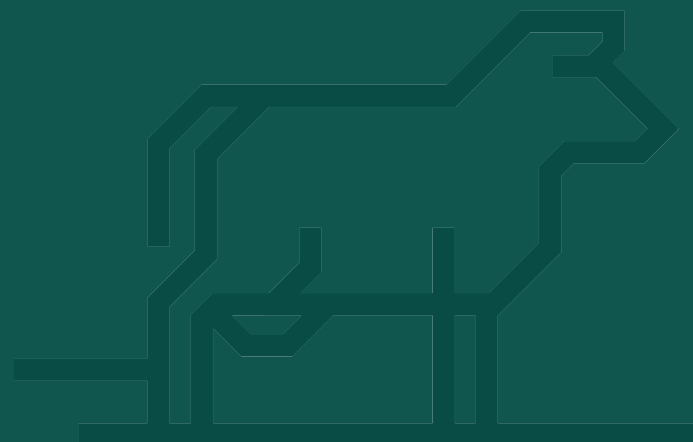


Salgsopstilling

Padkærvej 69, Padkær, 9670 Løgstør



Pris	kr. 53.000.000
Hektar	164,30 hektar
Produktionsgren	Kvægbrug
Produktionsomfang	Mælkeproduktion
Areal	164 hektar
Besætning	570 køer



Indholdsfortegnelse

Sagsnr. 17060000764

Dato: 7.10.2024

1. Beskrivelse	3
2. Fakta	8
2.1 Ejendommen	8
2.2 Oversigtskort	9
2.3 Arealfordeling	14
2.4 Plantegninger	15
2.5 Stuehus	17
2.6 Driftsbygninger m.v.	18
2.7 Siloer, planlager mm.	18
2.8 Gylletanke	18
2.9 Olietanke	18
2.10 Jordbundsforhold	20
2.11 Offentlige forhold / planer	20
2.12 Naturbeskyttelsesarealer og områder	21
2.13 Forsikring	21
2.14 Rettigheder og forpligtelser	22
3. Drift	22
3.1 Maskiner	22
3.2 Staldinventar	23
3.3 Driftsinventar	23
3.4 Besætning	23
3.5 Leasede effekter	24
3.6 Beholdninger	24
3.7 Støtteberettigede arealer / Grundbetaling	24
3.8 Forpagtninger	25
3.9 Medarbejdere	25
4. Økonomi	25
4.1 Ejerudgifter	25
4.2 Købesummens fordeling	25
4.3 Finansiering	26
4.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve	27



Erik Dalsgaard Andersen
Ejendomsmægler MDE

M: eda@landbogruppen.dk
T: 2384 4028

Jens Ravn
Adm. direktør

M: jr@landbogruppen.dk
T: 2422 9900

1. Beskrivelse

Veldrevet kvæggård med 164 hektar

En velpasset og præsentabel ejendom, som har mange potentielle købere. En rigtig spændende mælkeproduktions ejendom med konventionel drift og gode produktions faciliteter. Gode tilkørsels og arbejdsforhold og stor lagerkapacitet til grovfoder og tilskudsfoder i udendørs og indendørs siloanlæg med fast bund.

Bedriftens jordtilliggende har god arrondering med jorden hovedsagelig beliggende i en stor klump rundt om bygningerne.

Til bedriften findes 5 bygningsparceller som delvis kan have betydning for en del af bedriftens ca. 7 ansatte, idet flere af ejendommene naturligt er beliggende nær bedriften. 2 af ejendommene trænger til istandsættelse er muligvis ikke bevaringsværdige og kan eventuelt fjernes efter lejemålenes ophør.

Bedriften på Padkærvej 69 m.fl. har været drevet med mælkeproduktion fra ca. 570 årskøer og med opdræt i delvis egne stalde samt lejet stald.

Bedriften er på ca. 163 ha, hvoraf knap 140 ha er i omdrift og knap 5 ha er permanent græs. Alt markarbejdet udføres af maskinstation. Bedriften har en miljøgodkendelse efter § 16a stk. 1. i husdyrloven af december 2023 med godkendelse af produktionsareal på 4.953 kvm. I staldene malkes primært med robotter, dog kan der malkes i en mindre del i traditionel malkestald. Bedriften af hoved ejendommen hvor den animalske produktion foregår og yderligere 5 naboejendomme med mindre eller ingen jordtilliggende. Hele det ejede jordareal er beliggende forholdsvis tæt på Padkærvej 69. Ejendommen er bedriftens hoved ejendom og har et matrikulært areal på 141 ha (heraf 1,7 ha vej), hvoraf ca. 129 ha er i omdrift. Jorderne er en blanding af finsandet, grovsandet og lerblandet sandjord.

Driftsbygningerne:

Ejendommens driftsbygninger består af ét stort sammenbygget kompleks til køerne, maskinhus, foderhus (halmhus) køresiloer og tre gyllebeholdere.

Kostalden er bygget af flere omgange og har én gennemgående fodergang. I den ene side er der to rækker sengebåse med i alt 170 senge båse, i denne side er der to robotter placeret sammen, rettet mod hver sin ende. Den "vestlige" del af siden malkes i malkestalden. I den anden side er der tre rækker sengebåse og fire robotter (placeret to steder, og med én til hver side). I begge sider er gangarealerne med spalter og rundskyl. Ved hver robot er der en lille separations-afdeling, og til hver 2. robot er der en udendørs fodersilo. Der er i alt 410 sengebåse med madrasser.

I forbindelse med malkestalden er der et tankrum m.m., hvor der er en 30.000 liter køletank og to buffertanke. Goldkostalden er indrettet med et midt-foderbord. I den ene side er der 60 sengebåse med sandbund til goldkøer, i den anden side dybstrøelsesboks til aflastning og kælvningsboks. For enden af kostalden (den vestlige ende) er ejendommens oprindelige 2 x 10 malkestald placeret. Her malkes ca. 40 køer fra kostalden og nykælvere, som går i goldkostalden. Kalve er opstaldet udendørs i ca. 30 enkelthytter og fire hytter med plads til seks dyr i hver. Herfra kommer kalvene til stor-stier under halvtag hvor de går indtil de flyttes til lejet stald. Kvierne løbes i den lejede stald og er opstaldet her indtil ca. to uger før kælvnings. Tæt på staldanlægget er der placeret tre gyllebeholdere på tilsammen 10.000 m³. Syd for staldanlægget er der et halmhus på ca. 1.000 m², et stort befæstet areal med 5 køresiloer og plads til bedriftens grovfoder. Her er også et maskinhus med værksted.

Besætning:

Krydsningskøer af Holstein, Jersey og Rødbroget.

På ejendommen er der iflg. CHR september 2024 (nr. 62577) 421 køer. 11 handyr og 183 kviekalve. Ydelse 11.950 kg EKM 4,59 Fedt % 3,87 Protein % og celletal 174.

I lejet stald på Fredbjergvej 85, 9640 Farsø (CHR. 32.387) er der opstaldet 126 krydsningskvier. Her løbes kvierne og ejeren af dyrene

har pasningen. Bedriften drives med et reduceret kvieopdræt, og der anvendes delvis kødkvæg på kvierne og kønssorteret sæd på køerne.

I udbuddet er medtaget besætning i lejet bygninger:

Lejet stald:

Der er lejet en stald med plads til 170 kvier, sammen med 30 Ha eng, tre plansiloer og en gyllebeholder til 16.000 kr./mdr.

Boligen:

Ejendommens bolig er ifølge BBR 195 m². Boligen er renoveret og tilbygget i 2005. Huset er delvis renoveret i 2019. Alt i alt en ganske fornuftig bolig, som bebos af en betroet medarbejder.

Padkærvej 77

Lejeindtægt mdl. kr. 3.500,- Ejendommen er et nedlagt landbrug, som ligger ca. 250 meter øst for hoved ejendommens stald.

Padkærvej 75

Lejeindtægt mdl. kr. 2.500,- Ejendommen er en mindre landbrugsejendom, som ligger ca. 300 meter sydøst for stalden på Padkærvej 69.

Ejendommen har godt 7 Ha ager ved bygningerne og ca. 1,6 ha beliggende ca. 1,5 km mod syd.

Ejendommens bygninger er ikke salgsbare og bebos af en medarbejder. Padkærvej 75 har egen vandforsyning. Seneste vandanalyse viser let forhøjet nitrat på 74 mg/l

Padkærvej 65

Lejeindtægt kr. 3.000,- Ejendommen er et nedlagt landbrug beliggende ca. 300 meter syd for hoved ejendommen på Padkærvej 69. Bygningerne er i rimelig god stand.

Ejendommen har ca. 0,7 ha agerjord.

Lejer har livslang boligret og giver 3.000 kr./ mdr. i leje.

Vægerhøjvej 20

Lejeindtægt mdl. kr. 3.000,- Ejendommen er en mindre landbrugsejendom beliggende ca. 600 meter nord for hoved ejendommen. Bygningerne er ikke bevaringsværdige og skal forventes renoveret eller genopbygget efter lejemålets ophør. Vægerhøjvej 20 og 29 har fælles vandforsyning. Seneste vandanalyse overholder krav til drikkevand af god kvalitet.

Vægerhøjvej 29

Lejeindtægt mdl. kr. 5.000,- Ejendommen er et nedlagt landbrug beliggende ca. 700 meter nord for produktionsanlægget. Ejendommen

er på 5,1 ha matrikulært, men der er ikke noget dyrkbart jord, hovedparten er udlagt som permanentgræs

Boligen er i dårlig stand. På ejendommen er der en kostald fra 1979 på 375 m², et fouragehus på 585 m² fra 1990 samt en gyllebeholder på 2.000 m³ som ikke er godkendt. Lejeren har rådighed over alle bygninger og noget ukurant jord som hører til ejendommen. Lejer betaler 5.000 kr./mdr. i leje. Bygningsparcellen er ikke umiddelbart salgsbar.

Bredmosevej 13

Bygningsløs ejendom med ca. 1 hektar.



Luftfoto



Luftfoto



Plansiloer



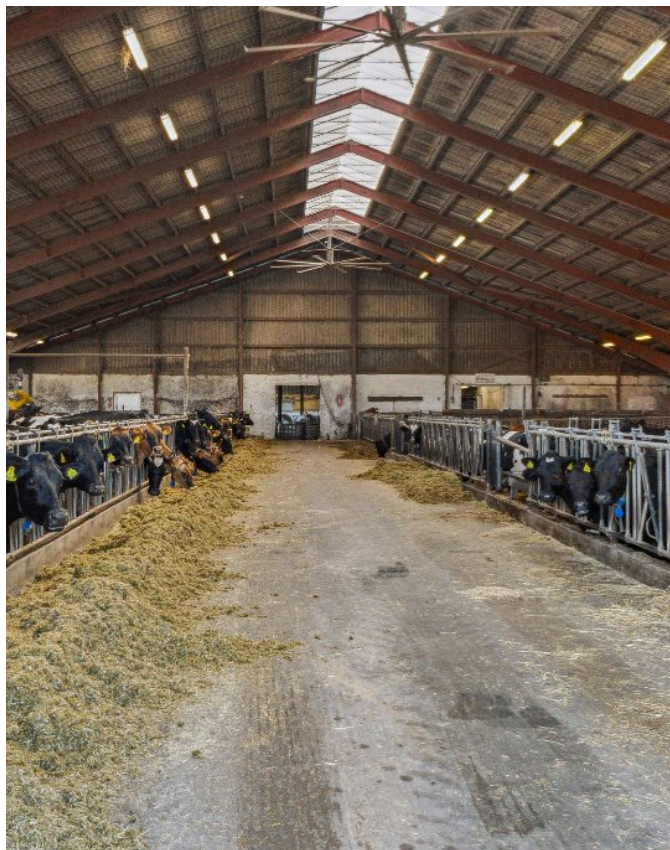
Grund



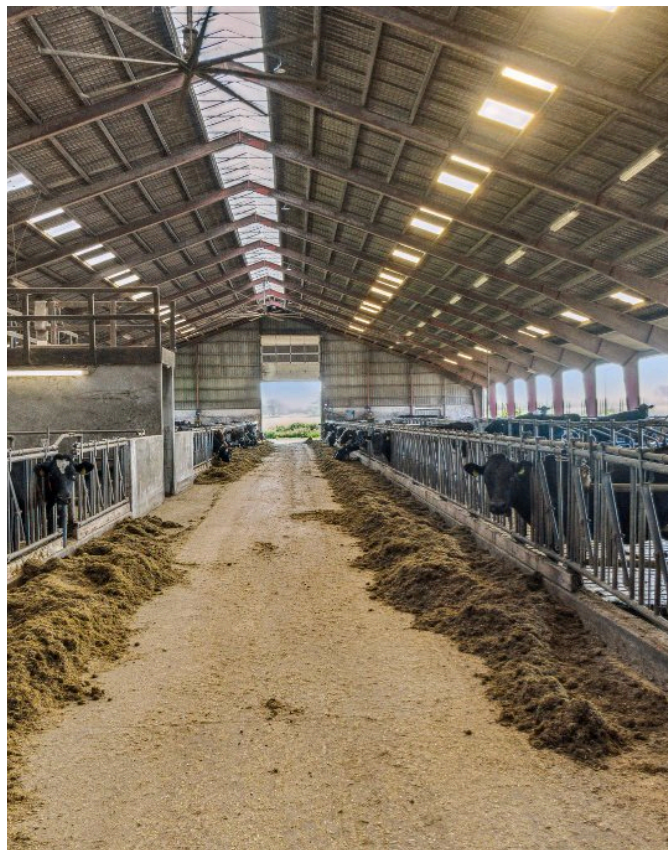
Malkerobot



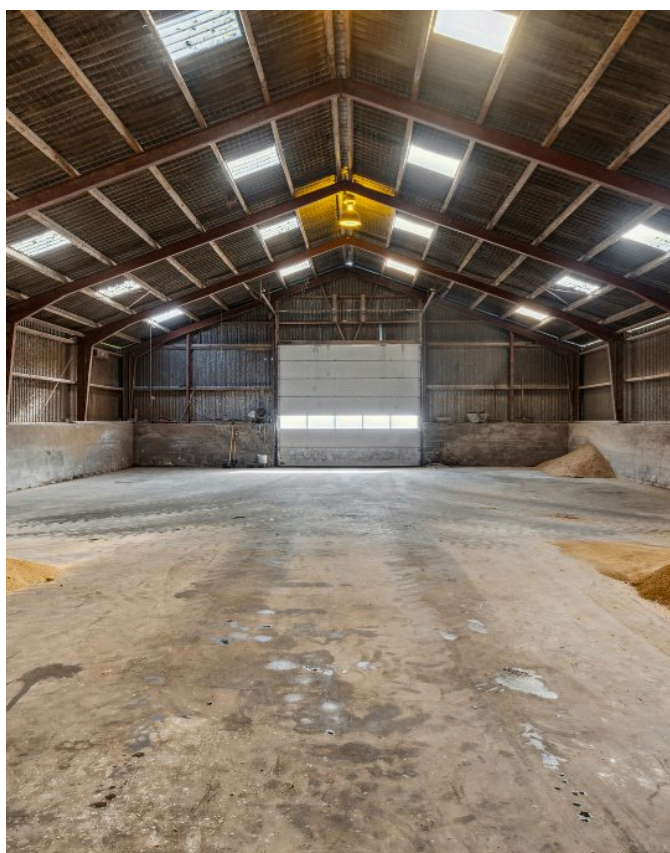
Malkerobot



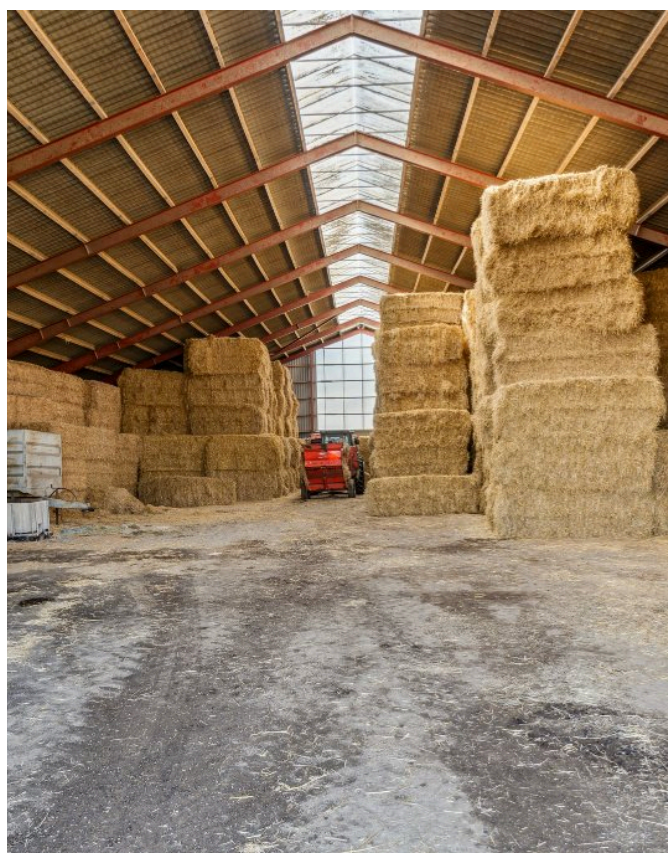
Foderborg/kvægstald



Foderbord/kvægstald



Foderlade/Maskinhus



Halmlade/maskinhus

2. Fakta

2.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 53.000.000

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
13e - Hyllebjerg By, Hyllebjerg	3,5220 ha	0 m ²
13f - Hyllebjerg By, Hyllebjerg	0,5656 ha	350 m ²
13g - Hyllebjerg By, Hyllebjerg	0,3456 ha	0 m ²
1bp - Padkær Hgd., Overlade	6,3379 ha	0 m ²
1f - Flejsborg By, Flejsborg	7,6798 ha	4.160 m ²
1k - Padkær Hgd., Overlade	4,2893 ha	1.410 m ²
1m - Padkær Hgd., Overlade	42,2621 ha	5.895 m ²
3ad - V. Faldgårde, Overlade	8,1260 ha	1.785 m ²
6ad - Overlade By, Overlade	59,2779 ha	4.340 m ²
7x - Overlade By, Overlade	8,5370 ha	0 m ²
1g - Padkær Hgd., Overlade	0,9793 ha	0 m ²
1v - Padkær Hgd., Overlade	0,8326 ha	176 m ²
1x - Padkær Hgd., Overlade	0,8326 ha	0 m ²
1ad - Padkær Hgd., Overlade	7,7228 ha	0 m ²
1ae - Padkær Hgd., Overlade	0,4289 ha	0 m ²
5i - Overlade By, Overlade	2,3348 ha	0 m ²
3r - V. Faldgårde, Overlade	4,0301 ha	165 m ²
3a - V. Faldgårde, Overlade	5,1390 ha	2.280 m ²
6t - Overlade By, Overlade	1,0618 ha	0 m ²

Areal i alt ifølge ESR

164,3051 ha

20.561 m²

Fredskovpligtigt areal udgør

0,00 ha

Beliggende: Padkærvej 69, Padkær, 9670 Løgstør

Zonestatus

Landzone

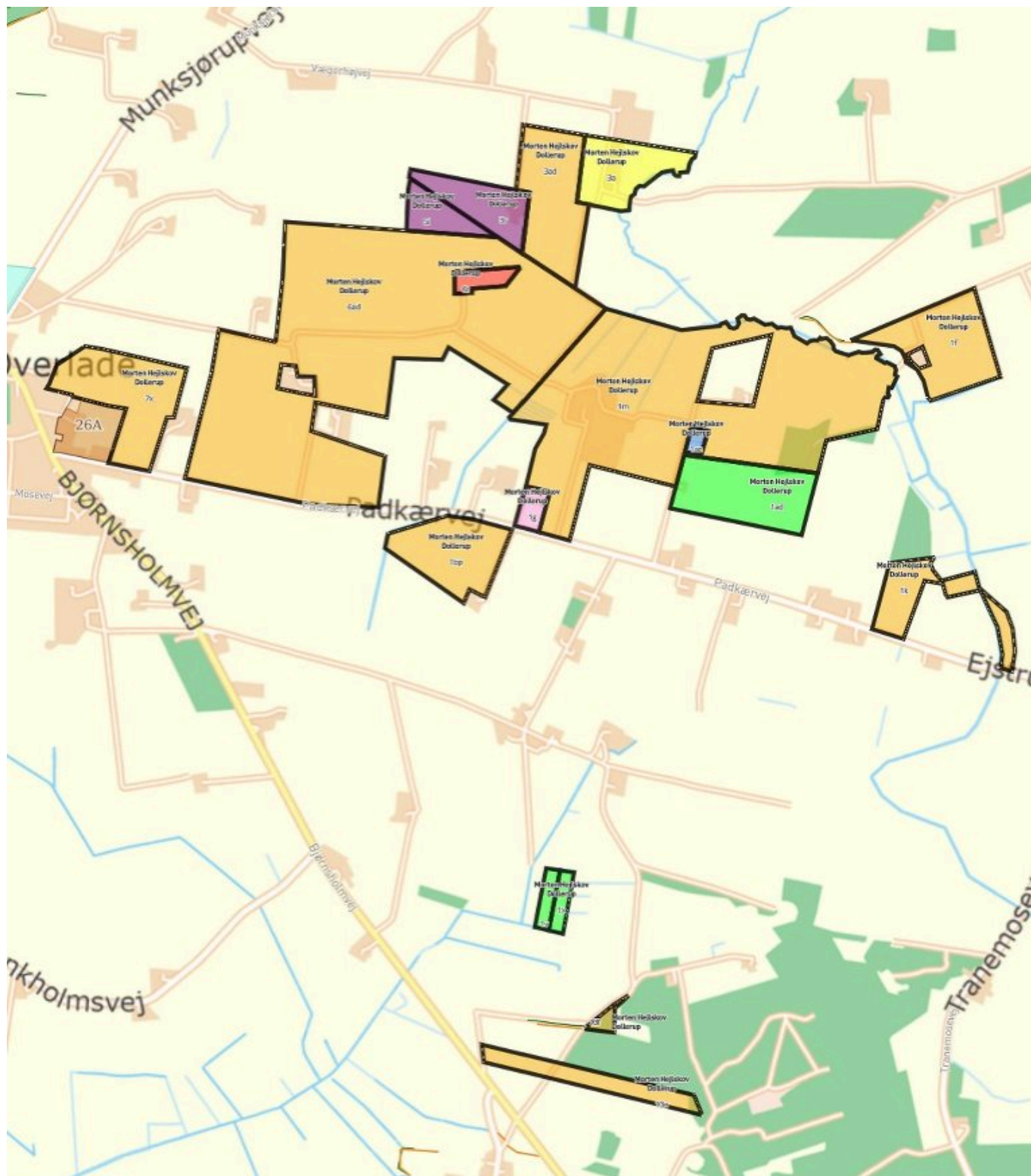
Kommune

Vesthimmerland

Region

Nord

2.2 Oversigtskort



Oversigtskort



Jordbonitet

Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	1.096.000
Heraf grundværdi	kr.	3.885.000
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	1.096.000
Stuehusets grundværdi	kr.	4.800
Grundlag for ejendomsværdibeskatning	kr.	876.000



Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Ovenstående er gældende for hovedejendommen.

Der er igangsat en skattereform, hvormed der udsendes løbende nye ejendomsvurderinger.

Skattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:**Padkærvej 65**

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 341.000
Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 264.000

Padkærvej 77

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 969.000
Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 301.000

Padkærvej 69

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 1.096.000
Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 6.000.
Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 3.885.000
Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 3.879.000.

Padkærvej 75

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 369.000
Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 5.000.
Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 233.000
Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 228.000.

Vægerhøjvej 20

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 399.000
Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 4.000.
Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 128.000
Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 124.000.

Vægerhøjvej 29

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 465.000
Den foreløbige grundværdi for bolig udgør kr. 7.000.
Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 168.000
Heraf grundværdi produktionsjord udgør kr. 161.000.

Bygningsløs ejendom

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 31.000



Luftfoto hoved ejendom



Luftfoto Hoved ejendom



Marker

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Bolig Padkærvej 77, 9670 Løgstør	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Bolig Padkærvej 75, 9670 Løgstør	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Bolig Padkærvej 65, 9670 Løgstør	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Bolig Vægerhøjvej 20, 9670 Løgstør	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Bolig Vægerhøjvej 29. 9670 Løgstør	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Bolig	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Anden bygning til landbrug mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Garage	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi

2.3 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 164,3051 ha

Fordeling:*Areal*

Permanent græs	2,3900 ha
Vej	2,0561 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	7,0000 ha
Øvrige arealer	13,2090 ha
Skov	0,2500 ha
Agerareal	139,4000 ha

I alt 164,3051 ha

del af øvrige arealer udgør 0,4 ha MVJ-øj landbrugsareal.
 del af permanent græs udgør 1,54 ha udlejet på Vægerhøjvej 29.
 del af agerareal udgør 3,18 ha brakareal.

2.4 Plantegninger



MIDTØST
LandboGruppen

Vejledende tegning uden ansvar





Set fra haven



Badeværelse



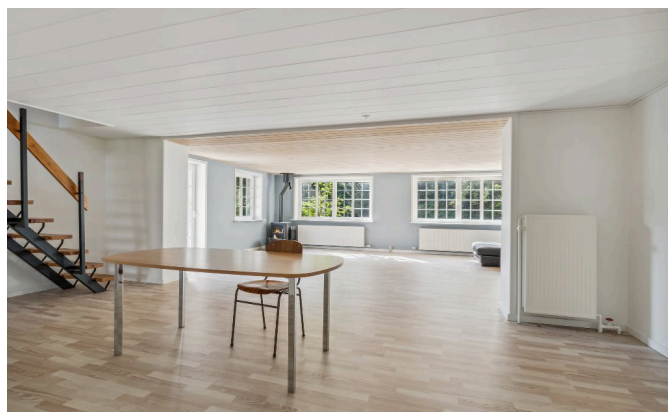
Badeværelse



Køkken



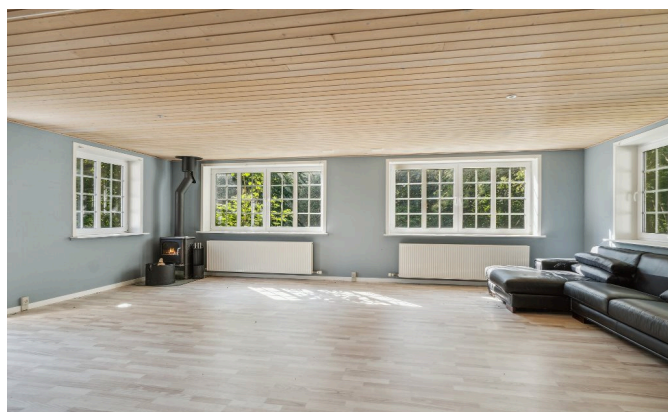
Soveværelse



Stue



Badeværelse



Stue

2.5 Stuehus

Bebygget areal	195 m ²	Opført/ombygget år:	1900 / 2005
Boligareal	373 m ²	Antal værelser	10
Udnyttet tagetage	178 m ²		

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

Sædvanlige hårde hvidevarer er medregnet i vurderingen.

Opvarmning: Varmepumpe

Vand: Enkeltindvindingsanlæg. Seneste vandanalyse overholder krav til drikkevand af god kvalitet.

Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med direkte udledning

Stuehus, øvrige bemærkninger

Brændeovne og pejseindsatse

Køber gøres bekendt med, at der med hjemmel i miljøbeskyttelseslovens § 7 er udstedt en bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom. I medfør af denne bekendtgørelse skal brændeovne og pejseindsatser produceret før 1. januar 2003 udskiftes eller nedlægges. Der er dog visse undtagelser hertil. Der kan læses mere om reglerne her: www.skiftellerskrot.dk.

Køber skal i forbindelse med tinglysning af skøde oplyse, hvorvidt der er en brændeovn/pejseindsats i ejendommen eller ej. Hvis der er en brændeovn/pejseindsats, skal der herefter oplyses, om den er produceret før eller efter 1. januar 2003. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret før 1. januar 2003, skal køber senest 12 måneder efter overtagelsen af ejendommen udskifte eller nedlægge den, og indberette dette til Miljøstyrelsen. Er brændeovnen/pejseindsatsen produceret den 1. januar 2003 eller senere, skal køber senest 6 måneder efter overtagelsen fremsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen. Såfremt produktionsåret på brændeovnen ikke kendes, skal køber senest 6 måneder efter overtagelse af ejendommen indsende ansøgning med dokumentation til Miljøstyrelsen, således disse kan træffe afgørelse om produktionsåret.

Sælger oplyser er der er brændeovn(e) som er produceret før 1. januar 2003, og som jf. ovenstående skal udskiftes ved ejerskifte.

Øvrige boliger

	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ ombygget</i>
Bolig Padkærvej 77, 9670 Løgstør	151 m ²	161 m ²	1923
Bolig Padkærvej 75, 9670 Løgstør	170 m ²	178 m ²	1925
Bolig Padkærvej 65, 9670 Løgstør	65 m ²	65 m ²	1901
Bolig Vægerhøjvej 20, 9670 Løgstør	114 m ²	126 m ²	1911
Bolig Vægerhøjvej 29, 9670 Løgstør	130 m ²	1700 m ²	1947

Udbygninger:

Padkærvej 77, 9670 Løgstør - 362 kvm.

Padkærvej 75, 9670 Løgstør - 79 kvm.

Padkærvej 65, 9670 Løgstør - 135 kvm.

Vægerhøjvej 20, 9670 Løgstør - 160 kvm.

Vægerhøjvej 29, 9670 Løgstør - 990 kvm.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 01-10-2024

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

2.6 Driftsbygninger m.v.

Bygnings-nummer		Areal	Opført/ombygget
5	Stald til kvæg, får mv.	615m ²	1977
6	Stald til kvæg, får mv.	261m ²	1988
8	Anden bygning til landbrug mv.	86m ²	1996
9	Stald til kvæg, får mv.	5894m ²	1990/2005
10	Lade til foder, afgrøder mv.	406m ²	2002
11	Garage	68m ²	2002
13	Stald til kvæg, får mv.	1327m ²	2011
14	Stald til kvæg, får mv.	328m ²	2011
15	Maskinhus, garage mv.	1075m ²	2014

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse af dato 01-10-2024

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

2.7 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
5 x planlager ved bedriften	3 plansiloer á 500 m ² + ensilageplads 836 m ²	areal ifølge BBR-ejermeddelelse

2.8 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Note
Gyllebeholder	3.000	21-03-2019	10 år	Opført 1999
Gyllebeholder	3.000	02-01-2022	5 år	Opført 2006
Gyllebeholder	4.000	19-03-2019	10 år	Opført 2008

2.9 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Vægerhøjvej 29	Nedgravet 1.500 ltr.	Sløjfes 31.12.2026
Vægerhøjvej 29	Overjordisk	Sløjfes 31.12.2026
Vægerhøjvej 20	Nedgravet	Afblændet



Vægerhøjvej 20	Overjordisk	Etableret 2006
Padkærvej 75	Nedgravet	Afblændet
Padkærvej 69	Over terræn	Etableret 2001

2.10 Jordbundsforhold

jb 1-4 og jb 11

2.11 Offentlige forhold / planer

Kommuneplan 2021-2033

Miljøforhold

Miljøgodkendelse

December 2023 - tilladt areal 5.042 kvm. incl midlertidig areal på 89 kvm.

Vandmiljøplan mm.

Ejendommen er omfattet af landbrugets vandmiljøplan 3. Denne plans vedtægter indebærer bl.a. en mere restriktiv gødskning samt inddragelse af arealer til skovrejsning, vådområder, SFL- områder samt beskyttelse af drikkevandsområder m.v.

Offentlige planer, anvendelse - anlægsplaner:

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som landbrug/beboelse.

Gødning / gødningsregnskab mv.

Køber er bekendt med lov om jordbrugets anvendelse af gødning og om plantedække, herunder udarbejdelse af mark- og gødningsplaner samt gødningsregnskab.

Køber forpligter sig til at overtage de beregnede lagre af husdyr- og handelsgødning, samt at medtage udbragt handels- og husdyrgødning før overtagelsesdagen.

Sælger oplyser:

- at der ikke er truffet aftale om deltagelse i fælles gødningsopbevaringsanlæg.
- at der ikke er truffet aftaler om opbevaring af biogas og opbevaring / udbringning af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.
- at der ikke er udkørt anden organisk gødning på ejendommens arealer inden for de seneste 2 år forud for overtagelsesdagen.

Der er indgået samarbejdsaftale med Vesthimmerlands Biogas om modtagelse af husdyrgøgning og afgasset gulle. Aftalen er gældende til og med 31.07.2027.

Servitutter

15.2.1905 Dok om vej mv, Vedr 1AD

15.2.1905 Dok om færdselsret mv, Vedr 1M

31.5.1905 Dok om færdselsret mv

8.1.1908 Dok. om færdselsret m.m. Vedr. 1 F (ingen genpart på akt) Akt 75-I-483

21.2.1923 Dok om færdselsret mv

21.12.1923 Dok om færdselsret mv

29.3.1932 Dok. om vej. Vedr. 1 F Akt 75-I-483

4.1.1961 Dok om byggelinier mv

3.3.1961 Dok. om fredning Vedr. 13 G Akt 75_C_541

20.12.1962 Dok om byggelinier mv, Vedr 1AP, 1I Servitut ikke fordelt, jfr. KMS skr. 20.11.2001 på li. 74_N_132

20.12.1962 Dok om byggelinier mv, Vedr 1AP, 1I Servitut ikke fordelt, jfr. KMS skr. 20.11.2001 på li. 74_N_132

23.3.1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

26.10.1966 Dok om rådighed mv, Ikke til hinder for prioritering

26.4.1972 Retsanm Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5P
 13.8.1974 Dok. om fredning Vedr. 13 G Akt 75_K_428
 30.10.1975 Dok. om fredning Vedr. 13 G Akt 75_D_590
 28.9.1976 Dok om adgangsbe­grænsning mv 75_A_213
 13.6.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr. 1 F Akt 75-I-483
 25.10.1983 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1M
 17.3.1986 Dok om telefonkabler/anlæg mv Servitut ikke fordelt, jfr. KMS skr. 20.11.2001 på 3a,9m.
 5.5.1986 Dok om telefonkabler/anlæg mv. Akt 74 T 562
 9.5.1986 Dok om telefonkabler/anlæg mv
 9.5.1986 Dok om telefonkabler/anlæg mv. Akt 74 N 63
 3.4.1995 Dok. om betingelser for fraskillelse af parcel m/bygninger m.m. Vedr. 1 F Akt 75-I-483 75_E_338
 9.5.1996 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 1M
 8.4.2002 Dok om nedsivningsanlæg mv, Vedr 7V, 7X
 18.10.2004 Dok om foreløbig jordfordelingskendelse. 75_A_198
 7.6.2022 Forpagtningskontrakt: EKSTRAKTUDSKRIFT AF FORPAGTNINGSKONTRAKT

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

2.12 Naturbeskyttelsesarealer og områder

2.13 Forsikring

Forsikrings­sselskab
 Alm. Brand forsikring

Policentr.
 193904890

Forsikringdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Bygnings- nummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Bolig	195 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
	Bolig Vægerhøjvej 29, 9670 Løgstør	130 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
	Bolig Vægerhøjvej 20, 9670 Løgstør	114 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
	Bolig Padkærvej 65, 9670 Løgstør	65 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
	Bolig Padkærvej 75, 9670 Løgstør	170 m ²	Sumforsikret
	Bolig Padkærvej 77, 9670 Løgstør	151 m ²	Sumforsikret
5	Stald til kvæg, får mv.	615 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
6	Stald til kvæg, får mv.	261 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Anden bygning til landbrug mv.	86 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
9	Stald til kvæg, får mv.	5.894 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
10	Lade til foder, afgrøder mv.	406 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
11	Garage	68 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
13	Stald til kvæg, får mv.	1.327 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
14	Stald til kvæg, får mv.	328 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret
15	Maskinhus, garage mv.	1.075 m ²	Fuld- og nyværdiforsikret

Forbehold

Udbygninger på Padkærvej 65, 75 og 77 og Vægerhøjvej 20 og 29 er sumforsikrede eller uforsikrede. Se forsikringspolicer.

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

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

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

Energimærke - Stuehus

C

2.14 Rettigheder og forpligtelser**Forpagtning og bortforpagtning af jord****Jagtret og fiskeret**

Fri for køber

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Forpagtningskontrakter om bortforpagtning

Jorden er bortforpagtet. Forpagter sørger for at levere grovfoder og lejer i den forbindelse alle 5 køresiloer/ plansiloer og halmlade. Aftalen løber til 31.12.2026.

Arealrestriktioner

Ejendommen eller dele heraf er omfattet af regler og/eller restriktioner vedr.:

- Kirkebyggelinjer
- Skovbyggelinjer
- Fredede områder
- Beskyttet Natur hede, mose, end, sø
- Beskyttede vandløb
- Beskyttede sten og jorddiger

Oplysningerne er ikke udtømmende.

For yderligere informationer om restriktionernes omfang og beliggenhed henvises der til www.arealinfor.dk

3. Drift**3.1 Maskiner**

<i>Type</i>	<i>Antal</i>	<i>Uspec. værdi</i>
AS kreaturvogn	1	
Kuhn strømaskine	1	
Minilæsser	1	

Ford 7840, ca. 12.000 timer	1
New Holland 155	1
Fuldfodervogn 14 KBM vertikalblander .	1
Uni loader minilæsser	1
Teleskoplæsser	1

I alt

Til bedriften findes ingen markmaskiner, men blot de nødvendige maskiner til fodring og håndtering af dyr. Disse er medregnet i vurderingen. Der kan være leasing eller evt 3. mands rettigheder som ikke er dokumenteret og som ikke er medregnet i vurderingen.

3.2 Staldinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
Sengebåser med madrasser.	410	
Sengebåse med sand i goldkostald	60	
Dybstrøelsesstald til kælverne	1	
Kælvningsbokse	6	

I alt

Staldinventar er medtaget under driftsbygningerne og overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde og uden garanti.

3.3 Driftsinventar

Type	Antal	Uspec. værdi
Malkemaskiner manuel 2 x 10 De Laval (reserve).	20	
Malkerobotter leaset og indsat den 30 november 2021	5	
Malkerobot indsat i 2010	1	

I alt

Overtages som beset i driftsklar stand med normalt slid og ælde og uden garanti.

3.4 Besætning

Køer er krydsning af holstein, jersy og rødbrøget køer

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
Køer og kvier 0/2 år		446		
Tyrekalve 0-12 mdr.		14		
Kviekalve 0-12 mdr.		197		

I alt**Ydelse:** 11950 kg EKM**Celletal:** 174**Mejeriselskab:** Arla**Produktionsgodkendelse**

Godkendt produktionsareal udgør 5.042 kvm. Der foreligger jfr. seneste miljøgodkendelse godkendt december 2023, miljøtilladelse til udvidelse af produktionsareal til 4.953 kvm., excl midlertidig areal på 890kvm.

3.5 Leasede effekter

Type	Antal	Ydelse	Tilbageværende ydelser	Scrapværdi	Uspec. værdi
De laval malke robotter 8 årig aftale indsat 30.11.2021	5	40.000,00 pr. mdr.			
Strahlmann fuldfodervogn, 23 m ³ , selvkørende fra 2020 på 8 årig aftale.	1	pr. mdr.			

I alt**3.6 Beholdninger**

Type	Opgjort dato	Antal	Enhed	Pris pr. enhed	Pris
------	--------------	-------	-------	----------------	------

Uspec. beløb

Råvarer/kraftfoder/mineraler og øvrige ejede beholdninger optælles på overtagelsesdagen og reguleres over refusionsopgørelsen.

3.7 Støtteberettigede arealer / Grundbetaling

Antal	Type	Støtte pr. enhed	Pålydende værdi
-------	------	------------------	-----------------

Landbrugsreformen 2023-2027 træder i kraft den 1. januar 2023, og ændrer bl.a. ved at man ikke længere skal have betalingsrettigheder for at få udbetalt grundbetalingen. Dette betyder at, betalingsrettigheder ikke længere kan overdrages og bliver afskaffet ved udgangen af 2022.

Når man fremover skal søge om støtte (grundbetaling) skal arealet opfylde betingelserne for støtteberettigede arealer for at modtage grundbetaling.

Læs mere omkring den nye landbrugsreform og hvilke tilskud man fremadrettet kan søge på landbrugsstyrelsens hjemmeside www.lbst.dk.

Som følge af ovenstående medfølger ingen betalingsrettigheder i nærværende vurdering.

3.8 Forpagtninger

Jorden er forpagtet ud til en forpagter. Forpagter leverer det foder der er brug for. Han lejer også alle 5 køresiloer/plansiloer

3.9 Medarbejdere

- Køber bliver bekendt med og indtræder i ansættelsesforhold. Ansættelseskontrakter udleveres til køber.
- Sælger oplyser, at feriepenge er indbetalt frem til overtagelsesdagen. Evt. overarbejde er afregnet af sælger overfor medarbejderen inden overtagelsesdagen.

4. Økonomi

4.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld	27.810,84
Ejendomsværdiskat	4.467,60
Skorstensfejer	2.000,00
Renovation	15.000,00
Rottebekæmpelse	1.000,00
Forsikringspræmie Padkærvej 69	40.175,00
Forsikringspræmie Padkærvej 65	4.443,00
Forsikringspræmie Padkærvej 75	4.633,00
Forsikringspræmie Padkærvej 77	5.173,00
Forsikringspræmie Vægerhøjvej 20	7.037,00
Forsikringspræmie Vægerhøjvej 29	11.170,00
I alt	122.909,44

4.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelse sum kr. 53.000.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelse summen fordeler sig således:

	<i>Beløb i kr.</i>
Stuehus	1.700.000
Jord	29.300.000
Driftsinventar	500.000
Maskiner	100.000
Besætning	5.400.000
øvrige ejendomme	2.000.000
Driftsbygninger og staldinventar	14.000.000
I alt	53.000.000

4.3 Finansiering

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	53.000.000,00
Tinglysningsafgift skøde	283.850,00
I alt	53.283.850,00

Eksisterende lån

<i>Långiver/art</i>	<i>Restgæld</i>	<i>Obl. restgæld</i>	<i>Kontant-værdi</i>	<i>1. års ydelse</i>	<i>Optaget i valuta</i>	<i>Realkredit type</i>
NYKREDIT REALKREDIT A/S					DKK	Obl.lån
NYKREDIT REALKREDIT A/S	10.318.430	10.318.430	10.318.430	748.485	DKK	Anden lånetype
NYKREDIT REALKREDIT A/S	3.719.344	3.719.344	3.719.344	305.109	DKK	Anden lånetype
NYKREDIT REALKREDIT A/S	17.562.597	17.562.597	17.562.597	804.824	DKK	Anden lånetype

<i>Rente Kont./pålyd.</i>	<i>ÅOP</i>	<i>Rest-løbetid</i>	<i>Garanti-stillelse</i>	<i>Saldo fradragkonto</i>	<i>Særlige overtagelsesvilkår</i>	<i>Kontant regulering</i>
0,28						
3,90		23,50				
3,86		21,50				
3,84		23,50				

4.4 Ejerpantebreve og afgiftspantebreve

- Ejerpantebrev af kr. 2.000.000,00 - og
- Ejerpantebrev af kr. 19.800.000,00 - og
- Ejerpantebrev af kr. 7.000.000,00 -
- Afgiftspantebrev af kr. 3.506.000,00 - NYKREDIT REALKREDIT A/S og
- Afgiftspantebrev af € 18.602,00 - Nykredit Realkredit A/S og
- Afgiftspantebrev af € 16.280,00 - Nykredit Realkredit A/S





16 år er gået siden opstarten af LandboGruppen og succesen vokser og vokser!

LandboGruppen MidtØst & Fyn er en del af den landsdækkende ejendomsmæglerkæde, LandboGruppen, som blev etableret i 2008.

Vi håndterer salg af planteavls ejendomme, kvægbrug, svinebrug, specialproduktion, skov-
ejendomme og hobbylandbrug.

Vores medarbejdere har tilsammen mange års erfaring, en bred faglig viden og ikke
mindst et stort lokal kendskab.

Vores kædesamarbejde giver dig som sælger flere fordele bl.a. markedsføring på de stør-
ste platforme for landbrugsejendomme, adgang til et stort og opdateret køberkartotek,
samt adgang til et stort og solidt netværk., når vi skal finde en køber til netop din ejendom.