

Agriteam Syd ApS

CVR.nr. 18646900

• Borgpladsen 7A, 1. sal • 6800 Varde

Tlf. 7521 1644 • varde@agriteam.dk

• Nørregade 12 • 6650 Brørup

Tlf. 7538 2000 • hchansen@agriteam.dk

www.agriteam.dk



SALGSOPSTILLING

Kvægbrug

ELLEGAARD - Hindsigvej 4, Horne

6800 Varde

27.500.000 kr.

Ny §16b godkendelse



Økologisk mælkeproduktion med 2 Lely A5 malkerobotter



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
10	Ejendommen
10	Fredning / bevaringsværdig
10	Offentlig ejendomsvurdering
11	Bygninger
12	Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere
12	Tekniske installationer
13	Jordbund, geotekniske forhold
13	Offentlige forhold / planer
13	Naturbeskyttelse
13	Miljøforhold
13	Servitutter
14	Vandforsyning
14	Forsikring
14	Energimærker
15	Rettigheder og forpligtelser
<hr/>	
Side	DRIFT
16	Maskiner
16	Staldinventar
16	Driftsinventar
17	Beholdninger
17	Besætning
17	Grundbetaling / støtteordninger
17	Økologisk jordbrugsproduktion
17	Produktionsgodkendelse
<hr/>	
Side	ØKONOMI
19	Ejerudgifter
19	Købesummens fordeling
19	Specifikation af eksisterende prioriteter, der kan overtages på visse betingelser
19	Ejerpantebreve og afgiftspantebreve
19	Kontantbehov ved køb
20	Moms
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
21	Tegning
21	Tegning
22	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
23	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Luftfoto

"Ellegaard" er en økologisk mælkeproduktionsejendom med 135 ha og en mælkeproduktion fra 140 Jersey køer med opdræt.

Den samlede produktion på "Ellegaard" er placeret på Hindsigvej 4 som ligger i udkanten af Horne. Herudover er der en bygningsløs ejendom som indgår i den samlede arrondering.

Af det samlede areal er ca. 115,38 ha støtteberettiget agerjord og ca. 11,19 ha består af permanent græs. Jorden består af lerblandet sandjord og kan vandes fra egne velholdte markvandingsanlæg. Det samlede jordtilliggende til ejendomme er unikt til den økologiske mælkeproduktion fra ca. 140 årskøer med opdræt.

Driften, der løbende er udbygget til dens nuværende form tilgodeser dyrevelfærd med "Hjerte 3" for mælkeproduktionen alt sammen i kombination med en rationel drift. Køerne er placeret i løsdriftstald med ca. 127 sengepladser. Der er let adgang til markerne fra stalden med fingergate til etablerede drivveje. Der malkes fra 2 stk. nyere Lely A5 malkerobotter, der giver en fleksibel hverdag og er et anerkendt mærke for kvalitetsmalkning. Opdrættet og goldkøerne er hold opdelt i stalden og de yngste kalve er opstaldet i udvendige kalveytter.

Der er en stor foderlade indrettet med høtørringsanlæg i planlager, der giver mulighed for produktion af kvalitetsfoder. Der er ligeledes plads til tippet færdigvare og plads til at blande foder.

Herudover er der 2 maskinhuse, hvor det ene er med integreret værksted og det andet ligger 1 km fra ejendommen og anvendes til halm og maskiner.

Der er opsat en 25 kW vindmølle på bygningsparcellen, til egenproduktion af el.

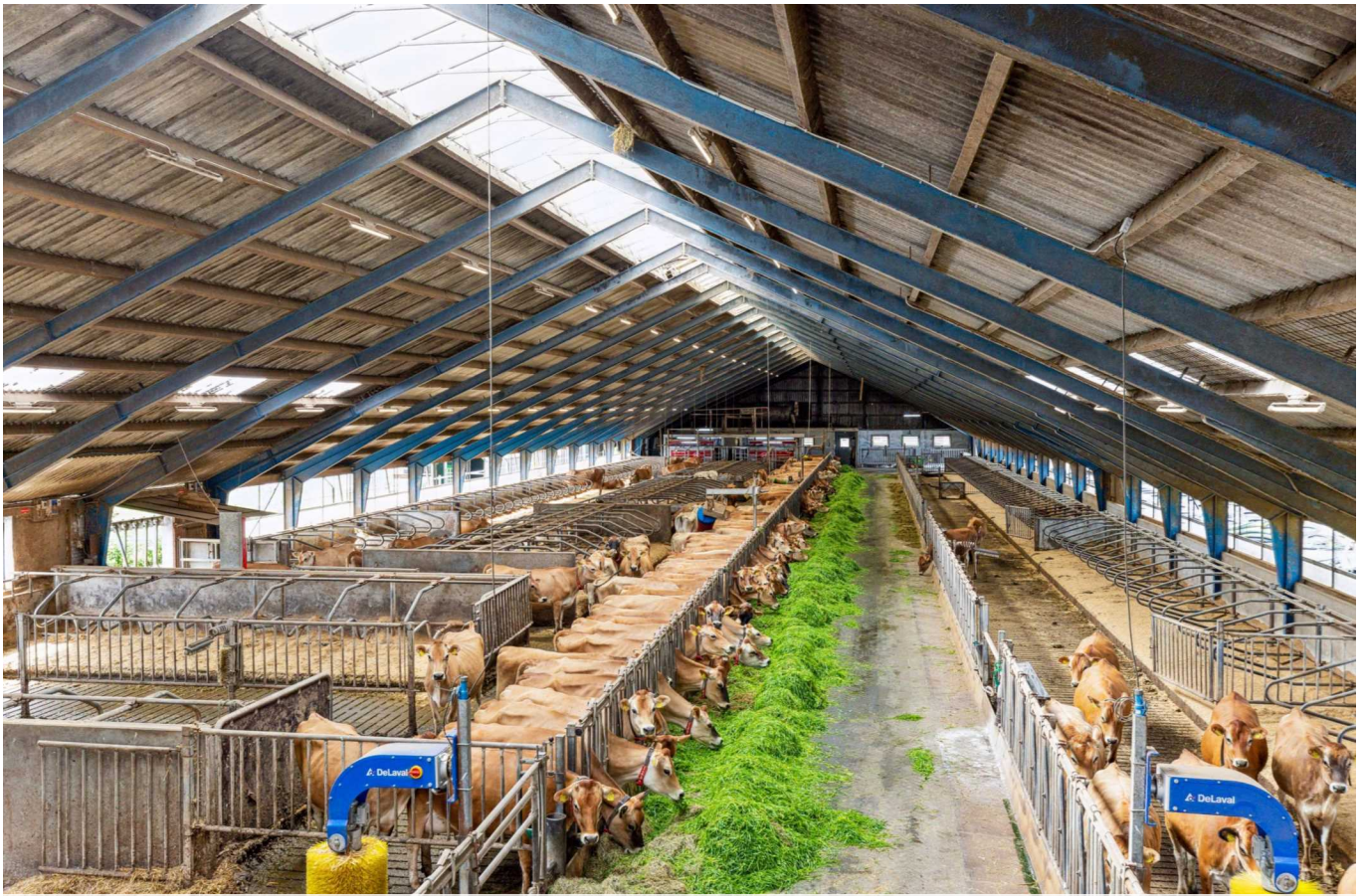
Der er gode køreveje rundt på ejendommen og gode foderopbevaringsmuligheder i faste køresiloer til hovedparten af ejendommens grovfoderproduktion.

I god harmoni med bedriften er ejendommens stuehus placeret. Det er et rummeligt hus på 252 kvm der løbende er renoveret og i en god stand. I forbindelse med huset er der en indbygget garage med værksted på 184 kvm.

Besætningen på ejendommen er velpasset og har en høj effektivitet med en gennemsnitlig ydelse på 11.103 kg. EKM pr. årsko og et celletalsgennemsnit på 115.000.

Markarbejdet bliver udført for en mindre del af opgaverne med egen maskinpark samt maskinstation til de tunge opgaver. Sælges med besætning, beholdninger og maskiner.

BESIGTIGELSE AF EJENDOMMEN KAN KUN SKE EFTER AFTALE MED VORT KONTOR



Løsdriftstald



Stuehus



Stuehus fra haven



Have



Stuehus



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Stald mv.



Stald mv.



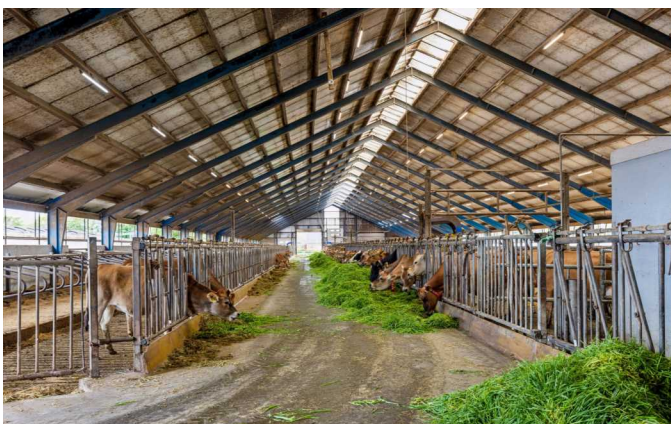
Foderlade og maskinhus



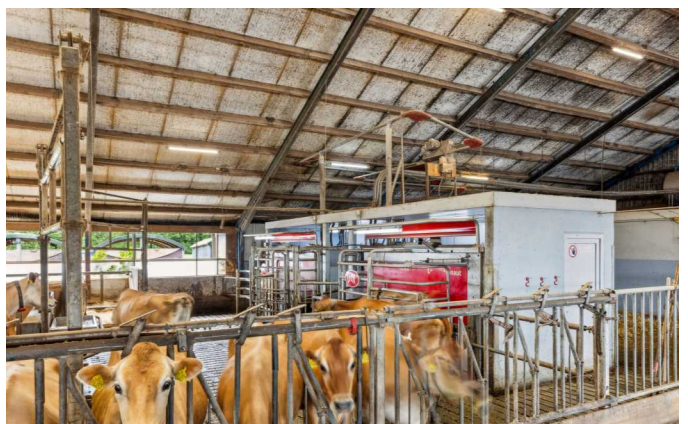
Kalveplads



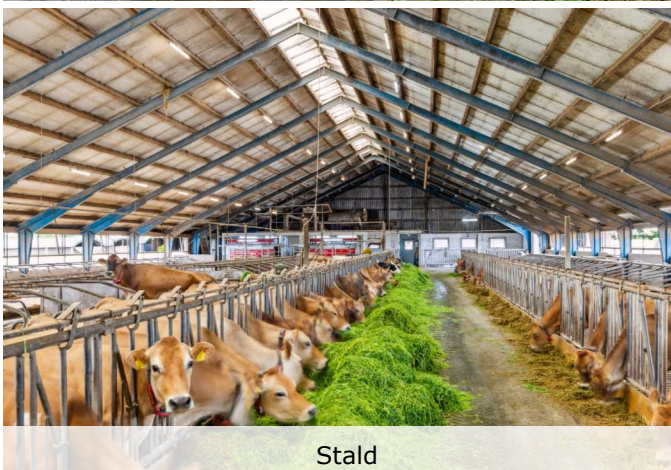
Garge/ kalvekøkken mv.



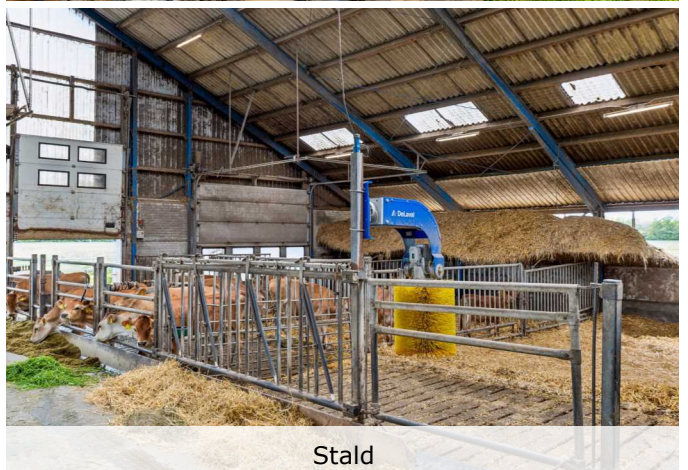
Stald



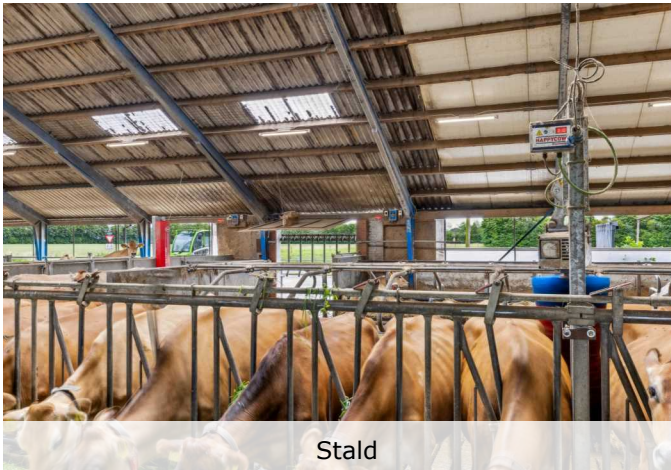
Stald



Stald



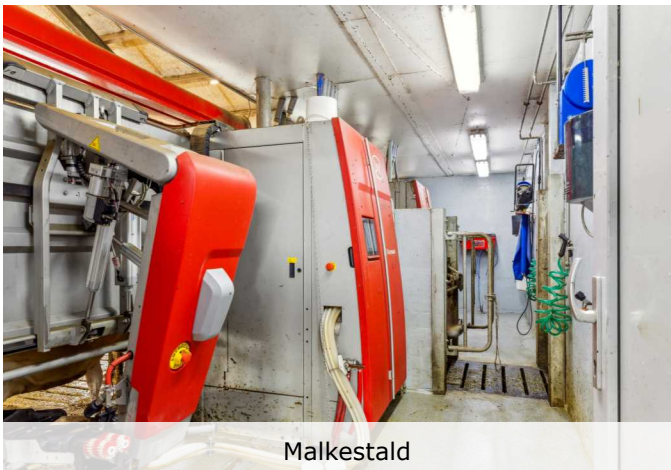
Stald



Stald



Stald



Malkestald



Malkestald



Mælkerum



Maskinhus mv.



Foderlade med h t ringsanl g



Foderlade med h t ringsanl g



Foderlade med h t rringsanl eg



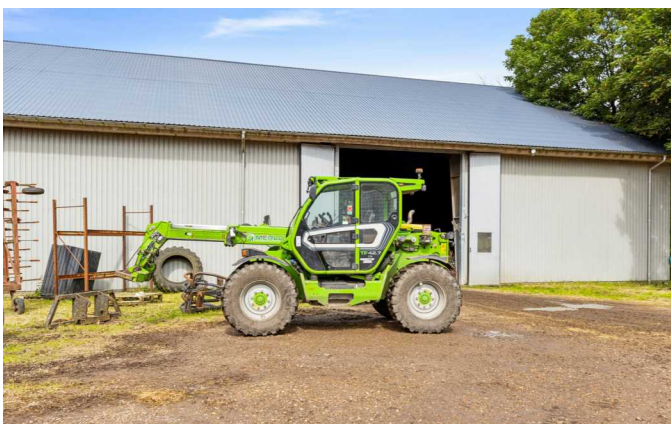
Foderlade med h t rringsanl eg



Kalvek kken mv.



Transportgang til marker



Maskiner



Maskiner mv.



Ejendommen



Ejendommen

FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.		Areal	heraf vej
26s	Stundsig By, Horne	16,6105 ha	0 m ²
26p	Stundsig By, Horne	20,5461 ha	605 m ²
1m	Transbøl By, Horne	18,6280 ha	0 m ²
1a	Transbøl By, Horne	12,8559 ha	1.435 m ²
1e	Transbøl By, Horne	3,0909 ha	302 m ²
28k	Stundsig By, Horne	32,1534 ha	4.965 m ²
Hindsigvej 0 - Bygningsløs ejendom			
26ø	Stundsig By, Horne	24,0467 ha	1.395 m ²
26aa	Stundsig By, Horne	7,7000 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattester		135,6315 ha	8.702 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Varde
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig vej

Arealfordeling

Type	Areal
Agerjord - Hindsigvej 4 ca.	86,9000 ha
Permanent græs og MVJ Miljøgræs - Hindsigvej 4 ca.	8,7400 ha
Agerjord - Hindsigvej bygningsløs ejd. ca.	28,4800 ha
Permanent græs og MVJ Miljøgræs - Hindsigvej bygningsløs ejd. ca.	2,4500 ha
Bygningsparcel, natur, læhegn mv.	8,1913 ha
Areal i alt ekskl. vej	134,7613 ha

Arealfordelingen er jf. markkort fra landbrugsstyrelsen 2023 og kan afvige fra det anførte.

Den samlede markplan inkl.forpagtninger omfatter et tilmeldt areal på 199,81 ha hvoraf ca. 191,46 ha er støtteberettigede arealer.

Forpagtning

Der er tilforpagtet ca. 62 ha i 2024 fordelt på 8 aftaler.

Fredning / bevaringsværdig

Der er registreret følgende fredningsstatus:

BBR nr. / Bygning	Status	Bevaringsværdi
Stuehus	Bevaringsværdig	8

Offentlig ejendomsvurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	19.700.000,00
Grundværdi	4.747.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	1.287.000,00
Grundværdi stuehus	7.200,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	1.029.600,00

Øvrige bemærkninger

Hindsigvej 4**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.**

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.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 19.700.000 (2020 vurdering)

Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 9.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 4.747.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 4.730.000 og grundværdi øvrig jord udgør kr. 8.000.

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

Bygningsløs ejendom Hindsigvej**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.**

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.:

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 3.750.000 (2020 vurdering).

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.468.000

Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 1.468.000.

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

Bygninger**Stuehus**

Stuehuset må benyttes til stuehus til landbrugsejendom ifølge BBR Meddelelse.

Bygningens arealer er ifølge BBR Meddelelse af 06.07.2023 oplyst som følger:

Bebygget areal	376 m ²	Opført/ombygget år:	1900/1980	heraf integreret:	
Boligareal	252 m ²	Etager inkl. kælder	2	Garage	184 m ²
Udnyttet tagetage	60 m ²	Fulde etager	1		
Carport	35 m ²	Antal værelser	4		

Beskrivelse af stuehus

Stuehuset er opført af rødbrune sten med engoberet tegltag og plast termovinduer med sprosser.

Indeholder: Køkken / alrum med klinkegulv, gulvvarme og udgang til terrasse. Stue. Kontor. Entré med klinkegulv, gulvvarme og trappe til 1. sal. Toilet med klinkegulv, gulvvarme og væghængt toilet. Stort bryggers med klinkegulv med gulvvarme, inst. for vaskemaskine og tørretumbler samt skabsarrangement med vask. Soveværelse med gulvvarme. Badeværelse med klinkegulv, gulvvarme og bruseniche.

1. sal: Repos/gang. Soveværelse med stort vinduesparti i gavlen. Værelse. Stort gavlværelse / stue. Isoleret loftsrum klar til at blive udnyttet.

Stor integreret, isoleret garage med 2 elporte samt teknikrum med vandbeholder fra solfanger og varmetank til boligen. Herudover afdeling med loft til kip og el-port i gavl. Anvendes til værksted og kalvekøkken

Tilbehør, stuehus m.v.

Bordkomfur, mrk. Siemens

Indbygget ovn

Køleskab, mrk. Whirlpool

Opvaskemaskine, mrk. Bosch

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehuse, 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 -holdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antennor og parabolantennor ekskl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktion.

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.

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal Opført/ombygget

3 - Maskinhus, garage mv. (Maskinhus)
Opført af stålspær med sider af stålplader og tag af eternit fra 2022.
Der er port i siden og el-port i gavlen. Indrettet med værksted

413 m²

1979

8 - Stald til kvæg, får mv. (Løsdriftsstald)
Opført af stålspær med sider af røde sten og gardiner. Tag af sandwichplader og lidt eternit. Indrettet med staldkontor og rum til opbevaring, 2 x kælvningsboks og 1 x separationsboks. Stald delen er indrettet med ca. 127 sengepladser med nyere madrasser, rillet spaltegang og foderbord i midten. Ungdyr afdeling opdelt i 4 sektioner med hhv. ca. 23, 26, 19 og 18 pladser - i alt 86 pladser - dybstrøelsesområde i enden. Herudover robotafdeling med 2 nyere A5 Lely malkerobotter, teknikrum, mælkerum med 300 liter buffertank og 4.100 liter mælkekøletank, isbank og opsamling af kølevand til køer. Der er adgangsveje direkte til markerne fra stalden.

2.115 m²

1995/2005

12 - Lade til halm, hø mv. (Maskinhus)
Opført af stålspær med høje spærflader samt sider og tag af stålplader. Der er port i siden og i gavlen. Indrettet som foderlade med hø-tørringsanlæg udført som plansilo med træsider med beluftning i gulvet samt kran med klo på hængebane. Herudover afdeling til tippet færdigvarer. I enden af bygningen er der en afdeling med blæsere til tørreanlægget.

1.338 m²

2008

Ikke registreret - Hindsigvej 29 - Maskinhus
Opført af stålspær med sider af stålplader. Tag af eternit fra 2022.
Port i gavl.
Bygningen er ikke anført i BBR og er manuelt opmålt til ca. 280 kvm. Bygningen er iflg. police på 500 kvm.

280 m²**Øvrige bemærkninger**

De for bygningerne anførte opførselsår og arealer er iflg. BBR Meddelelsen

Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere**Olie-/tankanlæg**

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Overfladetank i stål	1.200	Godkendt	Anlægsnr. 2: Roug C3 brændstoftank fra 2001. Typegodkendelsesnr. 01-5323. Fabriksnr. 113020
Overfladetank i stål	1.200	Godkendt	Anlægsnr. 8: Roug brændstoftank fra 1996. Fabriksnr. 63479. Sløjfningsfrist 31.12.2026

Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Notat
Gylletank (Hindsigvej 29)	527			Anlægsnr. 9: Gylletank fra 1990. Er kontrolleret
Gylletank	1.500			Anlægsnr. 10: Gylletank fra 1993. Er kontrolleret.

Øvrige Anlæg:Der er lejet en gylletank på 2.500 m³ for 37.500 kr. + moms pr. år.**Gastæt Assentoft silo:** Kapacitet ca. 2.100 tdr.**Tekniske installationer**

Ejendommen er forsynet med følgende tekniske installationer:

Varmeinstallation - primær varmekilde	Elvarme
Varmeinstallation 2 - supplerende varmekilde	Solfanger til varmt vand
Vindmølle / husstandsmølle	Vindmølle 25 kW fra 2003 iflg. BBR
Internet / Fibernet	Fibernet
Udbyder Internet / Fibernet	Stofa

Vedvarende energikilder m.v.

Sælger har indgået aftale med udbydere af vedvarende energikilder (vindmølle). Køber kan ikke forvente at indtræde i sælgers ordninger. Køber har pligt til selv at undersøge muligheden for ejerskifte / oprette ny aftale.

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.

Områdeklassificering

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på ejendommene

Jordbundsforhold, dræn m.m.

Jorden er drænet - drænene er af forskellige årgange og der findes enkelte kort.

Offentlige forhold / planer**Lokalplaner / Kommuneplaner**

Der henvises til ejendomsdatarapport

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Kvægbrug

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.

at et areal er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om okker.

På ejendommen er følgende gældende:

Boringer:	Omfattet - DGU nr. 112.1226, 112.1227 og 112.329
Drikkevandsinteresser:	Omfattet
Skovrejsningsområder:	Ønsket og uønsket
Råstofinteresseområder:	Omfattet
Beskyttede sten og jorddiger:	Omfattet (Bygningsløs ejendom)

Øvrige bemærkninger

For yderligere oplysninger omkring restriktionernes omfang og betydning henvises til Danmarks Miljøportal www.arealinfo.dk

Miljøforhold**Stuehusets afløb**

Stuehusets afløb sker til Septiktank med afløb til nedsivningsanlæg

Øvrige miljøforhold, ejendom

Evt. fremtidige krav er sælger uvedkommende

Servitutter

- Nr. 1 lyst d. 04.07.1888 lbnr. 915058-50 Dok om en plantage, Vedr 28 K Filnavn: 50_H_76
- Nr. 2 lyst d. 18.08.1897 lbnr. 915075-50 Dok om færdselsret mv Vedr 1 M Filnavn: 50_H_24
- Nr. 3 lyst d. 20.10.1930 lbnr. 915059-50 Dok om vej mv, Vedr 28 G Filnavn: 50_H_76
- Nr. 4 lyst d. 21.09.1951 lbnr. 2774-50 Dok om færdselsret mv, Vedr 1A, evt. 1 m

- Nr. 5 lyst d. 21.09.1951 lbnr. 2775-50 Dok om færdselsret mv, vedr 1A, evt. 1 m Filnavn: 50_H_24
 Nr. 6 lyst d. 19.01.1971 lbnr. 602-50 Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 50_F_493
 Nr. 7 lyst d. 09.11.1973 lbnr. 18215-50 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A, evt 1H, 1I, 1K Forprioritet Filnavn: 50_D_427
 Nr. 8 lyst d. 15.11.1978 lbnr. 31993-50 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, evt 1H, 1I, 1K Forprioritet Filnavn: 50_D_427
 Nr. 9 lyst d. 19.11.1980 lbnr. 26251-50 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering Vedr. 1A Filnavn: 50_H_18
 Nr. 10 lyst d. 15.06.1988 lbnr. 9656-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1A, evt 1H, 1I, 1K Filnavn: 50_E_626
 Nr. 11 lyst d. 28.03.1989 lbnr. 4917-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 8I, 4L Filnavn: 50_C_351
 Nr. 12 lyst d. 17.05.1989 lbnr. 7684-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 50_E_97
 Nr. 13 lyst d. 10.12.1990 lbnr. 18751-50 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, afhændelse Fortrinset Vedr 44A Filnavn: 50_J_635
 Nr. 14 lyst d. 03.01.1991 lbnr. 89-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A, 1E, evt. 1 m
 Nr. 15 lyst d. 30.03.1992 lbnr. 5050-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv KORREKT AKT 50_J_635 Filnavn: 50_A_108
 Nr. 16 lyst d. 16.06.1995 lbnr. 15497-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Vedr 1A, evt 1H, 1I, 1K Filnavn: 50_R_98
 Nr. 17 lyst d. 31.10.2002 lbnr. 31311-50 Dok om husstandsmølle, beplantning mv Fortrinset Vedr 1 a
 Nr. 18 lyst d. 11.08.2004 lbnr. 25800-50 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, afhændelse Vedr 16A, 16B Fortrinset Filnavn: 50_J_635
 Nr. 19 lyst d. 10.08.2005 lbnr. 31442-50 Dok om hovedvandlektion med tilhørende stikledninger mv Vedr 27 O, 28 F, 27 K og 26 Q Stundsig Filnavn: 50_C_442
 Nr. 20 lyst d. 22.07.2009 lbnr. 17091-50 Dok om kabelanlæg mv, Vedr 4R, Filnavn: 50_M_29
 Nr. 21 lyst d. 06.05.2011 lbnr. 1002556562 Dekl. Projektnummer 12091410 Spændinger til og med 20 kV incl. datatransmission.
 Nr. 22 lyst d. 15.01.2013 lbnr. 1004214192 Dekl. Projektnummer 12100979

Hindsigvej 0 - Bygningsløs ejendom

- Nr. 1 lyst d. 21.03.2018 lbnr. 1009664128 Deklaration om landbrugsejendom uden beboelse.
 Nr. 2 lyst d. 25.02.1932 lbnr. 915046-50 Dok om færdselsret mv Akt 50_B_695
 Nr. 3 lyst d. 17.11.1995 lbnr. 30155-50 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Akt 50_B_695

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Alment vandforsyningsanlæg - Din Forsyning

På ejendommen er indvindingstilladelse til markvanding.

Øvrige bemærkninger

- Tilladelse til at indvinde 81.000 m³/år - 60 m³/time indtil den 16. december 2029 - DGU nr. 112.1227 (Hindsigvej 4)
 Tilladelse til at indvinde 64.500 m³/år - 60 m³/time indtil den 16. december 2029 - DGU nr. 112.1226 (Hindsigvej 4)
 Tilladelse til at indvinde 3.000 m³/år - 10 m³/time indtil den 18. juni 2031 - DGU nr. 112.395 (Husdyr)
 Tilladelse til at indvinde 73.500 m³/år - 25 m³/time indtil den 16. december 2029 - DGU nr. 112.329 (Bygningsløs ejendom)

Forsikring

Nuværende forsikringer	Selskab
Bygningsbrandforsikring	Tryg
Stormskadeforsikring	Tryg
Løsøre	Tryg
Driftstabforsikring	Tryg

Forsikringsdækning

Stuehus Fuld- og nyværdiforsikret, Rørskade.

Driftsbygninger:

- 3 - Maskinhus, garage mv. (Maskinhus) Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.
 8 - Stald til kvæg, får mv. (Løsdriftsstald) Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.
 12 - Lade til halm, hø mv. (Maskinhus) Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.
 Ikke registreret - Hindsigvej 29 - Maskinhus Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Energimærke

Rettigheder og forpligtelser

Veje	Offentlig vej
Vandløb	Gunderup Bæk
Elværk	OK energi - spot el.
Vindmøller	Overskuds el afsættes via Vind Energi Danmark Der er serviceaftale på møllen.
Mejeriselskab	Naturmælk
Mælkepenge/overskud	Tilfalder sælger
Slakteri	Danish Crown
Jagtret	Er ikke udlejet
Fiskeret	Er ikke udlejet
Flyvehavre	Forekommer
Serviceaftale Lely	Guld kontrakt
Easy Cow Management	Serviceaftale
Aftale tyrekalve	Der er aftale om afsætning af tyrekalve når de er 3 måneder.
Erhvervsaffald	Aftale med Marius Pedersen
Lejeaftale Mobilmast	Der er opsat en 40 meter høj mobilmast ved foderladen. Årlig lejeindtægt kr. 30.000,-

DRIFT

Maskiner

Antal	Art	Pris i kr.
1	Fasterholt FM 4500 vandingsmaskine 110 mm/450 m	
1	Fasterholt FM 4500 vandingsmaskine 110 mm/500 m	
1	Fasterholt FM 4500 vandingsmaskine 110 mm/525 m	
1	Bigab krog-hejsevogn	
1	Lasco høanlæg + lift	
1	Kreaturvogn	
1	Storti-Husky 21 m3 fodervogn - ny renoveret	
1	Jeantil strømaskine	
1	Rimach blokskærer	
1	Mobil fangefold	
1	John Deere 3040 traktor	
1	Deutz 8006 traktor - hovedrep. 2022	
1	Triplet fodervogn 10 m3	
1	Merio 42,7 teleskoplæsser med udstyr fra 2019	
1	Såmaskine	
1	Snittervogn	
Uspecificeret værdi:		1.350.000

Maskiner, leasede

Art	Leasingselskab	Rater tilbage	Årlig ydelse
Multone 5.3 K minilæsser årg. 2023	DLL	56	30.348
I alt:			30.348

Øvrige bemærkninger:

I forbindelse med en handel forudsættes det, at køber indtræder i leasingaftalen.

Staldinventar

Staldinventar, leaset

Art	Leasingselskab	Årlig ydelse	Scrapværdi i kr.
2 stk. Lely Astronaut A5 malkerobotter årg. 2021	Ringkøbing Landbobank	188.453	186.000
I alt:			188.453

Øvrige bemærkninger:

Sælger indfrier leasingaftalen i forbindelse med en handel

Driftsinventar

Antal	Art	Pris i kr.
1	Buffertank 300 liter	
1	Mælkekøletank 4100 liter	
1	Fodersilo 6 tons	
1	Gyllepumpe	
1	Lely robot spalteskraber	
4	Kalvehytter - fælles	
3	Kalvehytter - fælles med løbegård	

3	Købørster	
10	Kalvehytter - enkeltbokse med løbegård	
1	Mælketaxa	
1	ColoQuick	
1	Gylleomrører	
1	Snegl	
1	Generator	
0	Div. staldinventar	
Uspecificeret værdi:		1.800.000

Beholdninger

Art	I alt i kr.
Grovfoder og avl på rod	
Uspecificeret værdi:	kr. 1.000.000

Øvrige bemærkninger:

Indkøbte beholdninger og halm afregnes ud over købesummen.

Besætning

CHR-registrering

Besætning registreret i CHR under nr. 44703.

Kvæg

Antal	Art	Stk. pris	I alt i kr.
139	Jersey køer over 2 år	7.500	1.042.500
62	Jersey kvier 1-2 år	5.100	316.200
89	Jersey kvier under 1 år	1.800	160.200
I alt:			1.518.900

Stykprisen er baseret på normal handelsværdi

Sundhedstilstand, kvæg

Salmonella Dublin status: Niveau 1 siden 05.03.2005

Celletal: 115.000,00, Celletal pr.: 30.01.2024

Ydelse EKM pr. årsko: 11.103 kg.

Grundbetaling / støtteordninger

Grundbetaling

Der medfølger 1 rettighed/ha støtteberettiget areal eller tilsvarende, der måtte blive tildelt jfr. CAP-reform 2023.

Økologisk jordbrugsproduktion

Ejendommen er godkendt til økologisk jordbrugsproduktion for et areal på 135,0000 ha.

Arealer og tilsagn om økologi fremgår af seneste indsendte Fællesskema. Sælger iværksætter produktionsskifte, som køber er forpligtet til at underskrive.

Produktionsgodkendelse

For ejendommens drift med besætning foreligger følgende godkendelse:

Produktionstilladelse

Størrelse	Enhed	Godkendt dato	Notat
2.410,00	kvm produktio	05.02.2024	Malkekvæg. Godkendelse i henhold til §16b i bek. af lov nr. 520 af 1. maj 2019 om husdyrbrug og anvendelse af gødning mv.

	nsareal		
25,40	DE	23.02.2005	Kødkvæg i forbindelse med §35-naturafgræsning

Tilsynsrapport

Tilsynsrapport udstedt den 21.06.2023

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	5.251
Renovation	3.233
Rottebekæmpelse	1.418
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	100.000
Stigningsbegrænsningsværdi Hindsigvej 4	27.343
Stigningsbegrænsningsværdi Bygningsløs ejendom	8.456
I alt	145.700

Den anførte forsikringspræmie er anslået

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 27.500.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

<i>Tinglysningsafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Jorden	13.306.100
Stuehus, incl. grundværdi	2.100.000
Driftsbygninger	2.250.000
Jord bygningsløs ejendom	4.175.000
<i>Ikke tinglysningsafgiftspligtigt</i>	
Beholdninger	1.000.000
Maskiner	1.350.000
Driftsinventar	1.800.000
Besætning	1.518.900
Kontantomregnet købesum i alt	27.500.000

Specifikation af eksisterende prioriteter, der kan overtages på visse betingelser

<i>Långiver/art</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Obligationsrestgæld</i>	<i>Kontantværdi</i>	<i>1. års ydelse</i>	<i>Realkredit type</i>	<i>Garanti-stillelse</i>
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	4.769.687	4.993.390	4.746.249	328.286	Kontantlån	Nej
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	1.820.000	1.909.762	1.812.103	65.526	Kontantlån	Nej
DLR Kredit A/S/F12 Rentetilpasningslån	2.757.499	2.757.499	2.781.938	219.795	Kontantlån	Nej

<i>Rente Kont./pålyd.</i>	<i>ÅOP brutto</i>	<i>Restløbetid</i>	<i>Saldo fradragkonto</i>	<i>Særlige overtagelsesvilkår</i>	<i>Optaget i valuta</i>	<i>Kontant regulering</i>
2,56	4,24	23,25			DKK	
2,55	4,07	24,00			DKK	
4,26	5,35	23,25			DKK	

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

<i>Kreditor / beskrivelse</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejerpantebrev	7.403.000
Ejerpantebrev	6.500.000
Afgiftspantebrev	792.000

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	27.500.000
Tinglysningsafgift, skøde	132.850
I alt	27.632.850

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.

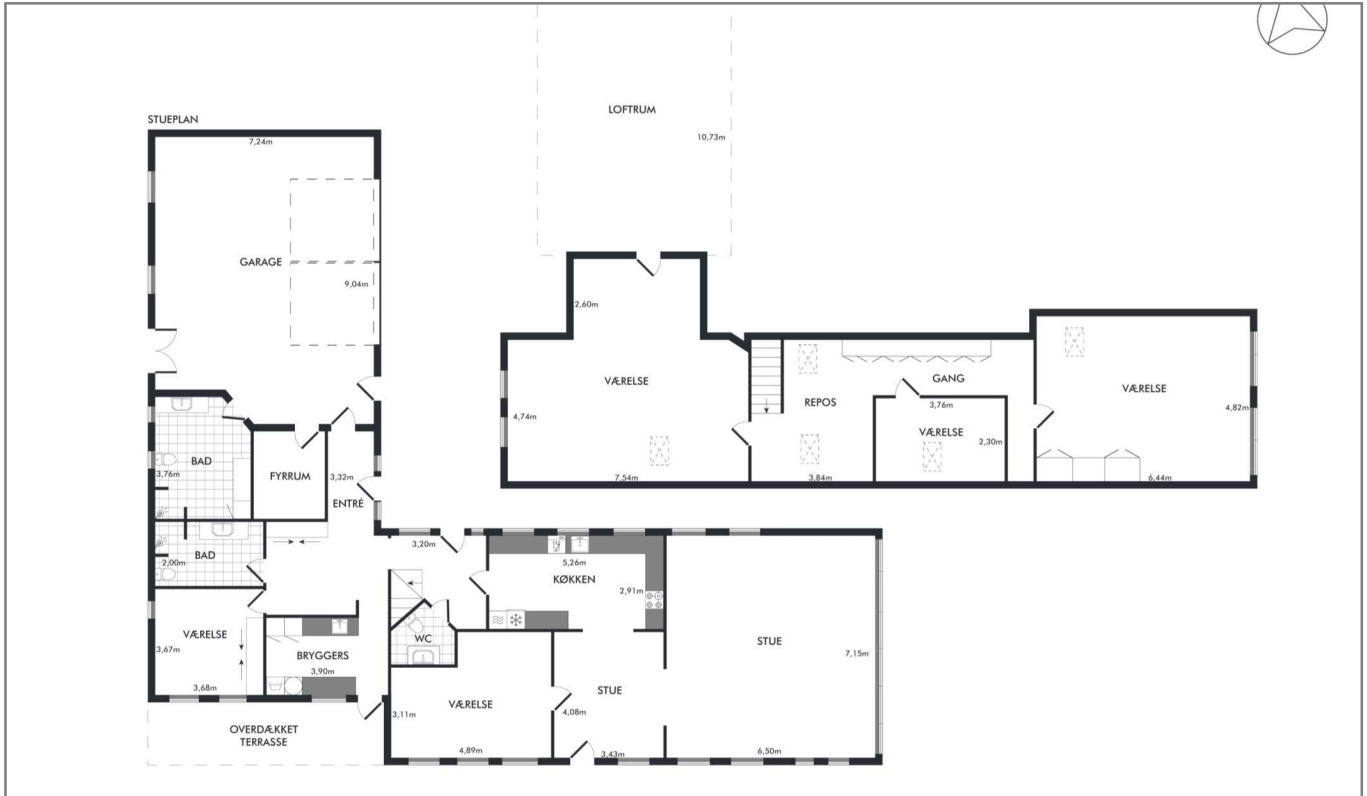
Moms

Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

Momsreguleringsforpligtelse opgøres af sælgers revisor i forbindelse med handlen.

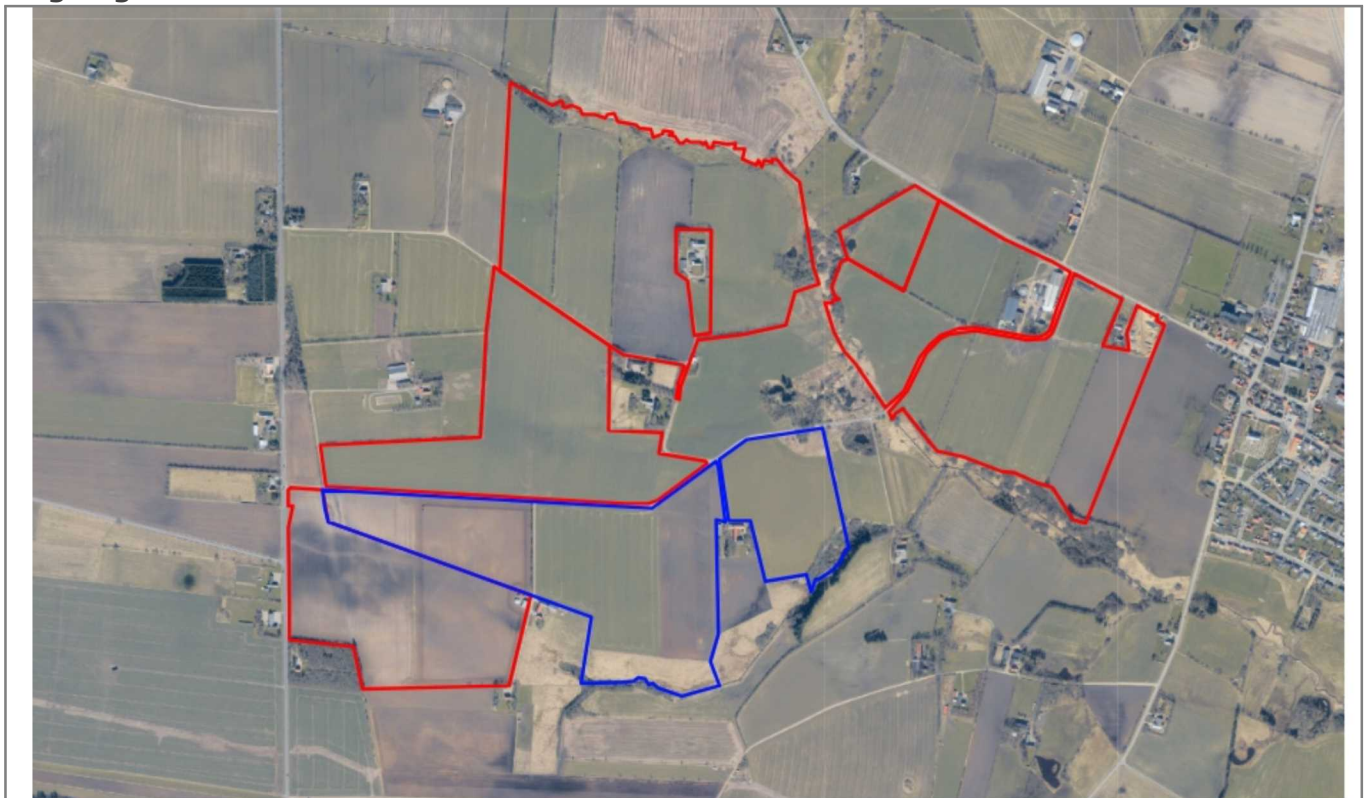
TEGNINGER OG KORT

Tegning



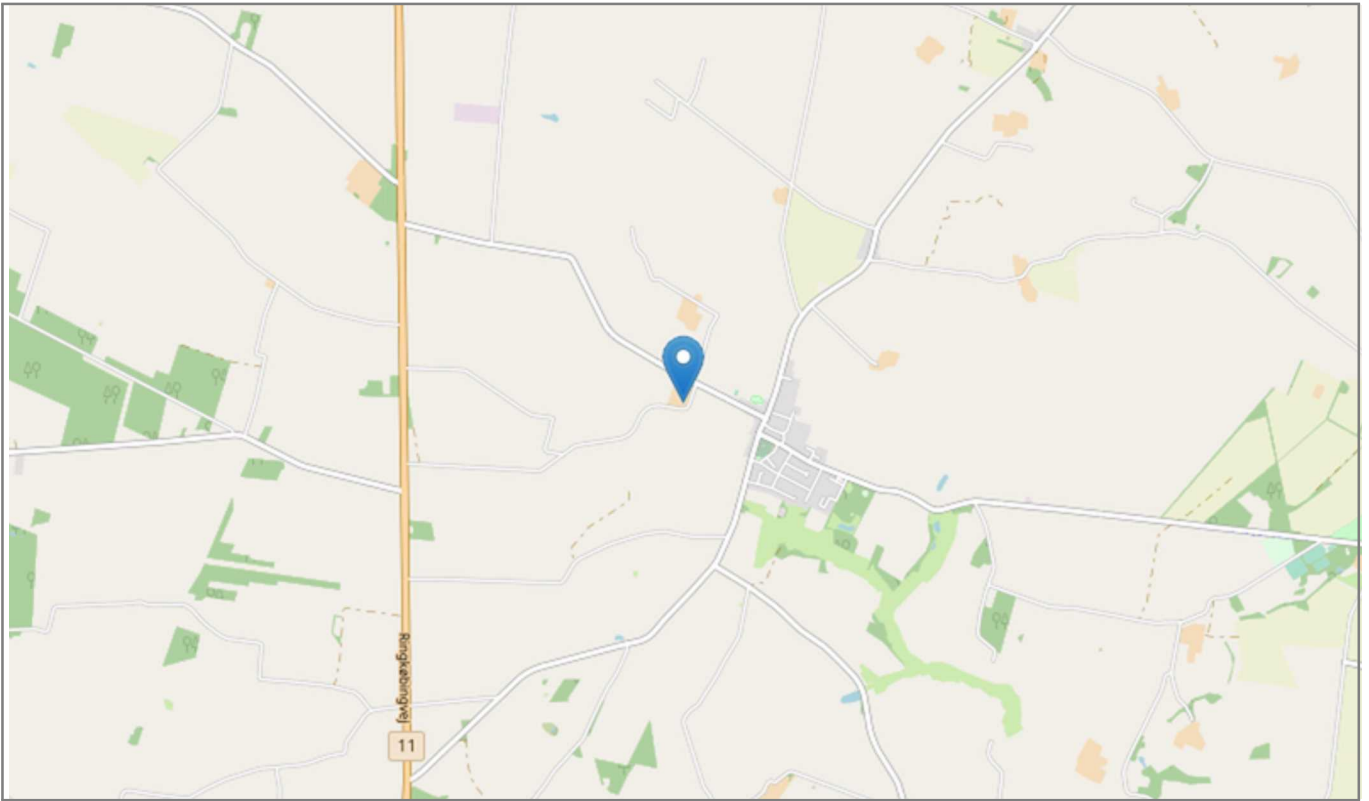
Plantegning

Tegning



Rød = Hindsigvej 4 - Blå = Hindsigvej bygningsløs ejendom

Kort



KONTAKTINFORMATION



Agriteam Syd ApS



VI HAR DET RIGTIGE TEAM TIL AT HJÆLPE DIG VIDERE...

Bag Agriteam Syd ApS står ejendomsmæglerne Bo Tølle, Lise Lotte Lund og H.C. Hansen sammen med en stab af dygtige og kvalificerede medarbejdere med hver deres speciale. Med mere end 30 års erfaring inden for salg af landbrugsejendomme er vi stolte af, at kunne tilbyde en personlig og professionel service, der går ud over forventningerne, uanset om der er tale om køb eller salg af fritids-, heste- og naturejendomme eller produktionslandbrug.

Hos Agriteam Syd tilbyder vi:

- * Uafhængig og reel rådgivning
- * Ingen skjulte dagsordner
- * Resultatorienteret effektiv indsats
- * Troværdighed sat i højsædet
- * Effektiv markedsføring

Følg os på Facebook, Instagram og LinkedIn.

EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Syd ApS
Borgpladsen 7A, 1.
6800 Varde

Telefon: 75211644
E-mail: varde@agriteam.dk
Hjemmeside: www.agriteam.dk

Åbningstider

Mandag	08.00 - 16.00
Tirsdag	08.00 - 16.00
Onsdag	08.00 - 16.00
Torsdag	08.00 - 16.00
Fredag	08.00 - 16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Bo Tølle
Agrarøkonom &
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 23421644
E-mail: bt@agriteam.dk

