

# SALGSOPSTILLING

## ”Kærgaard”

Sagsnr.: 69210338

Udskrevet 04-11-2024



Kvæg-  
ejendom

Gravgårdsvej 4, Daubjerg, 8800 Viborg  
Birkesøvej 10, Gammelstrup, 7850 Stoholm Jyll  
Søgårdsvej 8, Daubjerg, 8800 Viborg  
Søvsøvej 13d, Daubjerg, 8800 Viborg  
Lånumvej, 7850 Stoholm Jyll  
Gravgårdsvej 5, Daubjerg, 8800 Viborg  
Gravgårdsvej 5B, Daubjerg, 8800 Viborg

Hovedejendom  
Kvieejendom  
Landbrugsjord  
Landbrugsjord  
Landbrugsjord  
Hus  
Grund



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



Ivan  
Kubstrup  
20 62 49 31  
itk@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

Grundareal: 320 ha 7.963 m<sup>2</sup>

Tilhørende: Søren Brogaard Christensen

Kontantpris Dkr: 62.500.000

**Besigtigelse kun efter aftale med EDC Videbæk**

---

## Introduktion:

---

"Kærgård" er en mælkeproduktionsvirksomhed beliggende ved Daugbjerg i Viborg Kommune. Virksomheden består af 7 ejendomme, hvoraf 2 er med husdyrdrift. Der er et matrikulært areal på 320,8 ha og der produceres mælk fra ca. 460 jerseykøer med en ydelse på ca. 10.500 kg EKM og 3,5 mio. kg. til Arla mejeri.

### "Kærgård" Gravgårdsvej 4:

Hovedejendommen hvor alle køer malkes

- Løsdriftsstald fra 2002/2007 med 370 sengebåse m. madrasser + separation med 12 sengebåse. Gennemgående foderbord, gardiner, loft-ventilatorer og spaltegulv.
- Løsdriftsstald fra 2015 med 60 senge til malkende køer og 22 senge til goldkøer. Sengekummer med sand og fast bund med skraber. Derudover et velfærdsafsnit med dybstrøelse. Udendørs foderbord i begge sider af stalden.
- Miljøgodkendelse til et produktionsareal på 7.640 m<sup>2</sup>.
- 7 stk. De Laval malkerobotter fra 2020 (leased).
- Småkalvehus + småkalve i enkeltboksvogne samt CN Agro fælleshytter.
- Maskinhus, køresiloanlæg og asfaltplads til grovfoder og 4 stk. udendørssiloer til tilskudsfoeder og kraftfoeder til robotter.
- Flot hvidpudset stuehus med sorte tagsten. Samlet boligareal på 256 m<sup>2</sup> i to plan.

### Birkesøvej 10:

Ejendom til ungdyr beliggende ca. 10 km fra hovedejendommen.

- Løsdriftsstald fra 1999 med fuldspalter og ringkanaler. Ca. 150 sengebåse og gennemgående foderbord.
- Dybstrøelsesstald med spalter ved foderbordet – kalve fra 5-11 mdr.
- Maskinhus og ældre uudnyttede udbygninger.
- Stuehus opført i røde sten med et boligareal på 172 m<sup>2</sup> i 2 plan.
- Der mangler pt. miljøgodkendelse. Hvilket ifølge ejer er dispenseret ved kommunen, indtil der bliver afklaring på, om ejendommen kommer til at indgå i en jordfordeling.

### Gravgårdsvej 5 + 5B:

Dobbeltgrund med et hus i Daugbjerg by der udlejes til medhjælpere. 60 m<sup>2</sup> boligareal og med mulighed for, at der kan bo 4 personer.

### Jorden:

Af det samlede areal på 320 ha indgår ca. 288 ha i markplanen. Primær jordbonitet 2-4, hvor jorden ved Stoholm er lettere end jorden ved Daugbjerg. Jorden er hovedsageligt beliggende i gode marker, hvor noget befinder sig i let kuperet terræn. Udover det dyrkbare areal, er der ca. 10 ha skov beliggende i flere parceller. Restarealet ca. 20 ha. er skel, hegn, naturr samt bygningsarealer mv.

Der tilforpagtes ca. 34 ha.

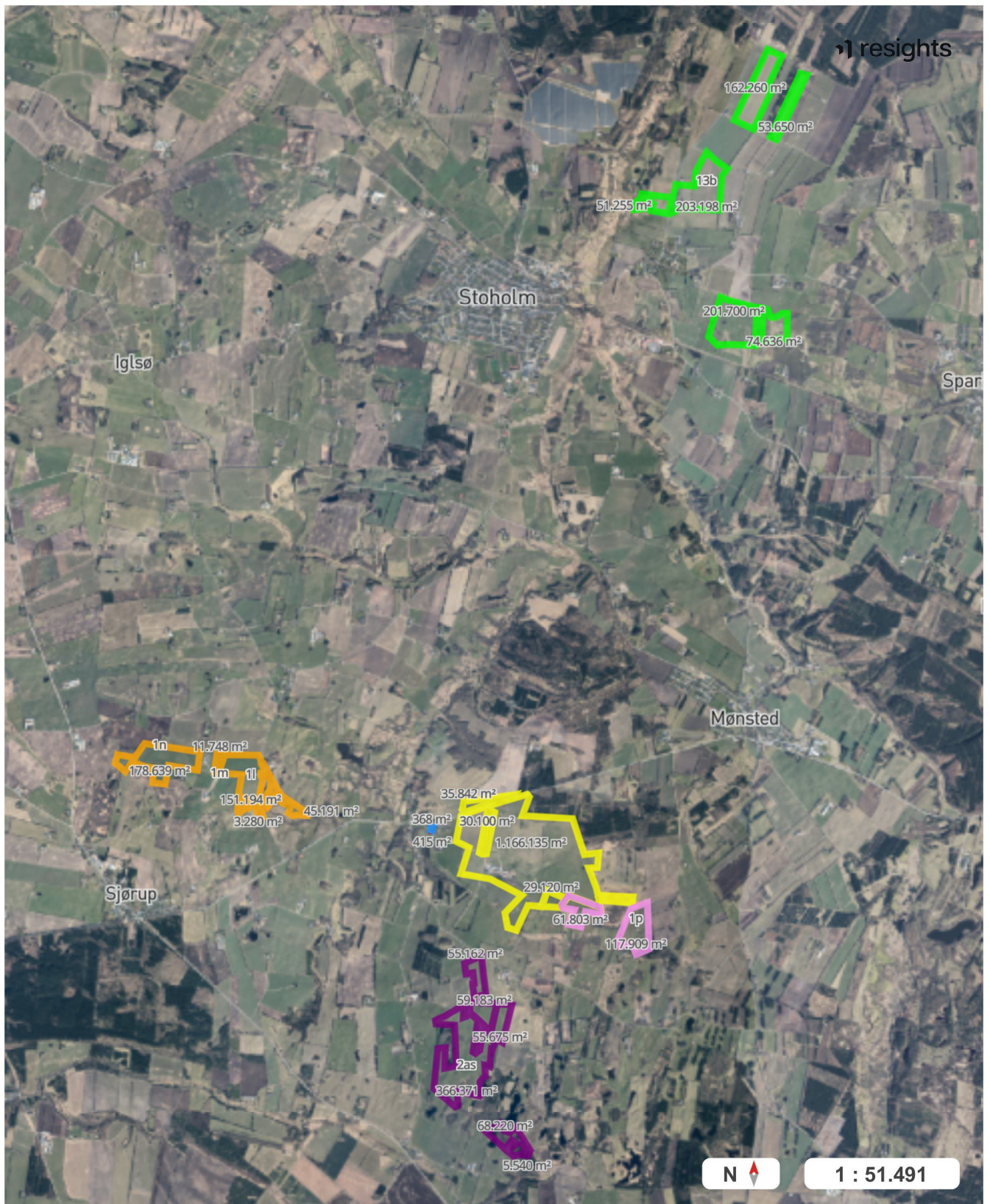
Udbydes Til Salg i fuld drift.

Adresse	Matr. Areal	Heraf dyrkbart	Skov og natur mv.
Gravgårdsvej 4	126,1197 ha	ha	
Birkesevej 10	74,6699 ha	ha	
Søgårdsvej 8	61,0151 ha	ha	
Søvsøvej 13D	17,9712 ha	ha	
Lånumvej	40,9421 ha	ha	
Gravgårdsvej 5	0,0368 ha	ha	
Gravgårdsvej 5B	0,0415 ha	ha	
	320,7963 ha	ca. 288 ha	ca. 10 ha skov og 20 ha natur mv.

## Gravgårdsvej 4, Daubjerg, 8800 Viborg m.fl.

Farveforklaring

	<b>Gravgårdsvej 4, Daubjerg, 8800 Viborg</b> 8a, 11x, 8k, 13f Daubjerg By, Daubjerg	<b>Areal</b> 126.1 HA
	<b>Birkesevej 10, Gammelstrup, 7850 Stoholm Jyll</b> 10i, 6o, 2e, 18a, 16g, 13b Gammelstrup By, Gammelstrup	<b>Areal</b> 74.7 HA
	<b>Søgårdsvej 8, Daubjerg, 8800 Viborg</b> 2as, 2ar, 2m, 2ad, 2s Nygård, Daubjerg; 3l Daubjerg By, Daubjerg	<b>Areal</b> 61.0 HA
	<b>Ejendom uden officiel adresse, beliggende i 7850 Stoholm Jyll.</b> 1l, 1m, 1n, 1k, 1e, 1i Lånum By, Smøllerup	<b>Areal</b> 40.9 HA
	<b>Søvsøvej 13D, Daubjerg, 8800 Viborg</b> 1p Kovstrup Gde., Mønsted; 4d Daubjerg By, Daubjerg	<b>Areal</b> 18.0 HA
	<b>Gravgårdsvej 5B, Daubjerg, 8800 Viborg</b> 4ag Daubjerg By, Daubjerg	<b>Areal</b> 415 m <sup>2</sup>
	<b>Gravgårdsvej 5, Daubjerg, 8800 Viborg</b> 4aa Daubjerg By, Daubjerg	<b>Areal</b> 368 m <sup>2</sup>



Gravgårdsvej 4, Daubjerg, 8800 Viborg mfl.

26. sept. 2024



Kontaktperson  
EDC Videbæk

NOTE:

# Gravgårdsvej 4

## Stuehuset



Opført:	1904	Ydermure:	Hvidpudset mursten
Moderniseret:	Løbende	Tag:	Tagsten
Beboet areal	256 m <sup>2</sup>	Vinduer	Termo
Bebygget areal	149 m <sup>2</sup>	Gulve:	Træ / beton
Udnyttet tagetage:	107 m <sup>2</sup>	Lofter:	Træ
Kælder iflg. BBR på 4 m <sup>2</sup> . Kælder findes dog ikke		Skole m.m:	Mønsted
Opvarmning: Varmegenvinding fra mælkekøling		Ingen brændeovn	
Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg (offentligt)			
Indretning: Baggang, køkken-alrum, stue, forgang og kontor.			
1 salen indeholder 2 værelser, badeværelse, soveværelse og walk-in closet.			
Bebos af: Ejer			

## Udbygninger:

Iflg BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
2	Mursten/fibercement	1955	345 m <sup>2</sup>	Stald til kvæg
4	Mursten/metal	1904/1994	313 m <sup>2</sup>	Spaltestald til ungkreaturer
5	Metal/fibercement	1980/1997	456 m <sup>2</sup>	Maskinhus, garage mv.
6	Letbeton/fibercement	2003/2007	2.924 m <sup>2</sup>	Stald til kvæg
7	Træ/tagpap med lille hældning	2005	36 m <sup>2</sup>	Fritliggende enfamiliehus
8	Ingen/fibercement	2015	1.137 m <sup>2</sup>	Kostald
9	Træ/betontagsten	1900	40 m <sup>2</sup>	Carport
10	Metal/fibercement	1970	300 m <sup>2</sup>	Maskinhus
11	Metal/metal	2022	37 m <sup>2</sup>	Fritliggende overdækning

Plansilo – anlæg nr. 91. Etableringsår 2008 på 2.990 m<sup>2</sup>.

Kornsilo – anlæg nr. 11. 100 m<sup>3</sup>.

Øvrige bemærkninger: Af BBR fremgår nedenstående mangler:

- Bygning nr. 1 - mangler erkl. tekn. dok.
- Bygning nr. 6 – mangler kloaktegninger.
- Bygning nr. 9 – Opførelses år ukendt. Arealer er maskinelt oprettet
- Bygning nr. 10 – Bygningsarealer er maskinelt oprettet. Opførelses år er anslået.
- Bygning nr. 8 – uafsluttet byggesag nr. 2019/0919, byggetilladelse: 31.10.2019.
- Bygning nr. 6 – uafsluttet byggesag nr. 2019/0919, byggetilladelse: 31.10.2019.

Stalde er ikke opmålt i relation til reglerne omkring "Lov om hold af Kvæg" 2034.

Sælger monterer gummimåtter i relation til 2024 reglerne. Disse er bestilt.

Sælger oplyser, at der tidligere har været udfordringer med krybestrøm ved stalden fra 2007 mfl. Lejlighedsvis kan det stadig forekomme.

### Bygningsrids:



## Miljøforhold:

Gylletank opført i 2008 på 3.935 m<sup>3</sup>. Kontrolleret i 2020.

Gylletank opført i 1979 på 1.500 m<sup>3</sup>. Opførelses år 1993 jf. beholderkontrol. Kontrolleret i 2020.

§16a Miljøgodkendelse af 30.10.2019, hvoraf fremgår tilladelse til 7.640 m<sup>2</sup> produktionsareal.

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport af 11.10.2022.

Ifølge ejer er der følgende at bemærke til miljøforholdene: Miljøgodkendelsen forudsætter byggeri af ny stald og ny kalveplads. Disse investeringer er ikke gennemført. Køber kan rekvirer godkendelsen hos EDC.

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	2005	Ej opl.	Udendørs	-	-	-	I drift

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
13f	Daugbjerg By, Daugbjerg	3	100	2.488
11x	Do	3	5.842	595
8a	Do	116	6.135	16.345
8k	Do	2	9.120	0
		126	1.197	19.428

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

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	25.000.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	5.307.000
- Heraf boligdelen	.....Kr.	8.000
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	5.288.000
- Heraf øvrig jord	.....Kr.	11.000

**Vurderet og noteret som:** Landbrug  
**Kommune:** Viborg  
**Zonestatus:** Landzone  
**Ejendomsskat 2023:** Kr. 37.163 (grundskylden)

## Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1877-04-03	1	Dok om Daugbjerg plantage, Vedr 8K 8C, 8A
1885-09-08	2	Dok om fredskov mv, Vedr 8K, 8A
1931-04-01	3	Dok om byggelinier mv, Vedr 8A, 11X
1939-11-11	4	Dok om fredning, Vedr 8A
1939-11-11	5	Dok om fredning, Vedr 8A
1961-10-31	6	Dok om adgangsbegrænsning mv (TML, vedr. evt. 2b, 2bn)
1982-07-30	7	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 16B,4K
1997-12-16	8	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13f .
1998-01-26	9	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 8a,8n

2002-02-19	10	Samhørighedsdeklaration cfr. 1p Kovstrup Gde., Mønsted
2020-08-21	11	Deklaration om vej og hegn m.m.
2022-11-29	22	Deklaration om færdselsret

Sælger oplyser at Vejdirektoratet etablerer cykelsti på nordsiden af hovedlandevejen rute 16. Det må forventes, at skulle afstå jord til etablering.

Desuden planlægges at etablerer bassin til overfladevand fra vejen.



# Birkesøvej 10

## Stuehuset



## Bygninger:

Ifølge BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende bygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
1	Mursten/fibercement	1929	97 m <sup>2</sup>	Stuehus. 172 m <sup>2</sup> boligareal.
2	Letbetonsten/fibercement	1973	190 m <sup>2</sup>	Staldbygning
4	Mursten/fibercement	1929	215 m <sup>2</sup>	Lade
5	Mursten/fibercement	1980	606 m <sup>2</sup>	Staldbygning til kvæghold
6	Metal/fibercement	1985	285 m <sup>2</sup>	Maskinhus
7	Metal/metal	1993	84 m <sup>2</sup>	Stald til kvæg
8	Metal/fibercement	1999	1.104 m <sup>2</sup>	Stald til kvæg

Ingen brændeovn.

Stuehuset opvarmes med fyringsolie.

Ensilageanlæg fra 2004 på 1.080 m<sup>2</sup>.

Øvrige bemærkninger: Af BBR fremgår byggesags nr. S2022-6618, sag på grund.

Stuehuset er udlejet á kr. 7.300/mdr. incl. forbrug. Huset er moderniseret i 1999 og løbende. Der foreligger ingen skriftlig aftale.

## Bygningsrids:



## Miljøforhold:

Gylletank opført i 1979 på 453 m<sup>3</sup>. Kontrolleret i 2023. Sælger oplyser, at den er taget ud af drift.

Gylletank opført i 1994 på 2.050 m<sup>3</sup>. Viborg kommune har ikke kopi af beholderkontrollen, men kommunen oplyser, at den er kontrolleret i 2023.

Viborg kommune oplyser i mail af 30.9.2024, at der er produktionstilladelse til følgende dyrehold:

DYRETYPE	INDGANG	UDGANG	ENHED	AN
Opdræt og stude 6-2...	17	23	1 årsdyr	79
Opdræt og stude 6-2...	12	17	1 årsdyr	74
Malkekøer Jersey ud...	0	8.594	1 årsko	85

Der henvises til den kommunale miljøtilsynsrapport, prioriteret tilsyn fra 2022 og 2023 samt fuld miljøtilsyn af 11.12.2019.

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg (offentligt)

Kloak- og afløbsforhold m.v. Det oplyses, at stuehuset er tilsluttet mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Olietanke fremgår af BBR/ejendomsdatarapport med følgende oplysninger:

Årgang	Liter	Placering	Fabrikations nr.	Materiale	Sløjfnings år/frist	Driftsstatus
2011	1.200	Indendørs	-	-	-	I drift

Sælger oplyser, at olietanken er nedgravet i haven.

Aktuelt versere projekt om "Gammelstrup II og Rævind Bæk" med et nyt kombineret vindmølle og solcelleprojekt i sammenhæng med Rævind Bæk vådområde.

**Gammelstrup fyldplads:**

Der er registreret V1 forurening på naboejendommen Birkesøvej 16, matr. nr. 44 Gammelstrup By, Gammelstrup som ligger i skel til Birkesøvej 10, matr. nr. 6o Gammelstrup By, Gammelstrup.

Forureningen omhandler tidligere sandgrav, der har været brugt som fyldplads fra sidst i 1940'erne og på til ca. 1974. Registreret som lokalitet nr. 763-00016.

**Ejendommens fakta:**

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
10i	Gammelstrup By, Gammelstrup	20	1.700	180
18a	Do	5	1.255	665
2e	Do	5	3.650	272
6o	Do	16	2.260	1.522
16g	Do	7	4.636	0
13b	Do	20	3.198	5.908
		74	6.699	8.547

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

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	12.000.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	2.876.000
- Heraf boligdelen	.....Kr.	8.000
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	2.868.000
- Heraf øvrig jord	.....Kr.	-

**Vurderet og noteret som:** Landbrug  
**Kommune:** Viborg  
**Zonestatus:** Landzone  
**Ejendomsskat 2023:** Kr. 18.689 (grundskylden)

**Ejendommens servitutter:**

Tinglysnings-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1978-10-03	1	Dok om luftfartshindringer mv, vedr 1A
1980-02-07	2	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 7A. Vedr også 7H, 7I, 7K og 7L - (lodder af 7A - servitutattest ikke forevist)
1984-04-05	3	Dok om luftfartshindringer mv, 71_E-DOM_132
1993-03-30	4	Dok om vej mv (tml vedr evt 1a,1e)
2009-02-27	5	Dekl om etablering af en ca 600 m <sup>2</sup> sø mv vedr 10i
2013-10-04	6	Servitut om 150 kV jordkabel
2014-03-24	7	Deklaration om vejret m.v.

# Søgårdsvej 8 - Landbrugsjord

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
3l	Daugbjerg By, Daugbjerg	5	5.162	0
2ad	Nygaard, Daugbjerg	5	5.675	0
2m	Do	6	8.220	580
2ar	Do	5	9.183	0
2s	Do		5.540	350
2as	Do	36	6.371	4.950
		61	151	5.880

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

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	4.350.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	2.268.000
- Heraf boligdelen	.....Kr.	-
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	2.268.000
- Heraf øvrig jord	.....Kr.	-

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

**Kommune:** Viborg

**Zonestatus:** Landzone

**Ejendomsskat 2024:** Kr. 16.330 (grundskylden)

## Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
2014-03-10	1	Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning
1928-02-02	2	Dok om færdselsret mv (tml vedr evt 2an,2ar)
1930-02-26	3	Dok om vej mv, afløbsrende mv, Vedr 2B, 2M, 2S, Akt 69_A_672
1930-08-05	4	Dok om færdselsret mv, Vedr 2B, 2M,
1939-11-11	5	Dok om fredning, Vedr 2B
1941-12-04	6	Dok om læggeplads for tørv, Vedr 2M, Dagbogsnr. 5670, Akt 69_A_672
1942-02-23	7	Dok om læplantning mv, Vedr 2M, Dagbogsnr. 7434, Akt 69_A_672
1970-11-02	8	Dok om færdselsret mv, Vedr 2B
1980-11-20	9	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2B,(tml vedr evt 2an,2ar)
1997-12-16	10	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,Vedr 13f.
2005-07-26	11	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 2B, 2AN, Akt 69_A_672
2008-08-07	12	Jagtlejekontrakt, Akt 69_A_672
2014-03-14	13	Deklaration om afløbsledning
2020-08-21	17	1016020301 - Matr. 2ar, Nygaard, Daugbjerg

# Søvsøvej 13D - Landbrugsjord

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
4d	Daugbjerg By, Daugbjerg	6	1.803	400
1p	Kovstrup Gde., Mønsted	11	7.909	2.635
		17	9.712	3.035

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

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	1.250.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	573.000
- Heraf boligdelen	.....Kr.	-
- Heraf produktionsjord	.....Kr.	573.000
- Heraf øvrig jord	.....Kr.	-

**Vurderet og noteret som:** Landbrug uden beboelse  
**Kommune:** Viborg  
**Zonestatus:** Landzone  
**Ejendomsskat 2024:** Kr. 4.126 (grundskylden)

## Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1877-04-03	1	Interessantskabskontrakt ang Daugbjerg plantage, Vedr 4D
1885-09-08	2	Dok om fredskov mv, Vedr 4D
1960-07-02	3	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
2002-02-19	4	Samhørighedsdeklaraton cfr. 8A Daugbjerg By, Daugbjerg

# Lånumvej - Landbrugsjord

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
1l	Lånum By, Smøllerup	15	1.194	3.343
1i	Do	4	5.191	48
1e	Do		3.280	0
1k	Do	1	9.369	0
1m	Do	1	1.748	233
1n	Do	17	8.639	2.613
		40	9.421	6.237

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

Offentlig ejendomsvurdering 2019 Der foreligger ingen vurdering pga. udstykning.

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

**Kommune:** Viborg

**Zonestatus:** Landzone

**Ejendomsskat 2024 :**

## Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1946-10-18	1	Dok om færdselsret mv,(tml vedr evt 1b,1k)
1968-07-27	2	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 1 l
1980-12-05	3	Dok om højspænding mv, master mv, Ikke til hinder for prioritering (tml vedr evt 1b,1k) Dok om kabelanlæg mv, Vedr 1B Bryrup Gde, 3A, 3B Lundgård Hgd. (3A og 3B er lodder af 3 - servitutattest ikke forevist)
1994-12-20	4	
2021-03-10	6	Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning

# Gravgårdsvej 5 - medarbejderbolig

## Huset



Opført:	1958	Ydermure:	Pudsede
Moderniseret:	Løbende	Tag:	Eternit
Beboet areal	60 m <sup>2</sup>	Vinduer	Termo
Bebygget areal	60 m <sup>2</sup>	Gulve:	Træ / beton
Kælder:	0 iflg. BBR m <sup>2</sup>	Lofter:	Træ
Opvarmning:	Naturgas	Ingen brændeovn	
Vandforsyning:	Privat vandforsyningsanlæg (offentligt)		
Afløbsforhold:	Afløb til offentligt kloaksystem		
Bebos af:	Medarbejdere. Der kan bo 4 personer i huset. Der er ingen skriftlig aftale.		

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
4aa	Daugbjerg By, Daugbjerg		368	0

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

Foreløbig vurdering 2022

Ejendomsvurdering	.....Kr.	322.000
Heraf grundværdi	.....Kr.	109.000

**Vurderet og noteret som:** Beboelse  
**Kommune:** Viborg  
**Zonestatus:** Landzone  
**Ejendomsskat 2023:** Kr. 2.769 (grundskylden)

## Ejendommens servitutter:

---

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1979-03-06	1	Dok om vandværk mv



# Gravgårdsvej 5b - Grund



## Udbygninger:

Iflg BBR-ejermeddelelse er der registreret følgende udbygninger:

Byg. nr.	Materialer	Opført	Størrelse	Anvendelse
2	Metal/fibercement	1994	30 m <sup>2</sup>	Carport

## Ejendommens fakta:

Matr. nr.	Ejerlav:	Areal ha	Areal m <sup>2</sup>	Heraf vej
4ag	Daugbjerg By, Daugbjerg		415	0

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

Ejendomsvurdering 2020	.....Kr.	158.000
Foreløbig grundværdi 2023	.....Kr.	5.000

<b>Vurderet og noteret som:</b>	Ubebygget areal
<b>Kommune:</b>	Viborg
<b>Zonestatus:</b>	Landzone
<b>Ejendomsskat 2023:</b>	Kr. 2.325 (grundskylden)

## Ejendommens servitutter:

Tinglysning-Dato	Prioritet	Tillægstekst
1989-01-26	1	Dok om byggelinier mv

# Øvrige oplysninger

## Jorden:

---

Ejendommens samlede tilhørende matrikulære areal udgør 320,8 ha, heraf er der iflg. ejer:

- Ca. 277 ha som er dyrkbar og med Grundbetalinger
- Ca. 10 ha permanent græs / bræmmer m.v. med Grundbetalinger
- Ca. 10 ha skov

Det øvrige jordareal henligger i natur, bygningsparcel, skel mm.

Den dyrkbare jord er fortrinsvis JB 2-4.

Den direkte udbetaling af grundbetalinger for vækstsæsonen 2024 tilfalder ansøger.

Miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger: Køber kan rekvirere sælgers EU ansøgning for, at orienterer sig om arealernes dyrknings- og tilskudsegnethed hos EDC Videbæk.

### Jordforpagtninger:

**Tilforpagtet:** Ca. 34 ha tilforpagtninger på Daubjerg Præstegård. Aftale udløber ultimo 2025.

**Bortforpagtet:** Ingen.

**Lejeaftaler (bygninger):** Ingen.

**Gylleaftaler:** Efter behov

**Biogas:** Leverer husdyrgødning til Vinkel Bioenergi Aps ( Biocerc ) Sælger er ikke medlem af leverandør forening.

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

**Markvanding:** Birkesøvej 10:Tilladelse til markvanding til 27.000 m<sup>3</sup> årligt indtil 2028  
Lånumvej: På Lånumvej er der en boring, hvor elinstallationer skal adskilles fra bygninger, hvilket var et krav da bygningerne blev frasolgt. Denne adskillelse har sælger ikke foretaget. Tilladelsen er på 20.650 m<sup>3</sup> årligt indtil 2037.

**Jagtret:** Jagtretten er ledig.

**Fiskeret:** Fiskeretten er ledig.

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

### Der er bla. følgende opmærksomhedspunkter:

Gravgårdsvej 4: Skovbyggelinje, Beskyttede naturtyper: eng, hede, sø, mose. Beskyttede vandløb. Status på BNBO: Gennemgået, indsats nødvendig. Beskyttede sten og jorddiger. Drikkevandsinteresser, Følsomme indvindingsområder. Fredede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinje

Birkesøvej 10: Skovbyggelinje, Habitatområde, Beskyttede naturtyper: Eng, sø, hede, mose. Beskyttede vandløb, Jordforurening V1 (Naboejendom – overlapper 3 m<sup>2</sup>). Drikkevandsinteresser,

Søgårdsvej 8:	Beskyttede naturtyper: mose, sø, hede. Beskyttede vandløb. Drikkevandsinteresser, Følsomme indvindingsområder
Søvsøvej 13D:	Beskyttede naturtyper: Eng, sø, hede, mose. Beskyttede vandløb. Beskyttede sten- og jorddiger. Drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder
Lånumvej:	Beskyttede naturtyper: Eng, mose. Beskyttede vandløb. Beskyttede sten- og jorddiger. Drikkevandsinteresser. Beskyttede fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjer.
Gravgårdsvej 5:	Drikkevandsinteresser. Kirkebyggelinjer.
Gravgårdsvej 5B:	Drikkevandsinteresser. Kirkebyggelinjer.

## Beholdninger

---

Jordbeholdninger og grovfoder medfølger.

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

Lageret udgør aktuelt Q4-2024 anslået

700.000 FE majs

450.000 FE græs

Halm indkøbes løbende.

## Besætning

---

454 stk. køer

284 stk. kvier

<b>Sundhedsstatus:</b>	Dublin Salmonella niv. 1, siden oktober 2023, Smittet med B-streptokokker, 3 mdr. celletal under 150.000	
<b>Race:</b>	Jersey	
<b>Mælkeydelse / Effektivitet:</b>	10.482 kg EKM	Leveret mejeri 12 mdr. 3.554.355 kg
<b>Mejeri:</b>	Arla	Ingen hjerteordning
<b>Leveringsaftaler:</b>	Ingen	
<b>Slagteri:</b>	Danish Crown	

## Maskiner

---

1 stk.	Traktor McCormick 110 MTX, ca. 10.000 t., årg. 2001
1 stk.	Minilæsser JCB 403, årg. ca. 2007
1 stk.	Schäfffer 326 S, årg. 2007
1 stk.	Vadestad 4 m, årg. 1998, såsæt
1 stk.	Amazon trailersprøjte 24m, årg. 2002
1 stk.	Tipvogn til mæg
1 stk.	Tipvogn til foder
1 stk.	Halmvogn
1 stk.	Gødningsspreder, bugseret
2 stk.	Stubharver
1 stk.	Valsetårn med renser
1 stk.	Mælketank 24 tons
1 stk.	Mælketaxa
1 stk.	Vandingsmaskine FASTERHOLT 4500, 675 m, 100 mm, årg. 2007
1 stk.	Vandingsmaskine Omme KS100, 600 m

### Nedenstående er med leasing:

	Type	Selskab	Ydelse Mdr. kr	Ophør	Scrapværdi udløb kr.
1 stk.	Generator og omkoblingsboks	DLL	4.768	Ultimo 2030	15.800
7 stk.	De-Laval robotter, vms med buffertank, årg. 2019	DLL	44.089	Medio 2029	269.900
1 stk. og 1 stk.	Minilæsser Weidemann 5080T, årg. 2021 Fodervogn JF vm 46, årg. 2019	Agco Fi- nance	12.534	Primo 2026	meddeles

Ovenstående leasede maskiner medfølger i handlen udenfor købesummen. Det forudsættes at køber indtræder i leasingforpligtigelsen. Køber må selv forhandle om fremadrettede vilkår direkte med leasingsselskabet. Enhver økonomisk mellemværende med leasingsselskabet er sælger uvedkommende.

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:

El net distributør: Elnetselskabet N1

El leverandør: Energi Danmark

Leverandørforening Biogas: Kontrakt med Biocirc Biogas. Kontrakten kan overtages af køber.

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 4-5 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.

---

## Økonomiske nøgletal

## Forslag til salgssummens fordeling

<b>Gravgårdsvej 4</b>		kr.	<b>24.100.000</b>
Jordværdi 126,1 ha.....	kr.	19.100.000	
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	3.700.000	
Stuehus.....	kr.	1.300.000	
<b>Birkesevej 10</b>		kr.	<b>14.100.000</b>
Jordværdi 74,6 ha.....	kr.	12.500.000	
Driftsbygninger og staldinventar	kr.	800.000	
Stuehus.....	kr.	800.000	
<b>Søgårdvej 8</b>		kr.	<b>9.300.000</b>
Jordværdi 61,0.....	kr.	9.300.000	
<b>Søvsøvej 13D</b>		kr.	<b>2.700.000</b>
Jordværdi 17,9 ha.....	kr.	2.700.000	
<b>Lånumvej</b>		kr.	<b>6.200.000</b>
Jordværdi 40,9 ha.....	kr.	6.200.000	
<b>Gravgårdsvej 5 og 5B</b>		kr.	<b>300.000</b>
Bolig.....	kr.	300.000	
<b>I ALT FAST EJENDOM</b>		kr.	<b><u>56.700.000</u></b>
<b>Løsøre</b>			
Maskiner og driftsmateriel.....	kr.	800.000	
Beholdninger.....	kr.	1.500.000	
Besætning.....	kr.	3.500.000	
<b>I ALT LØSØRE</b>		kr.	<b><u>5.800.000</u></b>
<b>I ALT SAMLET KONTANTPRIS</b>		kr.	<b><u><u>62.500.000</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



Søren Brogaard Christensen · Gravgårdsvej 4 · 8800 Viborg

CVR: 26327008

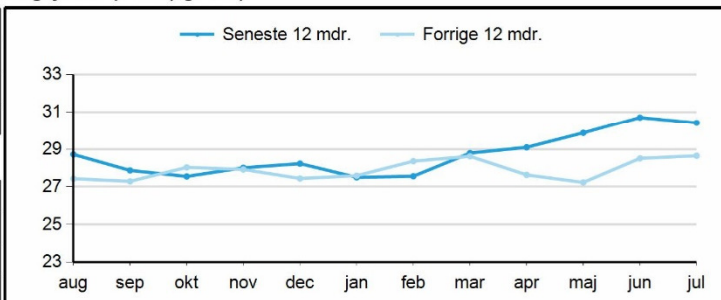
Driftsenhed:	Alle besætninger Kvæg	Udskrevet:	07.10.2024	Race:	Blandet
Besætning(er):	39980, 66510	Kontrol dato:	30.08.2024	Andele:	94 % JER, 6 % KRY

## Mælkeproduktionsudvikling

### Årsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (aug 23 - jul 24)	10.482
Forrige 12 mdr. (aug 22 - jul 23)	10.179
Ændring	303

### Dagsydelse pr. ko (kg EKM)



### Dagsydelse (kg EKM)

	Gns. pr. ko
Seneste 12 mdr. (aug 23 - jul 24)	28,7
Forrige 12 mdr. (aug 22 - jul 23)	27,9
Ændring	0,8

## Månedstal

	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul
Fedt pct.	5,93	5,99	5,91	6,15	6,17	6,06	6,06	6,22	5,87	5,71	5,63	5,74
Protein pct.	4,57	4,57	4,57	4,69	4,70	4,60	4,53	4,50	4,51	4,38	4,34	4,43
Fedt / Protein	1,30	1,31	1,29	1,31	1,31	1,32	1,34	1,38	1,30	1,30	1,30	1,30
Pct. leveret til mejeri	97	94	96	97	95	95	98	99	97	95	97	96
Fedt pct. (kontrol-mejeri)	-0,02	-0,17	-0,31	-0,20	-0,18	-0,28	-0,09	0,11	-0,13	-0,12	-0,14	-0,11
Kælvninger 1. kalvs	6	7	15	15	19	19	17	23	14	17	19	14
Kælvninger øvrige	23	33	36	30	20	32	27	25	29	33	29	14
Køer, salg levebrug									1			2
Køer, slagtet	4		13	17	10	18	13	15	12	11	16	3
Køer, død/aflivet	4	5	7	1	3	2	4	3	5	7	5	7
Køer i alt	464	465	464	461	461	468	466	469	467	465	466	460

## Mælkeproduktionsstatus

30.08.2024 (39980)

Mål for årsydelse pr. ko (kg EKM): 10.314

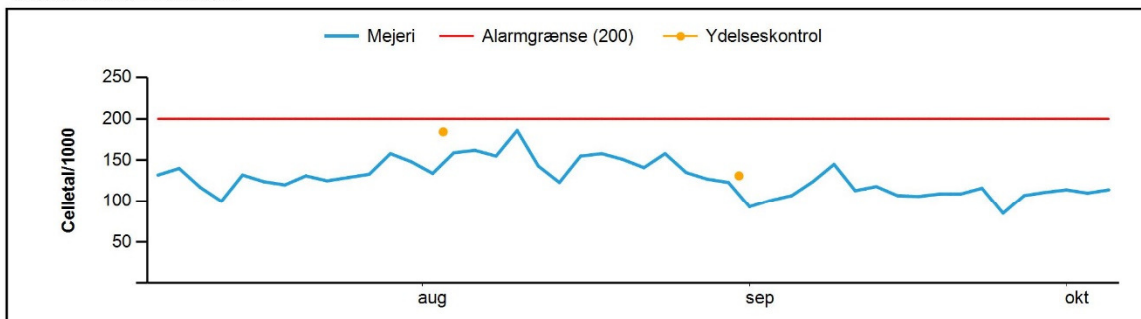
	I alt kg mælk	Køer i alt	Malk-ende	Kg Mælk	Fedt pct.	Fedt kg	Protein pct.	Protein kg	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Kg EKM Opnået
Gns. alle køer	9.945	450	417	22,1	6,05	1,34	4,52	1,00	1,34	28,4	29,5
Gns. alle malkende, fra dag 4			417	23,8	6,05	1,44	4,52	1,08	1,34	30,6	31,9
1. kalvs, 4-84 dage			32	21,9	5,59	1,22	4,03	0,88	1,39	28,2	27,2
1. kalvs, over 84 dage			131	20,2	6,35	1,28	4,65	0,94	1,36	27,5	28,0
2. kalvs, 4-84 dage			13	25,6	5,74	1,47	4,25	1,09	1,35	35,5	32,7
2. kalvs, over 84 dage			88	24,6	6,29	1,55	4,68	1,15	1,34	30,9	33,8
Øvrige, 4-84 dage			38	29,8	5,31	1,58	4,14	1,23	1,28	36,9	36,3
Øvrige, over 84 dage			115	25,8	6,03	1,55	4,59	1,18	1,31	32,0	34,5
Leveret til mejeri 29.08.2024	9.829			21,8	6,06	1,32	4,48	0,98	1,35		29,1

### Gns. seneste 12 mdr.

	Dato	I alt kg mælk	Køer i alt	Kg Mælk	Fedt pct.	Fedt kg	Protein pct.	Protein kg	Fedt/Protein	Kg EKM Mål	Kg EKM Opnået
Ydelseskontrol	31.07.2024	3.687.522	465,9	7.915	5,95	471	4,53	358	1,31	10.314	10.482
Leveret til mejeri	31.07.2024	3.554.355	465,9	7.629	6,08	464	4,47	341	1,36	9.690	10.189
Pct. leveret/diff.	31.07.2024			96	-0,13						

## Celletal og yversundhed

Celletal seneste 3 måneder



### Gns. celletal på kontrol dato (39980)

Kontrol dato:	28/6	2/8	30/8
Yktr. alle køer	153	184	131
- 1. kalvs	119	107	71
- 2. kalvs	91	97	89
- Øvrige	221	291	205
Mejeri	140	134*	123*

\* Sidste tankprøve inden Y-kontrol

### Køer med infektion (forhøjet celletal) på kontrol dato (39980)

%-andel (og antal) på kontrol dato:	28/6	2/8	30/8	Alarmgrænse
Inficerede i alt	14% (58)	15% (58)	13% (52)	22 %
Nyinficerede i alt	8% (28)	9% (30)	8% (27)	10 %
- 1. kontrol efter kælv., 1. kalvs	0% (0)	27% (4)	8% (1)	8 %
- 1. kontrol efter kælv., øvr. kalvs	9% (2)	0% (0)	7% (1)	18 %
- Øvrige (=nyinficerede i laktation)	8% (26)	8% (26)	8% (25)	10 %

(Infektion: Celletal/1000 over 200 for 1. kalvs og 200 for øvrige kalvs)

## BHB-målinger - Ydelseskontrol

Andel af nykælvende med forhøjet BHB-værdi på kontrol dagen: 30.08.2024 (39980)

	Antal nykælvende 5-35 dg. efter klv.	Andel med forhøjet BHB (over 0,15 mmol/liter)	Status
1. kalvs	11	0% (0 dyr)	✓
Øvrige kalvs	22	14% (3 dyr)	✓

Alarmgrænse: 15%

Anbefaling vedr. andel med forhøjet BHB:  
 0 - 15 %: Ukritisk  
 15 - 25 %: Udviklingen bør følges  
 Over 25 %: Goldkommanagement bør justeres

## Ureamålinger

Urea målinger (mmol/L) på kontrol dato (39980)

	28/6	2/8	30/8
Gns. Urea, alle køer	4,0 (421)	3,9 (403)	3,9 (417)
- 1. kalvs 4-84 dage	3,6 (39)	3,7 (38)	3,9 (32)
- 1. kalvs over 84 dage	4,1 (106)	3,9 (105)	3,9 (131)
- 2. kalvs 4-84 dage	4,3 (29)	4,1 (20)	4,1 (13)
- 2. kalvs over 84 dage	4,0 (92)	4,0 (90)	4,0 (88)
- Øvrige kalvs 4-84 dage	4,0 (49)	3,6 (43)	3,9 (38)
- Øvrige kalvs over 84 dage	4,0 (106)	3,9 (107)	3,9 (115)



Driftsenheder: Alle besætninger Kvæg	Udskrevet: 07.10.2024
Besætning(er): 39980, 66510	Seneste kontrol: 30.08.2024 Seneste 12 mdr.: pr. 30.09.2024

## Dyrestatus og -omsætning

Dyrestatus (antal)	Dags dato	Gns. 12 mdr.	Omsætning 12 mdr.	Køer	Kvieopdræt	Slgt. kvier	Tyre	Stude
Køer i alt	454	464	Køb (antal)					
- heraf malkende	420	424	Slagtet (antal)	134	10	1		
Kvier, 0 - 12 mdr.	160	183	Salg levebrug (antal)	9	93	123	115	
Kvier 12 - 24 mdr.	124	139	Døde (antal)	56	47	10	5	
Kvier over 24 mdr.	0	5	Indsætterpct. (%)	40,6	-	-	-	-
Tyre / Stude	8 / 0	8 / 0	Udsætterpct. (%)	43,0	-	-	-	-

## Mælkeproduktion

Seneste 12 mdr. fra dato	Kg EKM	Fedt	Protein	Celletal	Mejerital, seneste fra dato		3 mdr.	12 mdr.		
					Mål	Opnået			%	%
Ydelseskontrol	31.07.2024	10.314	10.482	5,95	4,53	154	Leveret mælk (tons)	30.09.2024	911	3.564
Mejeri	30.09.2024	9.690	10.257	6,08	4,47	138	Leveringspct. (%)	31.07.2024	96	96
							Kval.-tillæg, mulig indtægt (øre/kg EKM)		0,0	0,7
Kontrol dato (gns. malkende)							Livsydelse (slagtet/døde)			
30.08.2024	30,6	31,9	6,05	4,52	131		Antal malkeår pr. ko (antal)		2,7	2,5
02.08.2024	30,8	31,7	5,84	4,52	184		Livsydelse i alt (kg. EKM)		27.465	24.366

## Reproduktion og avl

Køer, seneste	12 mdr.	Kvier, seneste	12 mdr.	Raceandel og NTM, dags dato			
				Race	Andel %	NTM køer	NTM kvier
Repro-effektivitet*	0,22	Repro-effektivitet*	0,31	JER	95,2	5	12
Start-ins. (dg. efter kælv.)*	58	Start-ins. (mdr.)*	10,3	KRY	4,8	-	-
Insemineringspct. (%)*	51	Insemineringspct. (%)*	54				
Drægtigheds pct. (%)*	43	Drægtigheds pct. (%)*	57				
Kælvninger pr. årsko (antal)	1,09	Alder 1. kælv. (mdr.)	21,9				
Goldperiode (dage)	46	Spredn. alder 1. kælv. (mdr.)	2,3				
Inseminerings, ks k (%)	20,6	Inseminerings, ks k (%)	88,1				
Inseminerings, kødkvæg (%)	78,6	Inseminerings, kødkvæg (%)	11,9				

\* Følger kælvninger hhv. kvier med løbestatus i perioden 09.08.2023 - 07.08.2024

## Sundhed

Køer, seneste	3 mdr.	12 mdr.	Ungdyr, seneste	3 mdr.	12 mdr.	Sundhedsstatus, seneste	
Pct. døde køer (%)	16,6	12,1	Dødfødte kalve (%)	2,3	7,5	Salmonella (niveau)	1
Yverlidelser pr. årsko (%)	0,23	0,23	Døde kalve 1-180 dg. (antal)	13	55	B-streptokok. (smittet)	Ja
Klov- og lem.lid. pr. årsko (%)	1,07	0,87	Sygd. pr. kalv 0-2 mdr. (%)	0,85	1,03	ParaTB testpositive (%)*	0,3
Ford.- og stof.lid. pr. årsko (%)	0,34	0,34	Sygd. pr. årskvie >2 mdr. (%)	0,06	0,21	* Andel i infektionsgrp. 2+9	
Repr.lid. pr. årsko (%)	0,08	0,09	Sygd. pr. årstyr >2 mdr. (%)	0,00	0,00		

## Kødproduktion

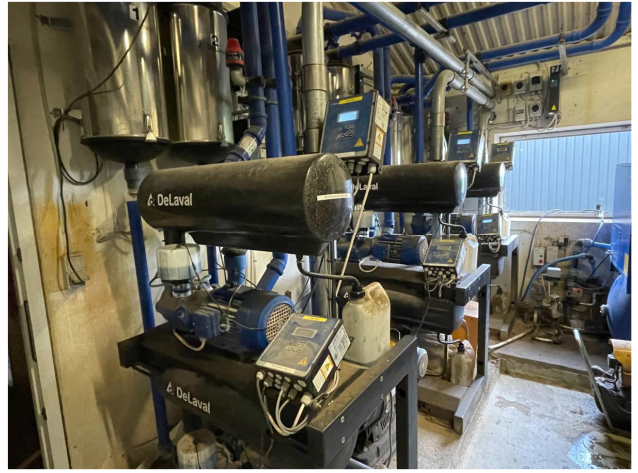
Køer, seneste	3 mdr.	12 mdr.	Ungdyr	Kvier		Tyre / Stude	
				Seneste	3 mdr.	12 mdr.	3 mdr.
Slagteform (klasse)	1,6	1,9	Slagteform (klasse)		2,8	/	/
Slagtefedme (klasse)	1,8	2,1	Slagtevægt (kg)		156	/	/
Slagtevægt (kg)	183	187	Daglig nettotilvækst (gram)		272	/	/
Levende vægt (kg)	434	440	Alder ved slagtning (mdr.)		17,8	/	/
Dage efter kælvn. (dg)	187	249					



Gravgårdsvej 4:









Birkesevej 10:





**Gravgårdsvej 5:**





## 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 mægler-team 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