

Salgsopstilling

Munke Bjergby

Krogen 15



Består af flere ejendomme



Kontantpris:

52.500.000

Kvægejendom

181,3 ha

Driftbygninger m²

8191

Boligareal m²

439

Energimærke **A2010**

Sag 24147382

Ansvarlige indehavere: Berg Risager.
Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

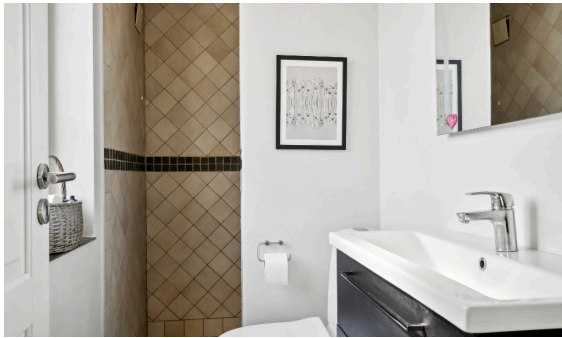
Nybolig Landbrug
Berg Risager

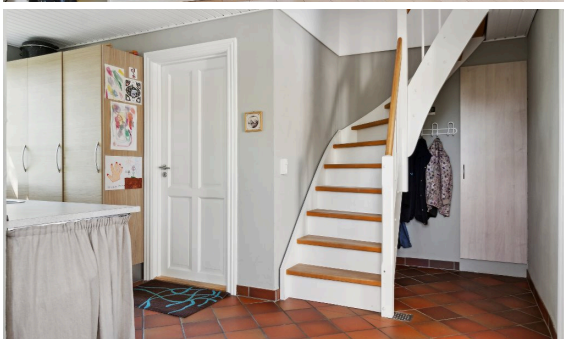
Halsvej 178 · 9310 Vodskov
9801@nybolig.dk · Tlf 98923322











1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **24147382**

Dato: 11.6.2024

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse	7
3. Fakta	9
3.1 Ejendommen	9
3.2 Arealfordeling	10
3.3 Stuehus	11
3.4 Driftsbygninger m.v.	11
3.5 Gylletanke	12
3.6 Olietanke	12
3.7 Jordbundsforhold	12
3.8 Offentlige forhold / planer	12
3.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder	14
3.10 Forsikring	14
3.11 Rettigheder og forpligtelser	14
4. Drift	15
4.1 Maskiner	15
4.2 Driftsinventar	16
4.3 Besætning	16
4.4 Beholdninger	17
4.5 Medarbejdere	17
5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	17
6. Økonomi	19
6.1 Ejerudgifter	19
6.2 Købesummens fordeling	19
6.3 Finansiering	20
6.4 Moms	20
6.5 Plantegninger	21
6.6 Oversigtskort	22
6.7 Oversigtskort	23



Berg Risager
Ejendomsmægler

M: ber@nybolig.dk
T: 98923322

2. Beskrivelse

Fremvisning: Kun iflg. aftale med ejendomsmægler.

Ejendommen

Krogen 15, 4190 Munke Bjergby er beliggende for enden af lukket vej. Består af flere ejendomme.

Jorden

Ejendommens areal er beskrevet samlet, udgør i alt 181,2738 ha, heraf areal i omdrift - ager 151,46 ha, vedvarende græs 11,7 ha, i alt 163,16 ha

Den overvejende del er med JB 4.

Arealarrondering se vedlagte arealkort.

Udbygninger

Ejendommens bygninger er opført, om- og tilbygget over flere gange. Er opført med søstenselementer og stålplader på siderne. Alle bygninger er med eternittage og alle fremtræder præsentable og velholdte.

Omkring alle bygninger er der kørefast vejanlæg, der tåler tung trafik.

Bygningerne er nærmere beskrevet nedenfor.

Kostald, litra 12

Stalden er med 6-rækker sengebåse med bred fodergang i midten af bygningen.

Fast, riflet gulvareal i rensengangene.

Opsamlepladsen er med gummibelagt areal.

Naturlig ventilation med gardiner i siden og med åbne lysplader i kip.

Stalden har malkecenter med SAC karrusel med kap. til 28 køer.

Servicerum med teknikrum og toilet.

Tankrum med 12.500 l buffertank og udendørs silotank til 20.000 l.

Til malkecenteret er der gummibelagt opsamleplads med kap. til ca. 100 køer.

Stalden er sektionsoptelt med 249 sengebåse, heraf 15 i seperationsdel.

Midt på foderbordet er der opklappelig låge til passage mellem de 2 sider.

Udvendig, i vestsiden af stalden er der etableret ca. 40 m foderbord.

Ca 5 m bred rensengang med mulighed for at opsætte Delta skraber til hovedkanal.

Iflg. BBR opført 2006, bebygget areal 2268 m².

Dybstrøelsesstald, ensilagehus, litra 10.

Bygningen er indrettet med dybstrøelsesafdeling til 1 malkehold, kap. 90 til 100 køer.

Til dybstrøelsesstalden er der etableret 55 m langt, udvendigt foderbord samt ca. 3,5 m rensengang, hvor der skræbes til samlebrønd.

Kælvningsafdeling: I staldens nordside er der 12 kælvningsbokse med dybstrøelse. Fra stalden er der etableret fast drivgang til malkecenteret/opsamlepladsen.

I en del af litra 10 er ensilagehus med forsænket bund og hermed god frihøjde - er med 2 køresiloer.

Iflg. BBR opført 1999, bebygget areal 1836 m² - heraf ensilagehus med 2 siloer á 935 m³.

Kalveafdeling

Kalveafdelingen er placeret på betonpladsen mellem litra 10 og de øvrige stalde. Er med 10 kalvehytter á 4 kalve - i alt 40 kalve og 6 kalvehytter á 12 kalve, i alt 72 kalve = samlet kapacitet i kalveafdelingen 112 kalve.

Kalve-/aflastningsstald, litra 5-11.

Stalden er med kalvekøkken.

3 dybstrøelsesbokse á 10 kalve - samlet kapacitet 30 kalve.

Herudover 4 sygebokse med dybstrøelse.

Iflg. BBR opført 2001/2005. Bebygget areal ca 400 m².

Ungdyrstald, litra 9.

Sektionsoptelt ungdyrstald med 2x18 sengebåse 150-200 kg. Dybde 1,3 m, bredde 0,5 m
2x18 sengebåse, 200-300 kg. Dybde 1,3 m, bredde 0,7 m'

Kapacitet i alt 72 sengebåse.

Bredde på rensesange 2,3 m, længde 36 m
 Ved udendørs foderbord er rensesangen 2,99 m
 Kapacitet ved foderbordet 70 ædepladser.
 Iflg. BBR opført 1991, men er ombygget i 2021. Bebygget areal 339 m².

Kvier/kælvekvistald, litra 8.

Stalden er opdelt med 2 dybstrøelsesbokse med 70-100 kvier og ca. 35 goldkøer. Samlet kapacitet i stalden max. 135 kvier.
 Begge bokse fodres ved et 55 m udendørs foderbord - bredde i rensesang ca. 3,8 m med spalter og linespil til hoved-kanal.
 Iflg. BBR opført 1992, men er ombygget i 2010. Bebygget areal er ca. 530 m².

Maskinhus, litra 7.

Fritliggende maskinhus er med træspær og støbt bund.
 God plads til ejendommens maskiner m.m.
 Iflg. BBR opført 1983, bebygget areal 330 m²

Garage, litra 6

Bygningen er ombygget over flere gange. Anvendes p.t. til garage m.m.
 Iflg. BBR opført 1900, bebygget areal 97 m²

Krogen 8

Funktionær-/elevbolig, litra 2
 Boligen er beliggende nord for ejendommen. Er med tilkørsel gennem foderpladsen.
 Er indrettet med badeværelse, gang, køkken-alrum, stue og 2 værelser.
 Iflg. BBR opført 1900, om-/tilbygget 1976. Bebygget areal 80 m².

Carport, litra 13.

Carporten er iflg. BBR opført 2000, bebygget areal 25 m².

Skråbjergvej 1.

Halmlade, litra 7

Bygningen er opført som halmlade og maskinhus.
 Er med stålplader på siderne og med eternittag.
 Gulvarealet er med 3/4 stampet, knust beton og 1/4 med betongulv.
 Iflg. BBR opført 2005, bebygget areal 968 m²

Gl. stald/halmlade, litra 2.

Staldens inventar er under nedbrydning, anvendes alene til halm.
 Iflg. BBR opført 1978, bebygget areal 1058 m²

Udhus, litra 6.

Er opført som sidebygning til litra 2 og anvendes som lager.
 Bygningen er opført i metalplader og med fibercement.
 Iflg. BBR opført 1996, areal 100 m².

Kørefast vejanlæg

Omkring alle bygninger er der 5100 m² kørefast vejanlæg, der tåler tung trafik.

Brovægt

Mellem bygning 10 og 12 er der anlagt 60 ton brovægt.

Stuehus Krogen 15.

Gennemrestaureret, rødstens stuehus med sort tegltag.
 Indrettet med baggang/grovkøkken med trætrappe til 1. sal, kontor, badeværelse, spisekøkken, vinkelstue, stue, hall med trætrappe til 1. sal, værelse og badeværelse.
 1. sal er med østvendt, stort soveværelse, stue, 3 værelser samt "kuffertrum".
 Iflg. BBR opført 1900, om- og tilbygget 2007. Bebygget areal 189 m², 1. sal 140 m², samlet boligareal 329 m².

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 52.500.000

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
18o - Munke Bjergby By, Munke Bjergby	0,1806 ha	0 m ²
12m - Tersløse By, Tersløse	12,6305 ha	1.253 m ²
7a - Tersløse By, Tersløse	34,2347 ha	7.210 m ²
5a - Tersløse By, Tersløse	20,6707 ha	189 m ²
2f - Tersløsegård, Tersløse	7,4484 ha	0 m ²
1at - Tersløsegård, Tersløse	6,8172 ha	0 m ²
4o - Tersløse By, Tersløse	9,2120 ha	0 m ²
6b - Tersløse By, Tersløse	2,3739 ha	0 m ²
2d - Tersløsegård, Tersløse	10,4936 ha	600 m ²
17a - Munke Bjergby By, Munke Bjergby	77,2122 ha	5.517 m ²

Areal i alt ifølge Tingbogsattester **181,2738 ha** **14.769 m²**

Fredskovpligtigt areal udgør 3,00 ha

Beliggende: Krogen 15, 4190 Munke Bjergby

Zonestatus Landzone

Kommune Sorø

Region Sjælland

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2023	kr.	
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	2.453.000
Stuehusets grundværdi	kr.	9.000
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	1.962.400

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Øvrige bemærkninger

Vedr. Krogen 15 er opkrævning af grundskyld 2024, **fra vurderingsstyrelsen, ikke modtaget fra sælger**. Iflg. "Vurderingsportalen" er Krogen 15 vurderet således:

Skattepligtig ejendomsværdi kr. 2.453.000, grundværdi kr. 3.495.000, heraf grundværdi bolig kr. 9.000 og grundværdi produktionsjord kr. 3.486.000.

Iflg. vurderingsstyrelsen er øvrige ejendomme vurderet således:

Skråbjergvej 1: grundskyld produktionsjord kr. 1.814.000

Krogen 17: grundskyld produktionsjord kr. 6.000

Holbergsvej 98A: grundskyld bolig kr. 8.000, grundskyld produktionsjord kr. 2.891.000 **(denne ejendom er dog under udstykning, hvor bygninger frasælges).**

Vurdering på ejendommen Skellebjergvej 12A har ikke kunnet fremfindes.

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 ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Ingen frednings-/bevaringsværdi

Iflg. ejendomsdatarapport er der ikke på nogen af ejendommens bygninger registreret fredning.

3.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 181,2738 ha

Fordeling:

Areal

Agerareal	151,4600 ha
Permanent græs	11,7000 ha
Skov	16,6369 ha
Vej	1,4769 ha
I alt	181,2738 ha

Fra ejendommen Holbergsvej 98A forventes frastykket ca. 2,5 ha, incl. samtlige bygninger.

Sælger er i gang med at tilkøbe 3,76 ha, som vil blive tillagt.

3.3 Stuehus

Bebygget areal	189 m ²	Opført/ombygget år:	1900 / 2007
Boligareal	329 m ²		
Udnyttet tagetage	140 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger flagstang, legehus, 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-antenner og parabolantener. Endvidere medfølger alle faste tæpper samt alle de til ejendommene hørende hårde hvidevarer, som ved overdragelsen skal være i funktionsdygtig stand.

Opvarmning: Elvarme nr. 8 og varmepumpe nr. 15

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: septictank med afløb til grøft - også f.s.v.a. Krogen 8

Stuehus, øvrige bemærkninger

Vandprøve indhentes for sælgers regning.
Sælger oplyser, at boringen er fra 1986 - 60 m dyb.

Øvrige boliger

	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
Fodermesterhus anvendes til ansatte	80 m ²	110 m ²	1900 / 1976

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse af dato 08-03-2024

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

3.4 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygningsnummer</i>		<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
5	Stald til kvæg, får mv. Krogen 15	175m ²	2001
6	Anden bygning til landbrug mv. Krogen 15	97m ²	1900
7	Maskinhus, garage mv. Krogen 15	330m ²	1983
8	Stald til kvæg, får mv. Krogen 15	630m ²	1992
9	Stald til kvæg, får mv. Krogen 15	339m ²	1991
10	Lade til foder, afgrøder mv. Krogen 15	1836m ²	1999
11	Stald til kvæg, får mv. Krogen 15	285m ²	2005
12	Stald til kvæg, får mv. Krogen 15	2268m ²	2006
13	Krogen 8	25m ²	2000
2	Skråbjergvej 1	1058m ²	1978
6	Skråbjergvej 1	100m ²	1996
7	Skråbjergvej 1	968m ²	2005

Ovennævnte arealer er ifølge BBR ejermeddelelse af dato 08-03-2024
Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede.

Øvrige bemærkninger:

Der er på bygning 1 byggesag vedr. til/ombygning med byggetilladelse 03-12-2018. Sælger får dette forhold berigtiget.

3.5 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
gyllebeholder	3.000	01-06-2016	10 år	Ingen bemærkninger (beliggende på Krogen 15)
gyllebeholder	1.500	15-04-2013	10 år	Ingen bemærkninger (beliggende på Krogen 15)
gylletank	650	01-06-2016	10 år	Ingen bemærkninger (beliggende på Skråbjergvej 1)

3.6 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Overfladetank størrelse, liter 1800		ståltank til dieselolie, fabrikationsår 2019. Beliggende på Krogen 15.

3.7 Jordbundsforhold

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.

3.8 Offentlige forhold / planer

Der henvises til ejendomsdatarapporter

Miljøforhold

Jfr. afløb: der er påbud om, at der skal etableres trixtank senest 01.03.2027.

Brændeovne og pejseindsatser, produceret før 1. januar 2003 skal udskiftes eller nedlægges i forbindelse med et ejerskifte.

Køber skal i forbindelse med udarbejdelse af skøde oplyse, om der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej.

Såfremt der er en brændeovn/pejseindsats, der er produceret før 1/1 2003 skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge denne og indberette til Miljøstyrelsen.

Er der en brændeovn/pejseindsats, der er produceret den 1/1 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen.

Sælger oplyser, at der ikke er etableret brændeovn eller pejseindsats.

Servitutter

Krogen 15

- Nr. 1 lyst d. 22.10.1868 lbnr. 907427-25 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
- Nr. 2 lyst d. 11.02.1953 lbnr. 907428-25 Tillægstekst Dok om NVE Filnavn: 25_D_354
- Nr. 3 lyst d. 12.04.1960 lbnr. 907430-25 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 25_C_690
- Nr. 4 lyst d. 14.04.1964 lbnr. 907431-25 Tillægstekst Dok om NVE Filnavn: 25_A_604
- Nr. 5 lyst d. 14.04.1964 lbnr. 907432-25 Tillægstekst Dok om NVE Filnavn: 25_A_604
- Nr. 6 lyst d. 27.01.1968 lbnr. 907433-25 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 25_A_571
- Nr. 7 lyst d. 13.09.1974 lbnr. 6171-25 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 25_C_195
- Nr. 8 lyst d. 02.11.1976 lbnr. 9960-25 Tillægstekst Dok om adgangs begrænsning mv Filnavn: 25_C_195
- Nr. 9 lyst d. 28.08.1986 lbnr. 10268-25 Tillægstekst Dok om NVE, Vedr 16A, 16I Filnavn: 25_K_27
- Nr. 10 lyst d. 28.08.1986 lbnr. 10286-25 Tillægstekst Dok om NVE Filnavn: 25_K_27
- Nr. 11 lyst d. 20.12.1991 lbnr. 8635-25 Tillægstekst Dok om NVE Filnavn: 25_A_87
- Nr. 12 lyst d. 10.03.2000 lbnr. 2203-25 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv
- Nr. 13 lyst d. 27.11.2006 lbnr. 16791-25 Tillægstekst Dekl. om NVE Vedr. 8a Bromme og 3a Ll. Ebberup Filnavn: 25_G_205
- Nr. 14 lyst d. 16.01.2008 lbnr. 674-25 Tillægstekst Dok med SEAS-NVE Net A/S om kabler/trans- formerstation m.v. Filnavn: 25_D_77
- Nr. 15 lyst d. 15.07.2014 lbnr. 1005491100 Filnavn: a745d676-cc3c-4cdb-8f63-43645758c77c - solcelleanlæg
- Nr. 16 lyst d. 07.04.2015 lbnr. 1006254905 Filnavn: 7e336972-c142-4e9c-b6b1-6a818f514a07 - solcelleanlæg

Skråbjergvej 1

- Nr. 1 - 11.11.1111 - Dokument om at den anlagte alfarvej skal være vedvarende
- nr. 2 - 30.09.1961 - Dokument om adgangs begrænsning m.v.
- nr. 3 - 25.02.1970 - Dokument om byggelinier m.v.
- nr. 4 - 23.05.1977 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- nr. 5 - 12.12.1980 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- nr. 6 - 28.01.1982 - do om do
- nr. 7 - 07.08.1985 - do om do samt pumpestation m.v.
- nr. 8 - 13.09.2004 - Dokument om transformestation og/eller kabler
- nr. 9 - 07.06.2012 - Servitut om el-anlæg

Skellebjergvej 12A

- nr. 1 - 23.10.2023 - Deklaration om landbrugsejendom uden beboelse
- nr. 2 - 15.04.1975 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v. Vedr. 1b, 1e
- nr. 3 - 01.12.1976 - Dokument om NVE
- nr. 4 - 22.06.1989 - Dokument om naturgas/anlæg m.v.

Krogen 17

- nr. 1 - 27.01.1968 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.

Holbergsvej 98A

- nr. 1 - 23.09.1909 - Dokument om vandværk m.v. indeholder økonomiske forpligtelser. vedr. 5A
- nr. 2 - 27.12.1923 - Dokument om hegn, hegnsmur m.v.
- nr. 3 - 22.01.1924 - Dokument om hegn, hegnsmur m.v. vedr. 2D
- nr. 4 - 06.04.1946 - Dokument om byggelinier m.v.
- nr. 5 - 15.04.1957 - Dokument om forsynings-/afløbsledninger m.v.
- nr. 6 - 30.09.1961 - Dokument om adgangs begrænsninger m.v.
- nr. 7 - 25.02.1970 - Dokument om byggelinier m.v.
- nr. 8 - 24.10.1979 - Dokument om NVE vedr. 2D
- nr. 9 - 15.09.1982 - do om do vedr. 14A
- nr. 10 - 22.01.1985 - Dokument om naturgas/anlæg m.v. vedr. 2D
- nr. 11 - 28.08.1986 - Dokument om NVE vedr. 16A og 16L
- nr. 12 - 16.01.2008 - Dokument med SEAS-NVE Net A/S om kabler/transformerstation m.v.

Vedr. Krogen 15 kan servitut nr. 1 ikke fremfindes.

Vedr. Skråbjergvej 1 kan servitut nr. 1 ikke fremfindes.

Vedr. servitutter Holbergsvej bemærkes, at idet ejendommen er under udstykning må køber respektere de af ovennævnte servitutter landinspektøren pålægger de arealer der ikke er frastykket.

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

3.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Krogen 15: Områder med særlige drikkevandsinteresser Nitratfølsomme indvindingsområder fredskov beskyttede naturtyper: sø og eng beskyttede vandløb beskyttede sten- eller jorddiger skovbyggelinier åb beskyttelseslinie

Holbergsvej 98A: Område med drikkevandsinteresser nitratfølsomme indvindingsområder beskyttede naturtyper: sø, eng beskyttede vandløb skovbyggelinie åb beskyttelseslinie kirkebyggelinie

Skråbjergvej 1: område med drikkevandsinteresser beskyttede naturtyper: sø beskyttede vandløb skovbyggelinier åb beskyttelseslinie

Skellebjergvej 12A: område med drikkevandsinteresser beskyttede vandløb beskyttede naturtyper: sø

Krogen 17: område med drikkevandsinteresser følsomt indvindingsområde

Sælger erklærer, at beskyttede sten- eller jorddiger er intakte. ligesom beskyttet natur og beskyttede vandløb henligger intakte og ubeskadigede af dyrkningsindgreb, overensstemmende med de offentlige registreringer på ejendommene.

3.10 Forsikring

Forsikringselskab
Topdanmark

Policenr.
L0522 055 026

Forsikringdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Forbehold

Alle bygninger på adresserne Krogen 15 og 8 er forsikrede til fuld- og nyværdi.

Bygningerne på Skråbjergvej 1 er forsikrede til sum-/nyværdi.

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

Køber sørger selv for nytegning af forsikringer i det ønskede selskab.

Er der tegnet driftstabsforsikring, alene dækkende frem til overtagelsesdagen: Nej

Energimærke - Stuehus

A2010

3.11 Rettigheder og forpligtelser

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Forpagtningskontrakt på 88,95 ha og bortforpagtningskontrakt på 6,86 ha vil foreligge ved handel.

Andre kontrakter og aftaler

Gylleaftale: 1-årig aftale 3000 m³ - økonomi: sælger modtager 80 ton halm.

170 kalve leveres til Stevns Kalv. Økonomi: afregning DMS

Jagtret og fiskeret

jagtretten er fri ved ejerskifte

Flyvehavre og bjørneklo

kan forekomme

Iflg. bbr er der etableret solvarmeanlæg år 2023 på Krogen 15. Det er dog ikke korrekt, der er tale om en varmepumpe. Bbr oplyser endvidere: Jordvarmeslanger forsyner naboejendommen Krogen 2, jfr. tilladelse af 17.03.2023. Sælger oplyser, at det er ejerne af Krogen 2, der har fået lov til - for egen regning - at nedlægge jordvarmeslanger på et mindre areal, tilhørende Krogen 15. Det vil blive tinglyst på ejendommen.

4. Drift

4.1 Maskiner

Type	Antal	Uspec. værdi
Traktor Fendt 415 med frontlæsser og hitchkrog	1	
Traktor Fendt 818	1	
Minilæsser Weidemann	1	
Kreaturvogn	1	
Græsslåmaskine	1	
Rive Kuhn	1	
Fuldfoderblander Hoegild feeder VM40	1	
Fodermixevogn Triolet	1	
Teleskoblæsser JCB	1	
Minilæsser Gehl	1	
Tipvogn, 16 ton	1	
Alt tilbehør til maskiner, samt tvillingehjul m.m.		

Uspec. beløb

Alt privat håndværktøj og haveredskaber medfølger ikke.

4.2 Driftsinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
Malkekarrusel SAC, kap. 28 køer	1	
Mælkekøletank DeLaval, 12.500 l	1	
Silotank, 20.000 l, med hus	1	
Mælketaxi	1	
Mælkevarmer Calvex	1	
vaskemaskine, 10 kg.	1	
Heatimer med 400 transpondere	1	
Varmegenvinding, 500 l	1	
Klovplejeboks	1	
Kodriver, Grotrian	1	
Mobile kalveytter á 4 kalve	10	
Kalveytter á 10-12 kalve	6	
Kraftfodersiloer, 3x15 + 1x12 ton.	4	
Nødstrømsgenerator	1	
Kornvalse, Murska	1	

Uspec. beløb

4.3 Besætning

ydelseskontrol 31.01.2024: 11.013 kg. EKM, 6,03% fedt, 4,35% protein

Mejeri 29.02.2024: 10.182 kg. EKM, 6,05% fedt, 4,34% protein.

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
Kvier under 1 år, Jersey		173	1.900,00	328.700,00
Kvier 1-2 år, Jersey		136	5.100,00	693.600,00
Kvier over 2 år, Jersey		1	7.500,00	7.500,00
Køer over 2 år, Jersey		354	7.500,00	2.655.000,00
I alt				3.684.800,00

Celletal: 29.02.2024

Status

Celletal 161.000,00

Produktionsgodkendelse

staldafsnit 1 - ungdyr: Flexgruppe-alle kvæg i dybstrøelse. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 197,000

staldafsnit 2 - ungdyr: malkekøer, kvier og stude i sengestald med spalter. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 166,000

staldafsnit 2 - ungdyr: malkekøer, kvier og stude i dybstrøelse. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 573,000

staldafsnit 3 - kvier/ungdyr: malkekøer, kvier og stude i sengestald med spalter. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 294,000

staldafsnit 4 - sygebokse/goldkøer: malkekøer, kvier og stude i sengestald med spalter. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 240,000

staldafsnit 4 - sygebokse/goldkøer: malkekøer, kvier og stude i dybstrøelse. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 691,000

staldafsnit 5 - kostald: malkekøer, kvier og stude på fast drænet gulv.. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 1035,000

staldafsnit 6 - kalveplads: kalve under 6 mdr. i dybstrøelse. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 300,000

staldafsnit 7 - ny kostald/løbegård: malkekøer, kvier og stude på fast drænet gulv. Godkendt: 01/01/0001. Enhed: m². Størrelse: 285,000

samlet produktionsareal 3984 m².

Tilsynsrapport

udstedt 07.12.2021

Opbevaringskapacitet

Opbevaringskapaciteten til husdyrgødning svarer til 9 måneders produktion.

4.4 Beholdninger

Type	Opgjort dato	Antal	Enhed	Pris pr. enhed	Pris
Majsensilage	–	850.000	FE	1,25	1.062.500,00
Græsensilage	–	250.000	FE	1,25	312.500,00
Bigballer	–	500	stk	250,00	125.000,00
Rundballer	–	150	stk	150,00	22.500,00
Uspec. beløb					1.522.500,00

4.5 Medarbejdere

Der er ansat 1 driftsleder, 2 elever og 2 fodermestre.

5. Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

Grundbetaling

Ja Nej

Grundbetaling til støtteberettigede arealer udbetales til ansøger i handelsåret, hvis arealerne opfylder dyrkningskravene i perioden 15. marts til 25. oktober.

Der henvises til Landbrugsstyrelsens hjemmeside www.lbst.dk om landbrugsreformen generelt, herunder hvilke tilskud, der fremadrettet kan søges.

Støtten for handelsåret tilfalder sælger. Køber forpligter sig til ikke, i dyrkningsåret, at ændre på den udarbejdede markplan.

6. Økonomi

6.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsskat, land/skovbrugsværdi	25.099,20
Ejendomsskat, stuehusværdi	88,20
Ejendomsværdiskat	10.008,24
Rottebekæmpelse	6.879,40
Brandforsikring	50.000,00
grundskyld Skråbjergvej 1	13.060,80
grundskyld Krogen 17	43,20
grundskyld Holbergsvej - anslået	20.815,20
grundskyld Skellebjergvej - anslået	6.500,00
Renovation	5.000,00
I alt	137.494,24

Forsikringspræmien brandforsikring er anslået

6.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 52.500.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus	3.800.000
Øvrige boliger	600.000
driftsbygninger Skråbjergvej	250.000
Besætning	3.684.800
Afskrivningsberettigede bygninger	6.778.000
Beholdninger	1.522.500
Særlige installationer	3.000.000
maskiner	1.000.000
Jord	31.864.700
I alt	52.500.000

6.3 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	52.500.000,00
Tinglysningsafgift skøde	261.650,00
I alt	52.761.650,00

6.4 Moms

Ejendommen er momsregistreret

6.6 Oversigtskort

vkst

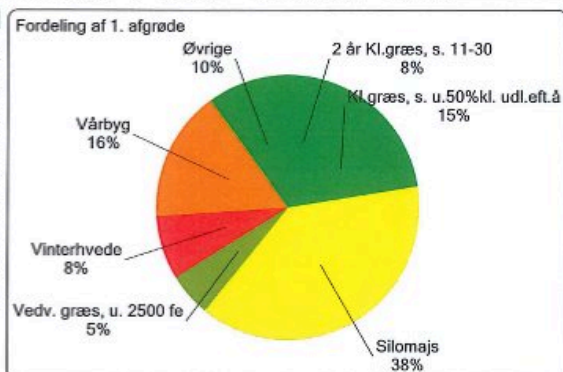


1 Markplan

Høstår: 2024

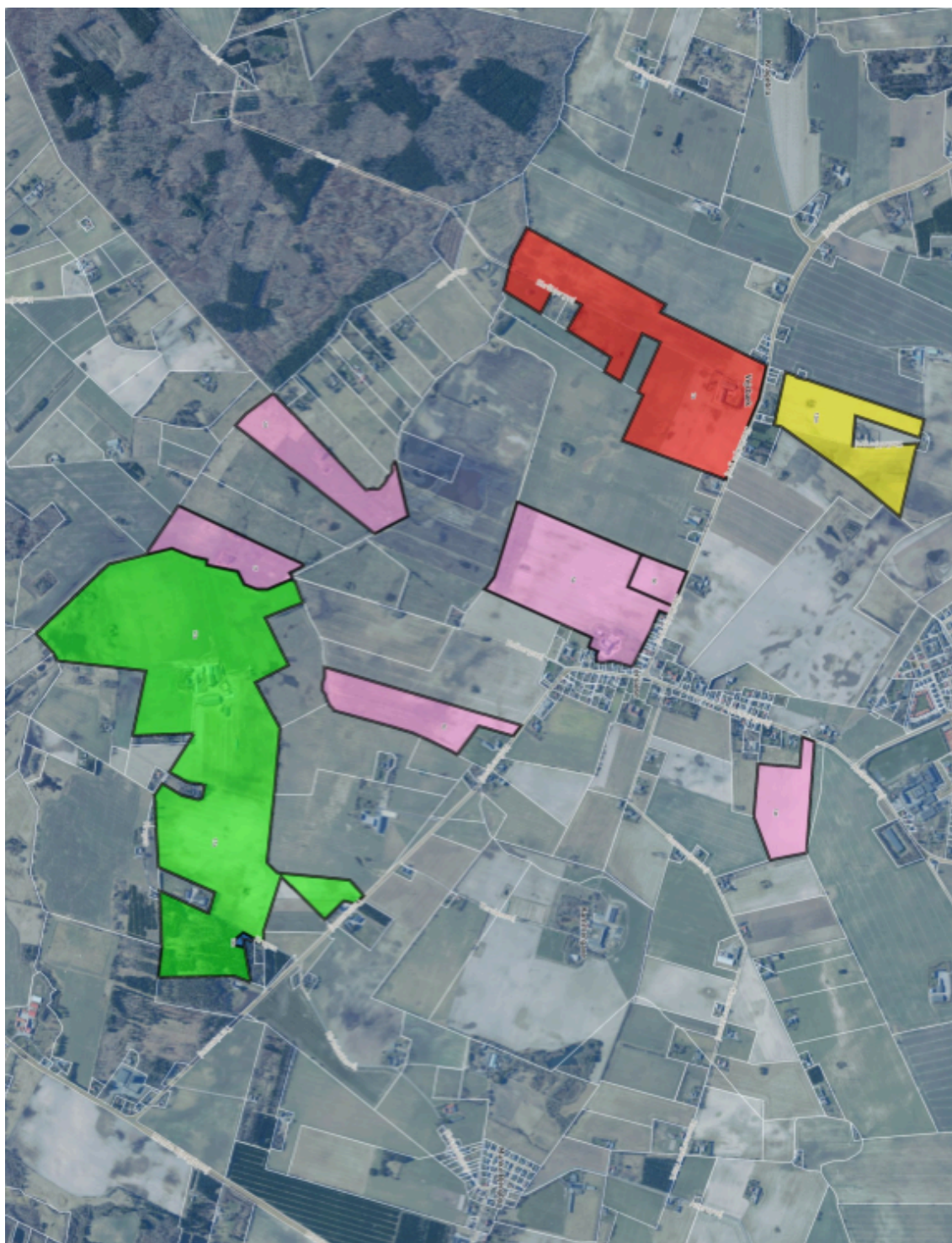
Niels Henrik Hjerrild . , Krogsgård . 4190 Munke Bjergby . 578078.. cvr: 20072970 . medl.: _____

Fordeling af 1. afgrøde	Dyrket, Ha	%
2 år Kl.græs, s. 11-30	19,60	8
3 år Kl.græs, s. 11-30	9,20	4
Brak - slåning (apr/aug-okt)	12,15	5
Kl.græs, a. 11-30	4,33	2
Kl.græs, s. u.50%kl. udl.eft.å	37,48	15
Silomajs	97,97	38
Vedv. græs, u. 2500 fe	13,57	5
Vinterhvede	19,80	8
Vårbyg	40,76	16
Areal i alt	254,86	



Fordeling af 2. afgrøde	Dyrket, Ha	%
Målr.e. olieræddike	24,26	10
Pl. olieræddike	23,89	9

6.7 Oversigtskort



KONTAKTINFORMATION

Nybolig Landbrug Berg Risager



Nybolig Landbrug Berg Risager har siden 1988 formidlet alle former for landbrug og totalrådgivning i forbindelse med handel af landbrugsejendomme.

Vores mangårige erfaring og høje faglige ekspertise, et dokumenteret stort salg samt gode forbindelser, både lokalt og i resten af landet, giver dig sikkerhed for en professionel ejendomshandel,

Vi har udvalgt i landbrugsejendomme og gennem vort store effektive og altid opdaterede køberkartotek, kommer vi hurtigt i kontakt med relevante købere.

Vi markedsfører os markant i relevante medier og naturligvis også på de sociale medier, hvor flere og flere købere et til stede. Den strategi sikrer en konstant opmærksomhed på netop din ejendom.

Overvejer du at sælge din landbrugsejendom? Så start med en uforpligtende salgsvurdering - vi kommer overalt.

Står du i vores køberkartotek?

Giv Berg Risager et ring på 4020 9322 og fortæl, hvad du søger.

Ansvarlige indehavere: Berg Risager. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

Nybolig Landbrug
Berg Risager

Halsvej 178 · 9310 Vodskov
9801@nybolig.dk · Tlf. 98923322

