivet	1		1	1	2		2			1	2	
Køer i alt	209	207	208	206	207	205	205	206	204	205	206	206

#### Mælkeproduktionsstatus

30.07.2024 (29820)

Mål for årsydelse pr. ko (kg EKM): 13.000

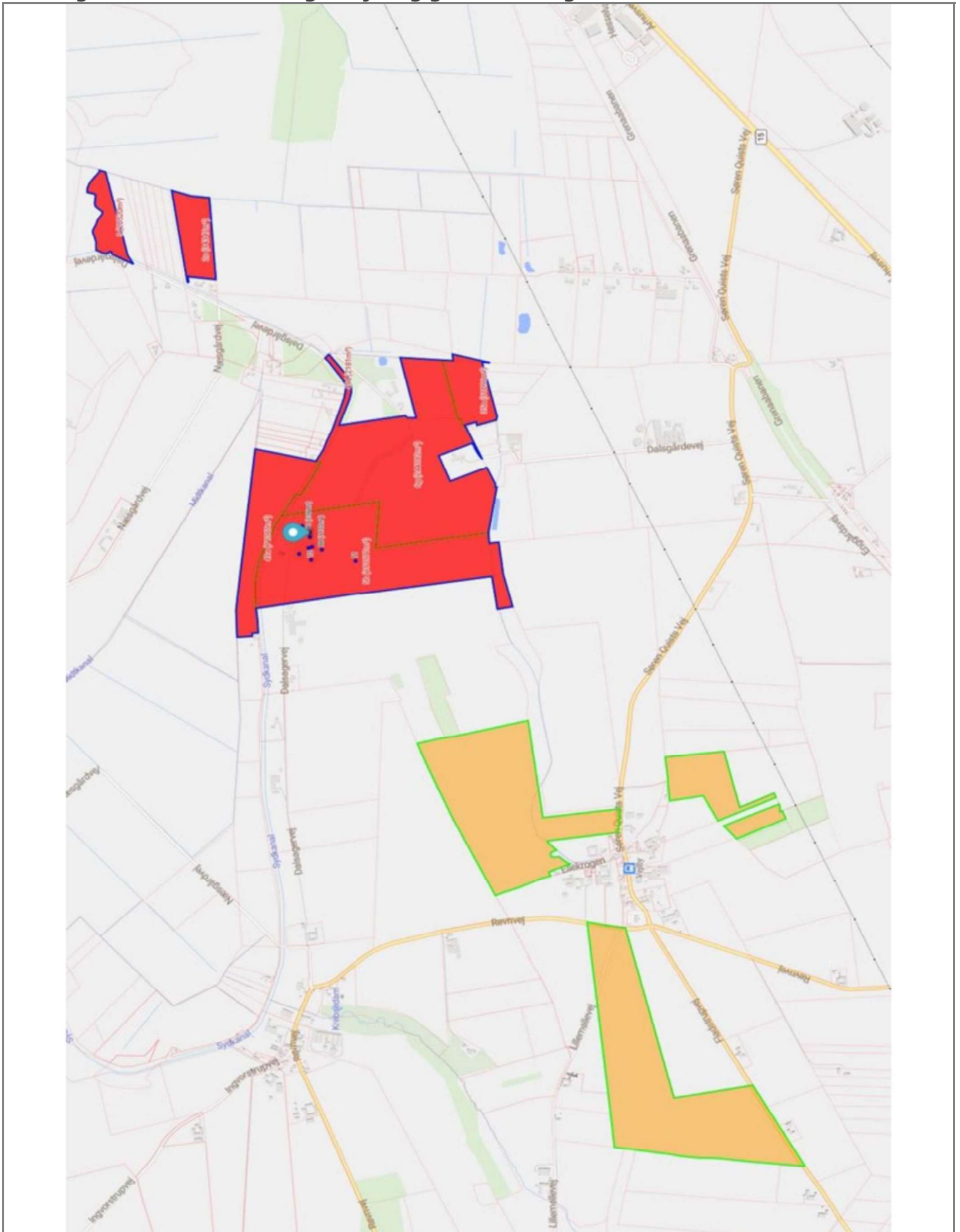
	I alt kg mælk	Køer i alt	Malkende	Kg Mælk	Fedt pct.	kg	Protein pct.	kg	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Opnået
Gns. alle køer	6.844	210	183	32,6	3,75	1,22	3,48	1,14	1,08	33,6	31,8
Gns. alle malkende, fra dag 4			183	37,4	3,75	1,40	3,48	1,30	1,08	38,5	36,5
1. kalvs, 4-84 dage			16	31,9	4,38	1,39	3,39	1,08	1,29	35,0	33,3
1. kalvs, over 84 dage			49	32,9	3,73	1,23	3,55	1,17	1,05	33,5	32,2
2. kalvs, 4-84 dage			19	41,3	3,82	1,58	3,33	1,37	1,15	46,1	40,1
2. kalvs, over 84 dage			37	38,3	3,80	1,45	3,56	1,36	1,07	39,4	37,8
Øvrige, 4-84 dage			13	49,2	3,46	1,70	3,31	1,63	1,04	48,6	45,6
Øvrige, over 84 dage			49	38,4	3,65	1,40	3,53	1,36	1,03	38,4	37,1
Leveret til mejeri 29.07.2024	6.847			31,7	3,73	1,18	3,49	1,10	1,07		30,8

Gns. seneste 12 mdr.

	Dato	I alt kg mælk	Køer i alt	Malkende	Kg Mælk	Fedt pct.	kg	Protein pct.	kg	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Opnået
Ydelseskontrol	30.06.2024	2.487.180	206,8		12.027	4,04	486	3,53	424	1,15	13.000	12.199
Leveret til mejeri	30.06.2024	2.433.176	206,8		11.766	4,05	477	3,57	420	1,14		11.984
Pct. leveret/diff.	30.06.2024				98	-0,01						



**Oversigtskort – Rød = Dalsagervej 1 og gul = Ellekrogen**



**Orto kort - Dalsagervej 1**





**Orto kort - Ellekrogen**

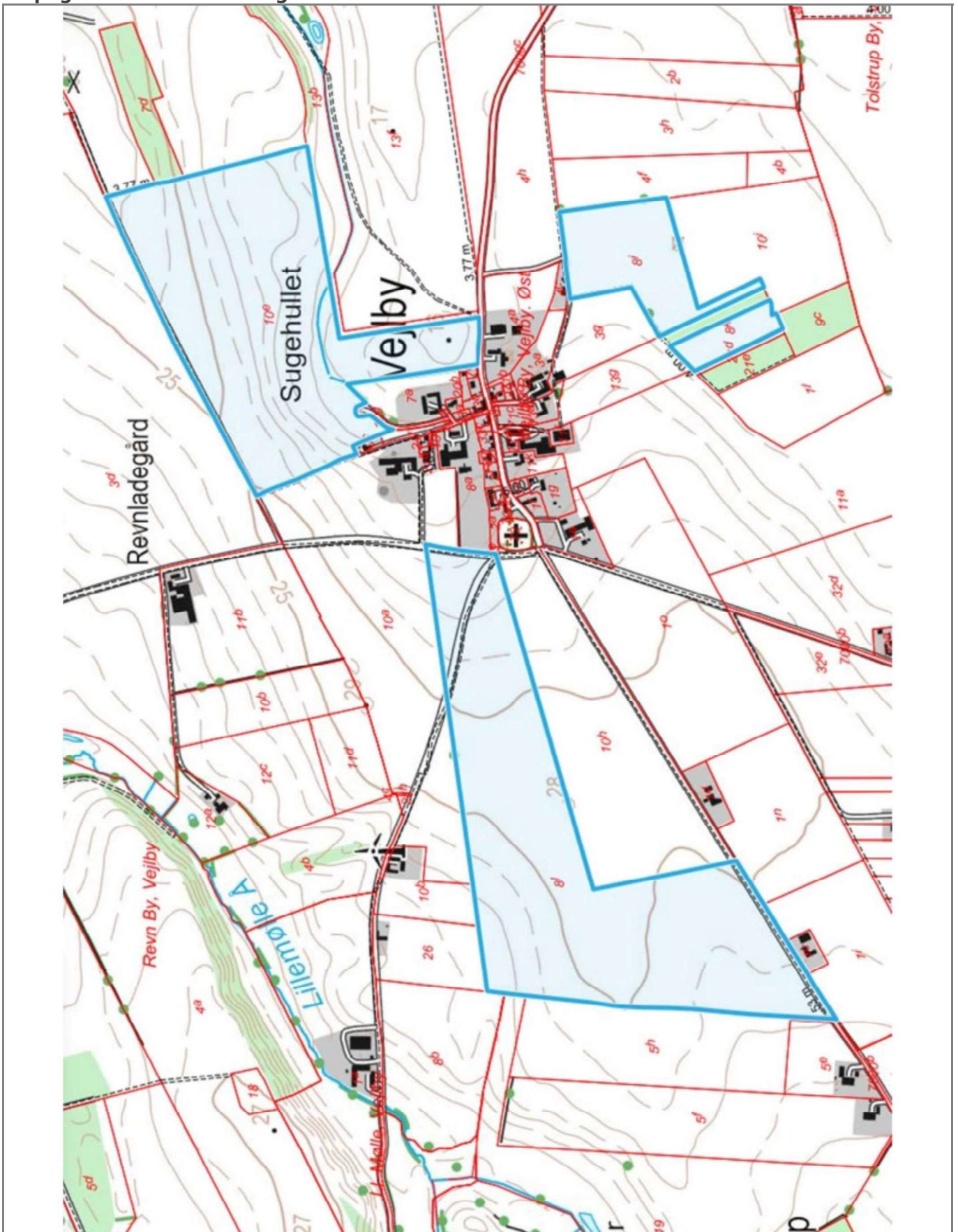


### Topografisk kort - Dalsagervej 1

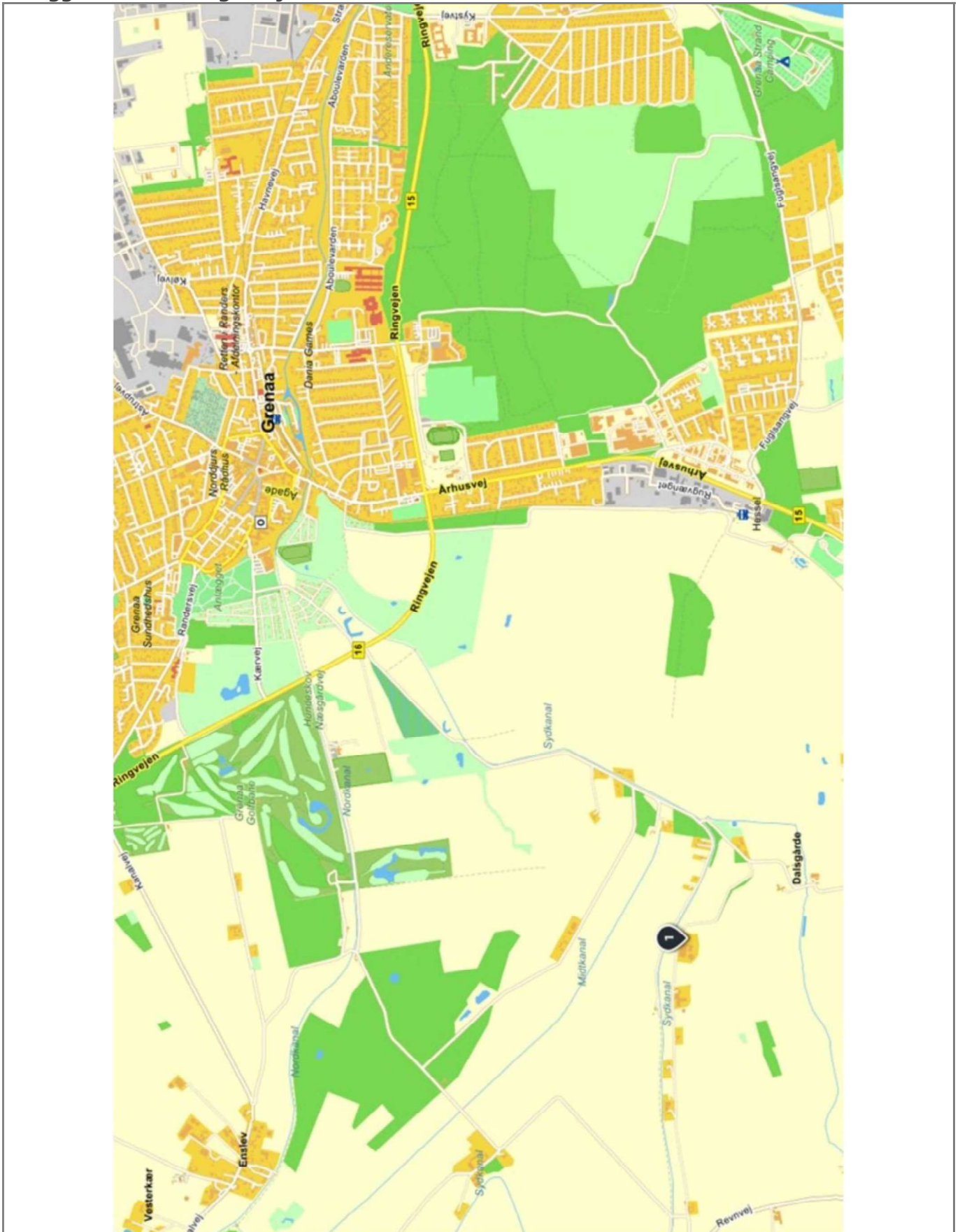




Topografisk kort - Ellekrogen



### Beliggenhed - Dalsagervej 1





# 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  
Trønholmen 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)

