

# SALGSOPSTILLING

## "Pejstrupgaard"

Sagsnr.: 69209930

Udskrevet 24-06-2024



Kvæg-  
ejendom

Kirkevej 51, Hejnsvig Mk, 7250 Hejnsvig  
Egebjerg Landevej 122, Vesterhede, 7250 Hejnsvig  
Egebjerg Landevej 30, Vesterhede, 7200 Grindsted  
Egebjerg Landevej 47, Vesterhede, 7250 Hejnsvig  
Askjærvej 31, Askjær, 7250 Hejnsvig

Landbrugsjord  
Landbrugsjord



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

## Ejendomstype: Kvægejendom

---

Grundareal: 255 ha 8.311 m<sup>2</sup>

Tilhørende: Jesper Gade Præstegaard Jensen

Kontantpris Dkr: 56.000.000

**Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk**

### Introduktion:

---

"Pejstrupgaard" er en større malkekvægsbedrift beliggende ved Hejnsvig i det Syd-/Midtjyske område nær Grindsted og Billund. Bedriftens produktionsomfang består af mælkeproduktion fra ca. 600 blandet Røde- og SDM køer + opdræt. Derudover er der markdrift inkl. forpagtninger på 337 ha.

Ejendomsporteføljen består af i alt 5 ejendomme, hvoraf 2 er med drift, én som bolig der kan udlejes og 2 bygningsløse landbrugsejendomme. Der er et samlet matrikulært areal på 256 ha.

#### **Kirkevej 51:**

Mælkeproduktionsejendom med malkekøer samt kalve til ca. 6 måneder. Herefter flyttes kvier til kvieejendommen.

Løsdriftsstalden har en kapacitet på 448 sengebåse og derudover er der dybstrøelsesbokse. Stalden er opført i hhv. 2003, 2010 og 2015 og der er gennemgående foderbord, gardiner og spalter/miljøspalter/fastgulv med skraber.

Øst for stalden er der i 2019 opført et særdeles effektivt malkecenter med opsamlingsplads til ca. 250-300 køer. I malkehøjen er der 2x24 Strangko/Boumatic med bl.a. mælkemåler, hævesænkegulv og Fast-Exit. Driftssikkert malkeanlæg med høj kapacitet.

Derudover er der gode kalvefaciliteter, stort maskinhus med fast bund samt køresilobatteri med tilhørende foderlade med råvarepåslag.

Ejendommen har særdeles effektive arbejdsgange.

Stuehuset er et solidt rødstenshus med tegltag, opført i 1931 og med et samlet boligareal på 215 m<sup>2</sup> fordelt på 2 plan. Huset er løbende moderniseret og opvarmes med jordvarme.

#### **Egebjerg Landevej 122:**

Kvieejendom med kvier fra ca. 6 mdr. til kælvning samt goldkøer.

Ejendommen består af 2 stk. løsdriftsstalde samt en del dybstrøelsesarealer. Derudover er der køresiloanlæg, gylletanke og solidt og løbende moderniseret stuehus på 239 boligkvadratmeter.

#### **Egebjerg Landevej 30:**

Boligejendom med hvidpudset stuehus på 198 boligkvadratmeter der løbende er moderniseret. Udbygningerne består af ældre staldbygning og rundbuemaskinhus.

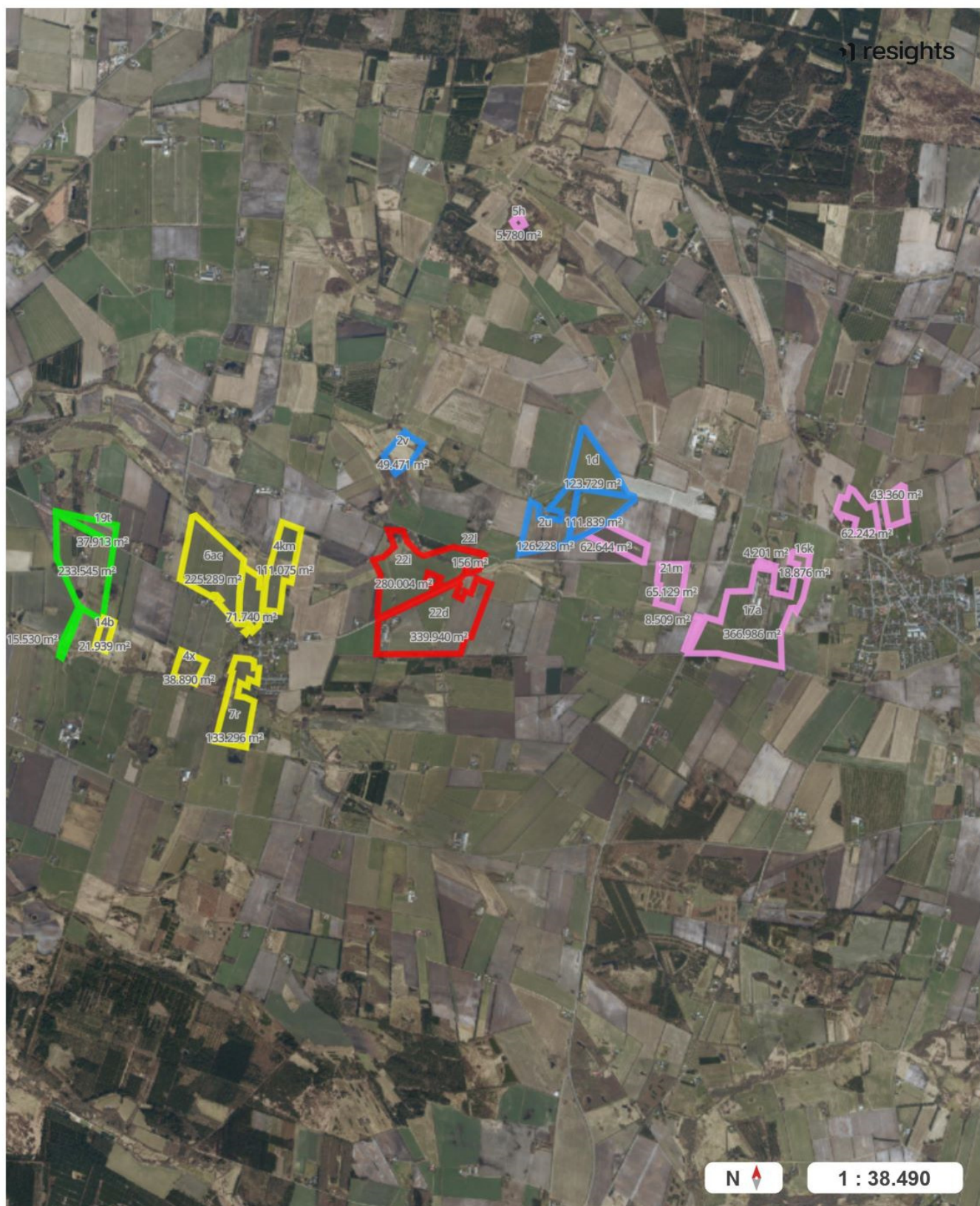
#### **Jorden:**

Af de 256 ha er ca. 220 ha dyrkbar jord. Jorden er typisk sandjord af bonitet JB 1-2. Overvejende gode reelle marker. Størstedelen af jorden kan vandes fra ejede borer. Derudover er der ca. 6 ha skov der delvist er nyere tilplantet samt mindre § 3 arealer. God jagt på bl.a. kronstyr.

Bedriften udbydes til salg i fuld drift inkl. besætning, grovfoderbeholdninger og god maskinpark. Generelt er der gode og effektive arbejdsgange og der leveres i dag ca. 4,6 mio. kg mælk til Arla.

En bedrift til den ambitiøse landmand der ønsker en virksomhed med potentiale for stor fremtidig mælkeproduktion.

Adresse	Matr. Areal	Heraf agerjord
Kirkevej 51	63,7727 ha	
Egebjerg Landevej 122	62,0100 ha	
Egebjerg Landevej 30	28,6988 ha	ca. 6 ha skov
Egebjerg Landevej 47	60,2229 ha	
Askjærvej 31	41,1267 ha	
<hr/>		
	255,8311 ha	ca. 220,5 ha og 0,8 ha pil, 1,4 ha §3, 6 ha skov
<hr/>		



Kirkevej 51 mfl., 7250 Hejnsvig

20. nov. 2023



**Kontaktperson**  
EDC Videbæk

**NOTE:** Pink: Kirkevej 51,  
Rød: Egebjerg Landevej 122,  
Grøn: Egebjerg Landevej 30,  
Gul: Egebjerg Landevej 47,  
Blå: Askjærvej 31

# Kirkevej 51

## Stuehuset



Opført:	1931	Ydermure:	Røde mursten
Moderniseret:	Løbende	Tag:	Tegl fra 2015
Beboet areal	215 m <sup>2</sup>	Vinduer	Termo
Bebygget areal	135 m <sup>2</sup>	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	80 m <sup>2</sup>	Lofter:	Træ
Kælder:	12 m <sup>2</sup>		

Opvarmning: Jordvarme

Brændeovne / pejse fra før 2003 kan kræves sløjfet.

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (offentligt)

Indeholder: Entre med gulvvarme, Køkken-alrum, stue, badeværelse med gulvvarme, værelse.

1. salen indeholder 2 værelser, stort værelse og walk-in-closeth.

Bebos af: Ejer

## Udbygninger:

- 8: Løsdriftstald bygget af 3 omgange (2003/2010/2015) med ca. 448 sengebåse og derudover dybstrøelsesbokse.
- Spalter/miljøspalter/fastgulv med skraber.
  - Gennemgående foderbord, madrasser, gardiner.
- 11: Malkecenter fra 2019
- Separation med 33 sengebåse
  - Stort dybstrøelsesvefærdsafsnit
  - Strangko/Boumatic malkehøj 2x24 med bl.a. mælkemåler, hæve-sænkegulv, fast-exit.
  - Opsamlingsplads med kodriver og plads til ca.250-300 køer. (Ej etableret med gummigulv)
- 10: Foderlade med 4 påslag til råvarer.
- T5: 3 stk. køresiloer 14x60x3 meter.
- 9: Kalvestald med 43 enkeltbokse og 4 fælleshold.
- 5+6: Kviestald med 46 sengebåse og 3 dybstrøelsesbokse m. plads til ca. 45 kvier. I enden er der kalvestald med igloer.
- 4: Maskinhus
- 7: Garage

## Bygningsrids:



Iflg BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
3	Mursten/fibercement	1919/2005	225 m <sup>2</sup>	Ladebygning
4	Metal/fibercement	1979/1995	530 m <sup>2</sup>	Maskinhus
5	Mursten/metal	1978	202 m <sup>2</sup>	Roehus og spaltestald
6	Mursten/metal	1978/1999	548 m <sup>2</sup>	Staldbygning
7	Mursten/tegl	1995	129 m <sup>2</sup>	Garage, værksted, udleveringsrum
8	Mursten/metal	2003	4.506 m <sup>2</sup>	Løsdriftsstald
9	Mursten/fibercement	2011	458 m <sup>2</sup>	Kalvestald
10	Metal/fibercement	2011	250 m <sup>2</sup>	Kraftfoderdepot
11	Betonelementer/fibercement	2019	1.586 m <sup>2</sup>	Stald til kvæg

Anlæg nr. 5: Plansilo 2.520 m<sup>2</sup>

Anlæg nr. 6: Kornsilø

## Miljøforhold:

Gylletank opført i 2011 på 3.977 m<sup>3</sup>. Ejer oplyser at tanken er på 4.200 m<sup>3</sup>. Kontrolleret 2021.

Gylletank opført i 1988 på 615 m<sup>3</sup>. Kontrolleret 2019.

Gylletank opført i 2003 på 3.000 m<sup>3</sup>. Ejer oplyser, at tanken er på 3.200 m<sup>3</sup>. Kontrolleret 2014.

Miljøgodkendelse af 21.2.2018, hvoraf fremgår tilladelse til 550 malkekøer, 100 småkalve (0-4 mdr.), 50 kvier (4-7 mdr.), 37 kvier (6-8 mdr.), 30 kvier (14-24 mdr.) og 250 tyrekalve (40-65 kg.).

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 22.9.2023.

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene: Ingen

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

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank	2008	2.600	Indendørs	02DM13757	Plast	31.12.2033	I drift
Olietank	2001	1.800	Udendørs	115908	Stål	31.12.2041	I drift
Olietank	2017	2.500	Udendørs	67951	Stål	31.12.2057	I drift

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
6ad	Hejnsvig By, Hejnsvig	6	2.242	0
16k	Do	1	8.876	0
5h	Fugdøl By, Hejnsvig		5.780	0
17a	Hejnsvig By, Hejnsvig	36	6.986	0
17ø	Do		4.201	390
21e	Hejnsvig By, Hejnsvig	6	2.644	0
17af	Do		8.509	0
6ag	Do	4	3.360	0
21m	Do	6	5.129	0
		63	7.727	390

**Fredskovspligt:** Der er ifølge tingbogen ingen fredskov på ejendommen.

**Jordforurening:** Matr. nr. 17a er noteret V2 forurennet. Lokalitetnr. 530-81045. Affaldsforbrændings-slagger under kostald.  
Matr. nr. 21m er V1 kortlagt. Lokalitetnr. 530-81127 pga. brand i traktor.  
Se yderligere oplysninger i mail fra Region Syddanmark.

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	19.500.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	1.956.000
- Heraf boligdelen	.....Kr.	6.000
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	1.950.000

**Vurderet og noteret som:** Landbrug

**Kommune:** Billund Kommune

**Zonestatus:** Landzone, grænser op til byzone.

**Grundskyld 2024:** Kr. 7.211,-

## Ejendommens servitutter:

---

Tinglys-ningDato	Prioritet	Tillægstekst
1585-01-01	1	Dok om mergelret mv
1894-04-10	2	Dok om færdselsret mv, Vedr 21B, 51_D_205
1900-03-13	3	Dok om færdselsret mv
1923-02-20	4	Dok om forpligt overfor Hejnsvig Andels Transformatorforening mv, Resp lån i off midler, 51_C_537
1966-09-14	5	Dok om brønd mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 16K, 51_F_406
1970-10-28	6	Dok om adgangsbegrænsning mv.
1974-11-27	7	Dok om adgangsbegrænsning mv.
1975-08-06	8	Dok om færdselsret mv., 51_D_177
1975-11-12	9	Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1AI
1978-11-09	10	Dok om byggelinier mv.
1978-12-06	11	Dok om byggelinier mv, Vedr 1AL
1979-07-10	12	Dok om byggelinier mv.
1979-08-01	13	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr. 16K
1989-05-12	14	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
1994-11-01	15	Dok om vilkår for genafhændelse mv
1996-10-14	16	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. vedr. 2 D
1998-12-15	17	Dok om telefonkabler/anlæg mv. Resp. pr.
2000-04-11	18	Dok om telefonkabler/anlæg mv, vedr. 1B
2000-04-11	19	Dok om telefonkabler/anlæg mv vedr. 4B,
2008-11-21	20	Dok. om kabelanlæg m.v. Vedr. 1AC, 1A
2010-02-17	22	Dok om telefonkabler/anlæg mv. Resp se akt. AKT:51_D_173
2010-02-17	24	Dok om ret til at føre afløbsvand fra 6M til nedsivningsanlæg på 6AD mv - AKT: 51_D_37
2010-02-09	25	Dok om forsynings-/afløbsledninger, færdselsret mv AKT: 51_D_37
2010-09-07	26	Deklaration I anledning af igangværende arealoverførsel begæres nærværende deklARATION tinglyst servitutstiftende på matr. nr. 21b Hejnsvig By, Hejnsvig med virkning for de til enhver tid værende ejere af delnr. 1 og 2 af matr. nr.



# Egebjerg Landevej 122



## Bygninger:

- 4+5+7 Løsdriftsstald med 97 senge sammenbygget med silohus der er indrettet til stor dybstrøelse til kvier/goldkøer, samt endnu en dybstrøelse til 60 kvier.
- 8: Halmlade der indrettet med halvdelen til halm og halvdelen til stor dybstrøelse til goldkøer.
- 9: Løsdriftsstald med 170 sengebåse til drægtige kvier samt 3 stk. dybstrøelsesbokse. Smalt foderbord hvor der fodres med minilæsser.
- 1: Rødstensstuehus med eternittag, opført i 1912 med et samlet boligareal på 239 m<sup>2</sup> fordelt på 2 plan. Huset er løbende moderniseret, opvarmning med pilefyr/jordvarme. Pt. ikke udlejet.

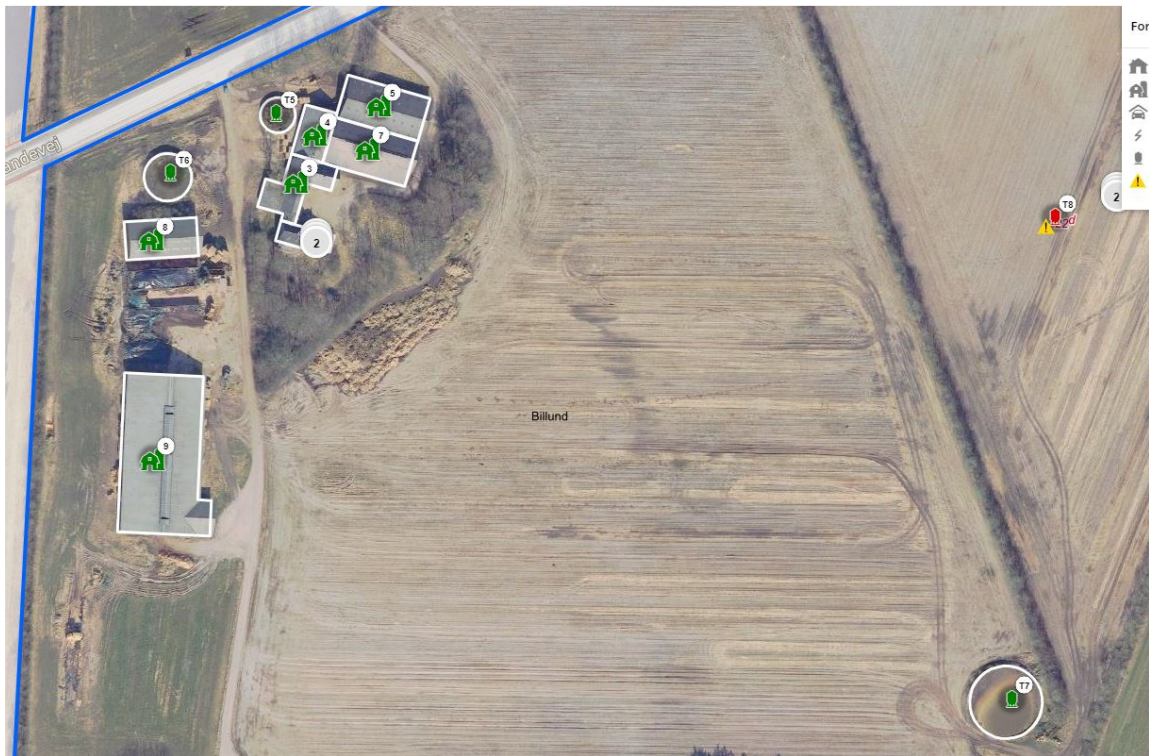
Iflg BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende bygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/fibercement	1912	144 m <sup>2</sup>	Stuehus. 239 m <sup>2</sup> boligareal
3	Mursten/fibercement	1972	509 m <sup>2</sup>	Staldbygning til kvæghold
4	Fibercement/fibercement	1975	90 m <sup>2</sup>	Maskinhus
5	Andet materiale/fibercement	1987	710 m <sup>2</sup>	Maskinhus med plansilo
6	Træ/metal	1982	19 m <sup>2</sup>	Carport
7	Metal/fibercement	1999	625 m <sup>2</sup>	Løsdriftsstald
8	Metal/fibercement	2003	473 m <sup>2</sup>	Maskinhus med plansilo
9	Betonelementer/fibercement	2008	2.214 m <sup>2</sup>	Løsdriftsstald

Anlæg nr. 4: Kornsilø

Anlæg nr. 8: Ensilageplansilo 480 m<sup>2</sup>.

Stuehuset står tom pr. maj 2024. Huset er løbende moderniseret og opvarmes med pilefyr og jordvarme.



## Miljøforhold:

Gylletank opført i 1980 på 530 m<sup>3</sup>. Kontrolleret 2018.  
 Gylletank opført i 1993 på 1.325 m<sup>3</sup>. Kontrolleret 2023.  
 Gylletank opført i 2008 på 3.000 m<sup>3</sup>. Kontrolleret 2018.

Jf. endelig afgørelse vedr. anmeldt skift i dyretype dateret 6.1.2016, er der tilladelse til 60 malkekøer, 30 småkalve, 73 kvier (5-10 mdr.), 80 kvier (10-14 mdr.), 130 kvier (14-25 mdr.) og 250 tyrekalve.

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 22.9.2023, hvoraf fremgår samdrift med Kirkevej 51. Dyreholdets størrelse er opgjort i tilsynsrapporten for Kirkevej 51.

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene: Ingen

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (offentligt).

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet nedsivning til sivedræn.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger: Ingen.

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
22d	Hejnsvig By, Hejnsvig	33	9.940	2.875
22i	Do	28	4	2.591
2l	Do		156	6
		62	100	5.472

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

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	11.800.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	2.036.000

- Heraf boligdelen	.....Kr.	7.000
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	2.029.000

**Vurderet og noteret som:** Landbrug

**Kommune:** Billund kommune

**Zonestatus:** Landzone

**Grundskyld 2024:** Kr. 7.508,-

## **Ejendommens servitutter:**

---

### **Tinglysning-**

<b>Dato</b>	<b>Prioritet</b>	<b>Tillægstekst</b>
1585-01-01	1	Dok om mergelret mv, ret til at bjerge klyne med vej, Arkivnr. 21-951
1910-12-13	2	Dok om mergelret mv, med dyngelplads vendeplads og vej, 51_D_210
1910-12-13	3	Dok om færdselsret mv, 51_D_210
1931-03-31	4	Dok om forpligtelser overfor Hejnsvig Andels Transformatatorforening, Resp lån i off midler
1974-11-27	5	Dok om adgangsbegrænsning mv.
1979-07-10	6	Dok om byggelinier mv.
1983-12-14	7	Nedsivningsanlæg mv, 51_D_210
1998-12-15	8	Dok om telefonkabler/anlæg mv. Resp. pr.
2000-04-18	9	Dok. om nedsivningsanlæg og færdselsret m.m.

# Egebjerg Landevej 30



## Bygninger:

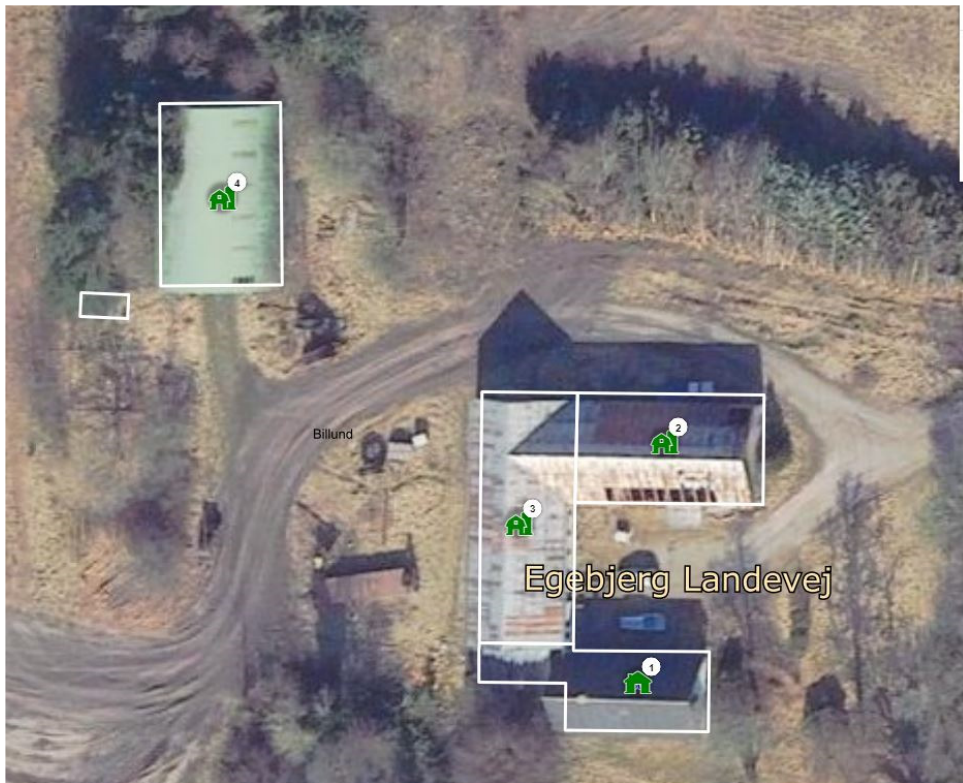
---

- 1: Stuehus der fremstår hvidpudset. Opført i 1903 med samlet boligareal på 198 m<sup>2</sup>. Huset er i middel stand. Opvarmet med pillefyr.
- 2: Ældre ladebygning (Bliver nedrevet)
- 3: Ældre stald
- 4: Maskinhus

Iflg BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende bygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/fibercement	1903	198 m <sup>2</sup>	Stuehus
2	Mursten/metal	1920	137 m <sup>2</sup>	Staldbygning
3	Mursten/metal	1929	172 m <sup>2</sup>	Ladebygning *
4	Andet materiale/andet materiale	1977	217 m <sup>2</sup>	Maskinhus

Anlæg nr. 4: Kornsilø.



## Miljøforhold:

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (offentligt)

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet nedsivning til sivedræn.

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

	Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
Olietank			Tanken er afblændet				Ikke i drift
Olietank	Str. kl. 1	1997	Udendørs				I drift

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
19f	Hejnsvig By, Hejnsvig	23	3.545	720
19e	Do	1	5.530	0
19t	Do	3	7.913	0
		28	6.988	720

**Fredskovspligt:** Der er i følge tingbogen noteret fredskov på ejendommen.

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	3.200.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	767.000
- Heraf boligdelen	.....Kr.	5.000
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	762.000

**Vurderet og noteret som:** Landbrug  
**Kommune:** Billund kommune.  
**Zonestatus:** Landzone  
**Grundskyld 2024:** Kr. 2.833,-

## **Ejendommens servitutter:**

---

<b>Tinglysning- Dato</b>	<b>Prioritet</b>	<b>Tillægstekst</b>
1585-01-01	1	Dok om mergelret mv, og ler med plads og vej
1902-08-12	2	Dok om fredskov mv
1923-02-20	3	Dok om forpligt overfor Højnsvig Andels Transformatorforening mv, Resp lån i off midler
1974-11-27	4	Dok om adgangsbegrænsning mv.
1979-07-10	5	Dok om byggelinier mv.
1987-06-01	6	Dok om at opføre en kunstig sø.
1998-12-15	7	Dok om telefonkabler/anlæg mv. Resp. pr.
2009-05-28	8	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 1 B, 51_Æ_469

# Egebjerg Landevej 47 - Landbrugsjord

Iflg. BBR er der en pumpestation (Egebjerg Landevej 69) som er registreret i BBR som bygning på fremmed grund – Anlæg nr. 2. Ejer oplyser, at der ingen pumpestation er på ejendommen.

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
6ac	Hejnsvig By, Hejnsvig	22	5.289	1.920
14b	Do	2	1.939	1.190
4ku	Do	7	1.740	553
7r	Do	13	3.296	0
4x	Do	3	8.890	1.250
4km	Do	11	1.075	360
		60	2.229	5.273

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

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	4.950.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	1.807.000
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	1.807.000

**Vurderet og noteret som:** Landbrug uden beboelse

**Kommune:** Billund kommune

**Zonestatus:** Landzone

**Grundskyld 2024:** Kr. 6.650,-

## Ejendommens servitutter:

Tinglysnings- Dato	Prioritet	Tillægstekst
1882-04-03	1	Dok om mergelret mv, ret til klynekastning, Vedr 7R
1883-04-03	2	Dok om klynekastning mm. Vedr. 4X, 4KU
1903-01-13	3	Dok om mergelret mv. Vedr. 4X, 4KU
1903-01-13	4	Dok om mergelkastningsret, Vedr 7R
1914-01-13	5	Dok om færdselsret mv,
1914-01-13	6	Dok om gensidig mergelkastningsret, Vedr 7R
1914-01-13	7	Dok om færdselsret mv, Vedr 7R
1919-05-20	8	Dok om færdselsret mv, Vedr 6D, 6AC, 51_D_39
1923-02-20	9	Dok om forpligt overfor Hejnsvig Andels Transformatorforening mv, Resp lån i off midler
1923-02-20	10	Dok om forpligtelser overfor Hejnsvig Andels Transformatorfor mv, Resp lån i off midler, Vedr 4KM
1948-05-28	11	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1953-12-07	12	Dok om færdselsret mv, Vedr 4X
1954-02-09	13	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
1974-11-27	14	Dok om adgangs begrænsning mv.

1978-11-07	15	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
1979-07-10	16	Dok om byggelinier mv.
1987-02-02	17	anm hæftelser, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
1991-02-02	18	anm hæftelser, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.,,
1997-02-26	19	Markvandingsledning, Vejret m.m.
1998-12-15	20	Dok om telefonkabler/anlæg mv. Resp. pr. Dok. om landbrugsejendom uden bboelsesbygning m.v. Lov om landbrugsejendomme § 39 Vedr.
2007-08-09	21	7R, 4X, 4KU
2009-06-16	23	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
2011-07-07	24	Deklaration Projektnummer 12100920 – Hejnsvig SV Spændinger til og med 20 kV



# Askjærvej 31 - landbrugsjord

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
1d	Askær Gde., Hejnsvig	12	3.729	0
2d	Do	11	1.839	0
2u	Do	12	6.228	0
2v	Do	4	9.471	2.580
		41	1.267	2.580

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

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	4.350.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	1.358.000
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	1.358.000

**Vurderet og noteret som:** Landbrug uden beboelse

**Kommune:** Billund kommune

**Zonestatus:** Landzone

**Grundskyld 2024:** Kr. 4.998,-

## Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1879-09-10	1	Dok om mergelret mv.
1931-03-31	2	Dok om forpl overfor Hejnsvig Andels Transformatorfore, Resp lån i off midler
1994-11-01	3	Dok om vilkår for genafhændelse mv
1994-11-01	4	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2U
1999-01-27	5	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 2U

# Øvrige oplysninger

## Jorden:

---

Ejendommenes samlede tilhørende matrikulære areal udgør 255,8 ha, heraf er der iflg. ejer:

Ca. 220,5	ha som er dyrkbar og med Grundbetalinger
Ca. 0,8	ha pil
Ca. 1,4	ha §3 areal med tilskud
Ca. 6	ha skov

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

Den dyrkbare jord er fortrinsvis JB 1-2.

Der er ca. 335 ha i markplan.

Der medfølger ca. 223,5 ha med Grundbetalinger.

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.

### Jordforpagtninger:

**Tilforpagtet:** Ca. 110 ha

**Bortforpagtet:** Ingen

**Pasningsaftale:** Pasningsaftale på ca. 20 ha. Mundtlig aftale

**Gylleaftaler:** Ca. 13.000 m<sup>3</sup>.

**Foderaftaler:** Majs 30 ha mundtlig aftale. 1 kr./FE på roden.

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

**Markvanding:** Det meste af jorden kan vandes.  
Kirkevej 51: Tilladelse til 23.000 m<sup>3</sup> årligt indtil 2024  
Egebjerg Landevej 122: Tilladelse er udløbet maj 2020.  
Askjærvej 31: Tilladelse til 40.000 m<sup>3</sup> årligt indtil 2025.

**Jagtret:** Jagtretten er udlejet indtil maj 2026. Årlig lejeindtægt kr. 50.000.

**Fiskeret:** Fiskeretten er ledig.

**Flyvehavre og bjørneklo:** Der ydes ingen garanti mod forekomster.

### Opmærksomhedspunkter:

**Kirkevej 51:** Skovbyggelinje, Beskyttede naturtyper: mose, beskyttede vandløb, jordforurening V1 og V2.

**Egebjerg Landevej 122:** Beskyttede naturtyper: mose, sø, beskyttede vandløb, beskyttede sten- og jorddiger.

<b>Egebjerg Landevej 30:</b>	Beskyttede naturtyper: Mose, sø, eng. Beskyttede vandløb, fredsskov.
<b>Egebjerg Landevej 47:</b>	Kirkebyggelinje, beskyttede naturtyper: mose, eng. Beskyttede vandløb, status på BNBO: gennemgået, indsats nødvendig.
<b>Askjærvej 31:</b>	Beskyttede naturtyper: mose, eng. Beskyttede vandløb, råstofinteresseområde.

## Beholdninger

---

Jordbeholdninger, grovfoder samt halm medfølger.

Aktuelle beholdninger af indkøbt foder og dieselolie afregnes udenfor købesummen til dagspris på overtagelsesdagen.

## Besætning

---

597 stk. køer  
587 stk. kvier

<b>Sundhedsstatus:</b>	BVD fri, Dublin Salmonella niv. 1, B streptokokker.
<b>Race:</b>	60% Røde og 40% krydsninger rød og sortbroget.
<b>Mælkeydelse / Effektivitet:</b>	9.350 kg EKM
<b>Mejeri:</b>	Arla
<b>Leveringsaftaler:</b>	Ingen

## Maskiner

---

1 stk. Traktor Valtra T213, årg. 2016, 6.500 timer  
1 stk. Traktor Case MX150, årg. 2002, 10.000 timer  
1 stk. Lely græs sæt, 9 meter, årg. 2011  
1 stk. Tipvogn 20 tons  
1 stk. Roersåmaskine 15 rk., årg. 2005  
1 stk. Plov 6F lift  
1 stk. Minilæsser Gehl 440, 3500 timer, årg. 2019  
1 stk. Giant Minilæsser 452 HD 2500 timer, årg. 2018  
1 stk. Kreaturvogn 6 meter, Noc Agro, årg. 2016  
1 stk. Halmvogn 8 timer  
1 stk. Såbedsharve 8 meter, årg. 1998  
1 stk. Kimadan gyllevogn 18 tons  
1 stk. Gyllepumpe til traktor  
1 stk. Såsæt 4 meter bugseret  
1 stk. FASTERHOLT 2500, ca. 550 meter  
1 stk. BB mobil, 500 meter, årg. 2003  
1 stk. Donslund vandingsmaskine  
3 stk. Omme vandingsmaskine  
1 stk. FASTERHOLT TL100  
1 stk. Bigballepresser 4990 New Holland  
1 stk. Mælketaxa  
1 stk. Strømaskine til minilæsser  
1 stk. Selvkørende strømaskine  
1 stk. Kløvbesæringsboks  
1 stk. Kløvvaskerboks  
Diverse småmaskiner

### Nedenstående er med leasing:

Køber indtræder i nedenstående aftaler

Type	Selskab	Ydelse	Ophør	Scrapværdi udløb
1 stk. Gummiged Case 721	Nordea Finance	10.562 kr.	31.03.2031	130.000 kr.
1 stk. Fuldfodervogn BVL 36	Nordea Finance	4.462 kr.	31.12.2028	47.500 kr.
1 stk. Eurotrack minilæsser	Nordea Finance	3.034 kr.	30.04.2027	23.500 kr.
1 stk. Sense hub – Viking ca. 260 halsbånd				

Ovenstående leasede maskiner medfølger alene i handlen forudsat, at køber indtræder i leasingforpligtigelsen. Køber må selv forhandle om fremadrettede vilkår direkte med leasingselskabet. Enhver eventuel økonomisk mellemværende med leasingselskabet er sælger uvedkommende i tilfælde af at køber indtræder i leasingaftalerne.

I øvrigt medfølger det på ejendommen værende staldinventar, inventar og driftsmateriel.

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning. Staldkapacitet bygger på ejerens angivelser. Køber opfordres til at gennemgå ejendommen evt. med deltagelse af fagkyndig bistand forinden handelens indgåelse.

### Øvrige forhold

---

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

Køber indtræder i sælgers rettigheder og forpligtelser:

Vandværk: Kirkevej 51 – Hejnsvig Vandværk  
Egebjerg Landevej 122 + 30 – Vesterhede Vandværk

El net distributør: Elnetselskabet N1  
El leverandør: Norlys

Leverandørforening Biogas: Tilmeldt ved Lunderskov  
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 5 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.

Lejeaftale (bygninger): Ingen

## Økonomiske nøgletal

---

### Forslag til salgssummens fordeling

<b>Jordværdi alle ejendomme</b>		kr.	<b>35.050.000</b>
Jordværdi.....	kr.	35.050.000	
<b>Kirkevej 51</b>		kr.	<b>7.200.000</b>
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	6.000.000	
Stuehus.....	kr.	1.200.000	
<b>Egebjerg Landevej 122</b>		kr.	<b>2.500.000</b>
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	1.500.000	
Stuehus.....	kr.	1.000.000	
<b>Egebjerg Landevej 30</b>		kr.	<b>450.000</b>
Udbygninger.....	kr.	50.000	
Stuehus.....	kr.	400.000	
<b>I ALT FAST EJENDOM</b>		kr.	<b><u>45.200.000</u></b>
<b>Løsøre</b>			
Maskiner og driftsmateriel.....	kr.	2.000.000	
Beholdninger.....	kr.	1.900.000	
Besætning.....	kr.	6.900.000	
<b>I ALT LØSØRE</b>		kr.	<b><u>10.800.000</u></b>
<b>I ALT SAMLET KONTANTPRIS</b>		kr.	<b><u><u>56.000.000</u></u></b>

### 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.

# DMS MÆLKEPRODUKTIONSOPGØRELSE



Pejstrupgaard · Kirkevej 51 · 7250 Hejnsvig

CVR: 33088361

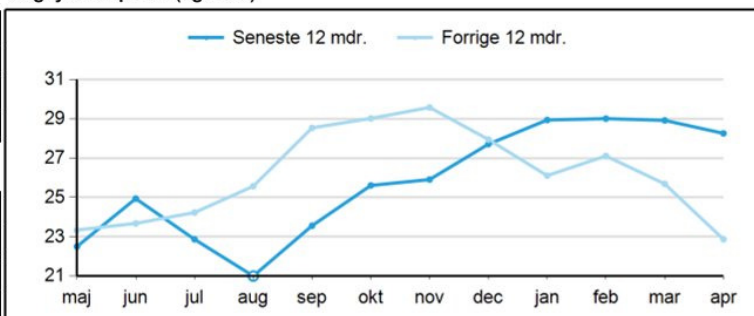
Driftsenhed:	Samlet	Udskrevet:	12.05.2024	Race:	Blandet
Besætning(er):	44171, 44188	Kontrol dato:	08.05.2024	Andele:	63 % RDM, 34 % HOL, 3 % KRY

## Mælkeproduktionsudvikling

### Årsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (maj 23 - apr 24)	9.352
Forrige 12 mdr. (maj 22 - apr 23)	9.553
Ændring	-201

### Dagsydelse pr. ko (kg EKM)



### Dagsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (maj 23 - apr 24)	25,6
Forrige 12 mdr. (maj 22 - apr 23)	26,2
Ændring	-0,6

## Månedstal

	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr
Fedt pct.	3,92	4,39	4,16	4,00	4,45	4,70	4,66	4,74	4,81	4,59	4,45	4,24
Protein pct.	3,74	3,62	3,54	3,45	3,64	3,74	3,79	3,80	3,80	3,81	3,83	3,80
Fedt / Protein	1,05	1,21	1,18	1,16	1,22	1,26	1,23	1,25	1,27	1,21	1,16	1,11
Pct. leveret til mejeri	81	87	84	85	87	88	92	89	86	91	91	86
Fedt pct. (kontrol-mejeri)	0,75	0,29	0,12	0,16	0,36	0,03	-0,04	-0,20	-0,21	-0,42	-0,67	-0,94
Kælvninger 1. kalvs	19	6	13	21	8	8	16	20	17	17	17	17
Kælvninger øvrige	56	48	60	51	45	41	42	34	35	32	27	38
Køer, salg levebrug									1			
Køer, slagtet	10	19	5	8	27	10	9	8	12	10	23	12
Køer, død/aflivet	7	5	10	4	6	3	3	6	5	2	3	3
Køer i alt	624	617	610	614	606	590	590	595	600	600	604	594

## Mælkeproduktionsstatus

08.05.2024 (44171)

Mål for årsydelse pr. ko (kg EKM): 10.082

	I alt kg mælk	Køer i alt	Malk-ende	Kg Mælk	Fedt pct.	Fedt kg	Protein pct.	Protein kg	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Kg EKM Opnået
Gns. alle køer	15.990	601	541	26,6	4,37	1,16	3,75	1,00	1,17	27,4	28,5
Gns. alle malkende, fra dag 4			541	29,6	4,37	1,29	3,75	1,11	1,17	30,4	31,7
1. kalvs, 4-84 dage			45	27,6	4,26	1,18	3,58	0,99	1,19	27,8	28,9
1. kalvs, over 84 dage			116	28,1	4,53	1,27	3,87	1,09	1,17	26,3	30,9
2. kalvs, 4-84 dage			25	33,8	4,22	1,43	3,64	1,23	1,16	36,4	35,3
2. kalvs, over 84 dage			123	27,3	4,49	1,23	3,87	1,05	1,16	29,0	29,9
Øvrige, 4-84 dage			66	35,8	4,17	1,49	3,54	1,27	1,18	38,6	36,9
Øvrige, over 84 dage			166	29,7	4,32	1,28	3,75	1,11	1,15	30,8	31,6
Leveret til mejeri 07.05.2024	14.464			24,1	4,07	0,98	3,75	0,90	1,09		24,9

### Gns. seneste 12 mdr.

	Dato	I alt kg mælk	Køer i alt	Malk-ende	Kg Mælk	Fedt pct.	Fedt kg	Protein pct.	Protein kg	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Kg EKM Opnået
Ydelseskontrol	30.04.2024	5.260.598	605,5		8.688	4,43	385	3,72	323	1,19	10.082	9.352
Leveret til mejeri	30.04.2024	4.600.304	605,5		7.597	4,54	345	3,72	282	1,22	9.578	8.280
Pct. leveret/diff.	30.04.2024				87	-0,10						



Driftsenheder: Samlet	Udskrevet: 12.05.2024
Besætning(er): 44171, 44188	Seneste kontrol: 08.05.2024 Seneste 12 mdr.: pr. 30.04.2024

## Dyrestatus og -omsætning

Dyrestatus (antal)	Dags dato	Gns. 12 mdr.	Omsætning 12 mdr.	Køer	Kvieopdræt	Slgt. kvier	Tyre	Stude
Køer i alt	602	606	Køb (antal)					
- heraf malkende	546	539	Slagtet (antal)	153	46	33	1	
Kvier, 0 - 12 mdr.	248	279	Salg levebrug (antal)	1	5	67	324	
Kvier 12 - 24 mdr.	251	376	Døde (antal)	57	57	10	26	
Kvier over 24 mdr.	91	94	Indsætterpct. (%)	29,3	-	-	-	-
Tyre / Stude	35 / 0	45 / 0	Udsætterpct. (%)	34,9	-	-	-	-

## Mælkeproduktion

Seneste 12 mdr. fra dato	Kg EKM	Fedt	Protein	Celletal	Mejerital, seneste fra dato	3 mdr.	12 mdr.		
	Mål	Opnået	%	% /1000	Leveret mælk (tons)	30.04.2024	1.281 4.600		
Ydelseskontrol	30.04.2024	10.082	9.352	4,43	3,72	380	Leveringspct. (%)	30.04.2024	89 87
Mejeri	30.04.2024	9.578	8.280	4,54	3,72	307	Kval.-tillæg, mulig indtægt (øre/kg EKM)		23,2 15,6
Kontrol dato (gns. malkende)					Livsydelse (slagtet/døde)				
08.05.2024	30,4	31,7	4,37	3,75	300			Antal malkeår pr. ko (antal)	4,0 3,3
10.04.2024	30,6	31,2	4,21	3,82	409			Livsydelse i alt (kg. EKM)	39.402 32.257

## Reproduktion og avl

Køer, seneste	12 mdr.	Kvier, seneste	12 mdr.	Raceandel og NTM, dags dato			
Repro-effektivitet*	0,28	Repro-effektivitet*	0,09	Race	Andel %	NTM køer	NTM kvier
Start-ins. (dg. efter kælv.)*	52	Start-ins. (mdr.)*	14,9	RDM	62,5	2	11
Insemineringspct. (%)*	69	Insemineringspct. (%)*	20	HOL	34,2	3	7
Drægtigheds pct. (%)*	41	Drægtigheds pct. (%)*	47	KRY	3,3	-	-
Kælvninger pr. årsko (antal)	1,14	Alder 1. kælv. (mdr.)	28,9				
Goldperiode (dage)	49	Spredn. alder 1. kælv. (mdr.)	2,7				
Inseminerings, ks k (%)	10,2	Inseminerings, ks k (%)	72,5				
Inseminerings, kødkvæg (%)	69,8	Inseminerings, kødkvæg (%)	0,0				

\* Følger kælvninger hhv. kvier med løbestatus i perioden 14.03.2023 - 12.03.2024

## Sundhed

Køer, seneste	3 mdr.	12 mdr.	Ungdyr, seneste	3 mdr.	12 mdr.	Sundhedsstatus, seneste	
Pct. døde køer (%)	5,4	9,4	Dødfødte kalve (%)	3,6	3,4	Salmonella (niveau)	1
Yverlidelser pr. årsko (%)	0,18	0,39	Døde kalve 1-180 dg. (antal)	24	70	B-streptokok. (smittet)	Ja
Klov- og lem.lid. pr. årsko (%)	0,09	0,12	Sygd. pr. kalv 0-2 mdr. (%)	0,24	0,72	ParaTB testpositive (%)*	
Ford.- og stof.lid. pr. årsko (%)	0,06	0,11	Sygd. pr. årskvie >2 mdr. (%)	0,02	0,42	* Andel i infektionsgrp. 2+9	
Repr.lid. pr. årsko (%)	0,09	0,12	Sygd. pr. årstyr >2 mdr. (%)	0,00	3,00		

## Kødproduktion

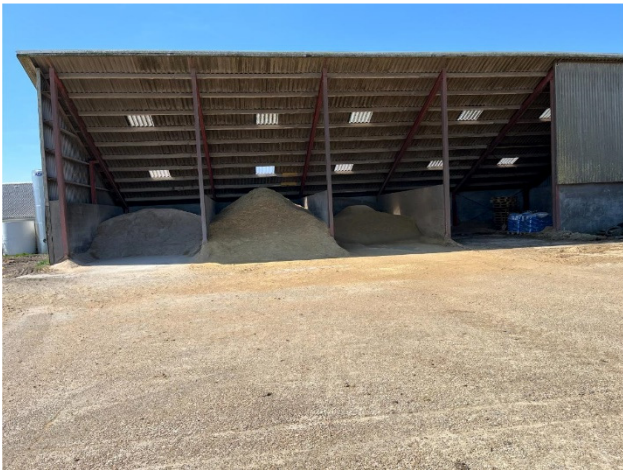
Køer, seneste	3 mdr.	12 mdr.	Ungdyr	Kvier		Tyre / Stude	
Slagteform (klasse)	3,2	2,7	Seneste	3 mdr.	12 mdr.	3 mdr.	12 mdr.
Slagtefedme (klasse)	2,3	2,1	Slagteform (klasse)	2,2	3,1	/	/
Slagtevægt (kg)	284	263	Slagtevægt (kg)	146	158	/	/
Levende vægt (kg)	616	581	Daglig nettotilvækst (gram)	171	216	/	168 /
Dage efter kælvn. (dg)	259	254	Alder ved slagtning (mdr.)	23,8	21,8	/	/

Kirkevej 51:









Egebjerg Landevej 122:





Egebjerg Landevej 30:







## 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