

# Salgsopstilling

5592 Ejby  
Lillegade 6

Bangsbo



Mælkeproduktionsbedrift 160 årskøer med opdræt 81,7 ha.



**Kontantpris kr.:** **22.500.000**

**Kvægejendom** **81,7 ha**

Driftsbygninger m<sup>2</sup> 6076

Boligareal m<sup>2</sup> 308

Energimærke **F**

Sag N7015050000327

Ansvarlige indehavere: Søren Svanholm og Palle Jespersen.  
Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

**Nybolig Landbrug**  
Svanholm & Jespersen ApS

Bredgade 20 · 5560 Aarup  
5560@nybolig.dk · Tlf 66117755



## 1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **N7015050000327**

Dato: 12.3.2025

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse	4
3. Fakta	12
3.1 Ejendommen	12
3.2 Arealfordeling	14
3.3 Stuehus	14
3.4 Driftsbygninger m.v.	16
3.5 Olietanke	16
3.6 Gylletanke	17
3.7 Siloer, planlager mm.	17
3.8 Offentlige forhold / planer	17
3.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder	18
3.10 Forsikring	19
3.11 Energimærke - Stuehus	19
3.12 Rettigheder og forpligtelser	19
4. Drift	20
4.1 Maskiner	20
4.2 Besætning	20
4.3 Beholdninger	21
4.4 Forpagtninger	21
5. Økonomi	21
5.1 Ejerudgifter	21
5.2 Gæld udenfor købesummen	21
5.3 Finansiering	22
5.4 Moms	22
6. Bilag	23
6.1 Markkort	23



**Palle Jespersen**  
Ejendomsmægler, valuar, MDE

M: plj@nybolig.dk  
T: 66117755



i

## 2. Beskrivelse

---

### **Bangsbo - Mælkeproduktionsbedrift Vestfyn 160 årskøer jersey med opdræt og 81,7 ha.**

#### **Overordnet**

Hermed udbydes Bangsbo ved Husby i fri handel.

Ejendommen er en særdeles veldrevet slægtsgård gennem mange generationer, hvoraf sælger har ejet ejendommen siden 1990 og nu ønsker generationsskifte i fri handel.

Mælkeproduktionsbedrift med elite stambesætning, der har ligget nr. 1 i Danmark de sidste fem år. Se oplysninger herom under besætningsafsnit i salgsopstilling.

Ejendommen udbydes som den faste ejendom, hvor besætning, beholdninger og maskiner tilkøbes ud over købsprisen såfremt køber ønsker at fortsætte med mælkeproduktion.

Ejendommen kan således også erhverves af køber, der ønsker at råde over jordarealer og ca. 6.000 m<sup>2</sup>. anvendelige driftsbygninger med stålspærskonstruktion, og god ejerbolig.

#### **Jorden:**

Det samlede tinglyste areal til ejendommen udgør 81,7461 ha.

Heraf udgør ejet markplan i omdrift ca. 74 ha, dyrket med majs, græs, vinterhvede, vinterbyg og frøgræs.

Der er tale om særdeles god dyrkbar og driftssikker jord, overvejende j6 og j7 jf. kortviser.

Sælger oplyser følgende gennemsnitsudbytter, der selvfølgelig kan afvige år for år.

- majs ca. 14.000 FE pr. ha
- græs 8-9.000 FE pr. ha
- vinterhvede ca. 10 tons pr. ha
- vårbyg ca. 7,5 til 8,0 tons pr. ha

Jorden ligger rimelig samlet ved gården, ud mod Husby Strand ud til Tybrind Vig, og med kort afstand fra ydermark til ydermark.

Arealer ud over dyrkbart areal, udgøres af strandarealer ved Husby Strand, naturligt areal ved bygninger, vej, hegn og naturarealer.

Ud over markplan på 74 ha. er der ca. 0,2 ha. dyrket af tredjemand, der ikke indgår i markplan.

#### **Driftsbygninger:**

Der er samlet lidt over 6.000 m<sup>2</sup> driftsbygninger til ejendommen, alle med indbygningsspær, således de rummer alternative udnyttelsesmuligheder, såfremt fortsat mælkeproduktion ikke ønskes.

Hertil kommer gyllebeholder på ca. 3.000 m<sup>3</sup> med helt ny teltoverdækning samt godt plansiloanlæg.

For nuværende er ejendommen i fuld drift som mælkeproduktionsenhed, og rummer ud over maskinhus og halmopbevaring tillige god plads til 160 årskøer med fuldt opdræt, herunder nyere ungdyrstald fra 2012 på 1.650 m<sup>2</sup>.

I hovedtræk er ejendommen indrettet som følger:

- Gl. kostald og bygninger ved gårdsplads indrettet til garage, fyrrum med Baxi stokerfyr, hvor der fyres med korn med stor silotank til påfyld.
- Der er indbygningsspær i den gamle stald, der benyttes til kalve, kælvningsbokse med separationsafsnit til nykælvere samt dyr med behov for opsyn.

- Stor løsdriftsstald fra 1998 på 1.756 m<sup>2</sup>, med dybstrøelse og spalteareal ved foderbord.
- Malkning fra 3 stk. Lely-robotter - der malkes ca. 140 køer, og dermed god kapacitet. Malkerobotter er fra 2013, med serviceaftale.
- God kapacitet gennemsyrrer bedriften, herunder 1 ædeplads pr. ko, fanggitre i hele siden af foderbord, opsat halmbane til både løsdriftsstald og ungdyrstald.
- Skinneanlæg til foderrobot fra Mullerup mixer, der står i sidebygning til stalden.
- Malkerum med delaval mælketank, og forvarmet vand til 60 grader fra fyr til robotvaskning.
- Separationsafsnit bag robotstald og mange gode faciliteter, der sammen med rigtig godt management har været med til at sikre topplacering som nr. 1 i jerseybesætning fem år i træk.

Fritliggende ungdyrstald fra 2012 på i alt 1.650 m<sup>2</sup>, med stort foderafsnit i galvende, der udover kapacitet til ungdyr tillige indeholder goldkoafsnit.

Herudover maskinhus og halmlade, hvor der i den sidste del er støbt gulv.

Godt plansiloanlæg, der med nuværende fordringssystem med wrapballer og indkøb af HP-pult har kapacitet til ca. 1 års grovfoder.

#### **Godkendelse:**

Bedriften er godkendt til 160 årskøer jersey og 160 stk. opdræt Jersey.

#### **Stuehus:**

Der medfølger godt stuehus til ejendommen opført i 1915, og løbende opdateret med 308 m<sup>2</sup> gode boligkvadratmetre inkl. første sal.

Herudover kælder på 20 m<sup>2</sup>.

#### **Besætning:**

En af landets bedste jerseybesætninger tilkøbes, såfremt der ønskes fortsat mælkeproduktion.

Nr. 1 i Danmark på ydelse de sidste fem år taler sit eget sprog.

Se nærmere under besætning i salgsoptilling.

#### **Beholdning:**

Beholdninger tilkøbes ud over købsprisen, såfremt køber ønsker fortsat mælkeproduktion.

#### **Maskiner og løsøre i stald:**

Maskiner og løsøre kan tilkøbes ud over udbudspris. Liste over aktiver, der kan tilkøbes, fremgår af salgsoptilling.

#### **Overtagelse:**

Overtagelse aftales nærmere.

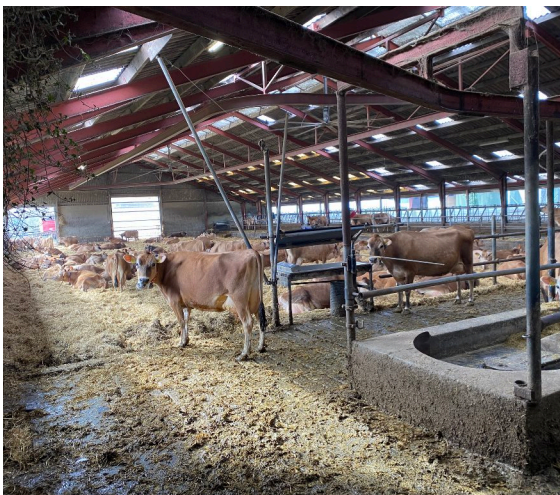
Ved køb, hvor sælger skal afhænde besætning, beholdninger og maskiner, skal der aftales fornøden tid til afvikling - skønnet ca. 1 år.

Ved overtagelse i fuld drift kortere overtagelsesperiode.

#### **Konklusion:**

Samlet en rigtig flot og veldreven mælkeproduktionsenhed med rigtig stærk dyrkningssikker jord og gode alternative udnyttelsesmuligheder på driftsbygninger, hvor alt fremstår i god drift.

Fremvisning kun efter forudgående aftale med ejendomsmægler Palle Jespersen - kontakt på 66117755.



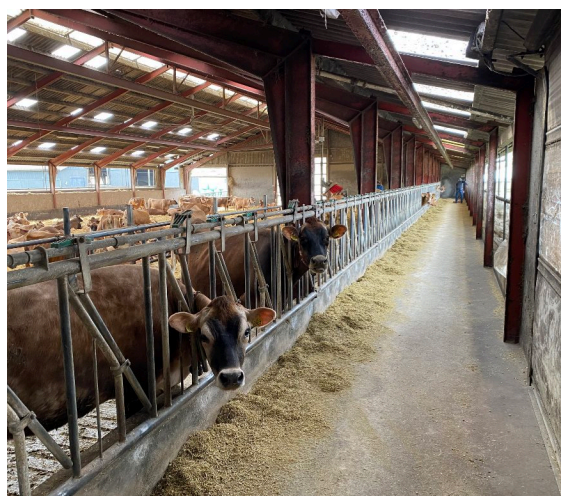
*Dybstrøelsesafsnit*



*Afsnit op mod malkerobotter*



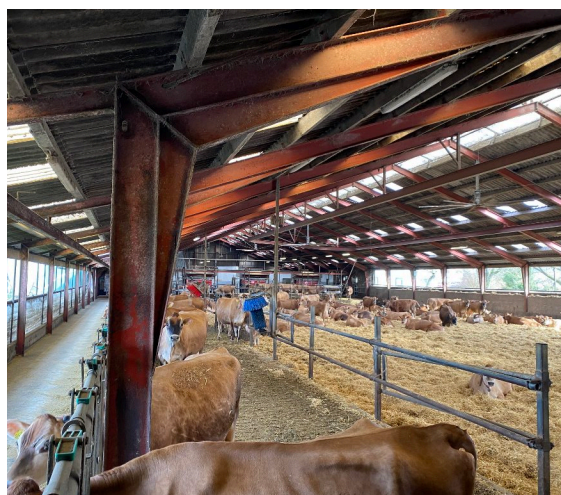
*Spalteareal op mod foderbord og malkerobotafsnit*



*Foderbord med fanggitre - 1 ædeplads pr. ko*



*Foderbord med fanggitre*



*kig over dybstrøelsesafsnit*



Lely Astronaut - 3 robotter og god kapacitet



Front af malkerobot



Tankrum



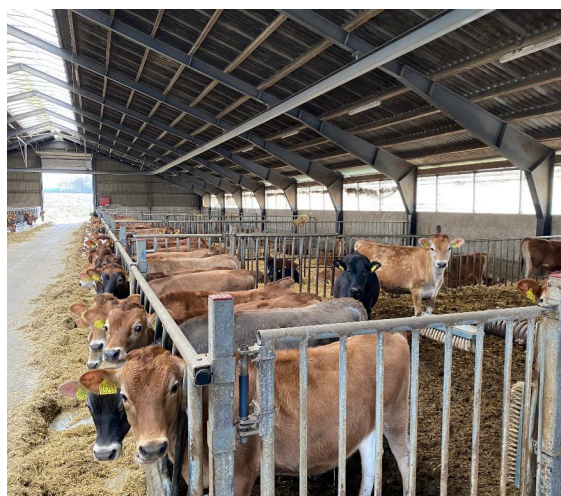
*Fritliggende ungdyrstald*



*Ungdyrstald indefra med foderladeafsnit forest*



*Dybstrøelsesafsnit ungdyrstald*



*Dybstrølestald ungdyrstald*



*Foderladeafsnit i ungdyrstald*



*Skinneanlæg til strømaskine*





Oprindelige bygninger ved gårdsplads indrettet til kalve, kælvningsbokse m.v.



Aflastningshold på dybstrøelse



Kalveafsnit



Indbygningspær i de oprindelige bygninger



Oversigtsbillede





## 3. Fakta

### 3.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 22.500.000

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
3f - Husby By, Husby	13,4404 ha	0 m <sup>2</sup>
4d - Eskør By, Husby	6,4032 ha	0 m <sup>2</sup>
16a - Husby By, Husby	2,4513 ha	0 m <sup>2</sup>
10f - Husby By, Husby	0,8670 ha	0 m <sup>2</sup>
8d - Husby By, Husby	1,4350 ha	0 m <sup>2</sup>
16k - Husby By, Husby	1,4392 ha	0 m <sup>2</sup>
7t - Husby By, Husby	3,9550 ha	0 m <sup>2</sup>
16m - Husby By, Husby	0,2235 ha	0 m <sup>2</sup>
13h - Husby By, Husby	19,2825 ha	1.550 m <sup>2</sup>
8a - Husby By, Husby	2,3724 ha	0 m <sup>2</sup>
16i - Husby By, Husby	15,8056 ha	870 m <sup>2</sup>
26b - Sdr. Åby By, Husby	5,7040 ha	0 m <sup>2</sup>
29c - Husby By, Husby	1,0325 ha	925 m <sup>2</sup>
18k - Husby By, Husby	0,9326 ha	348 m <sup>2</sup>
23b - Husby By, Husby	1,0058 ha	0 m <sup>2</sup>
32b - Husby By, Husby	0,8727 ha	0 m <sup>2</sup>
18h - Husby By, Husby	1,3149 ha	100 m <sup>2</sup>
18r - Husby By, Husby	0,3539 ha	0 m <sup>2</sup>
31c - Husby By, Husby	2,8546 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge tingbogen</b>	<b>81,7461 ha</b>	<b>3.793 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	15,9500 ha	
Strandbeskyttelses areal udgør	0,0000 ha	

Beliggende: Lillegade 6, Husby, 5592 Ejby

Zonestatus

Landzone

Kommune

Middelfart

Region

Syddanmark

## Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Middelfart kommune

Foreløbig offentlig vurdering for ejendom beliggende i Middelfart kommune

### Foreløbig offentlig vurdering 2023

Skattepligtig boligværdi	kr.	1.683.000,00
Grundværdi bolig	kr.	12.000,00
Grundværdi produktionsjord	kr.	4.746.000,00

## Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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 det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 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 og 2025.

### Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2021, eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2021 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt, og for meget eller for lidt grundskyldsbetaling for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

### Ændring af anvendelse og ejendomsvurdering

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugsejendom forudsætter en landbrugsmæssig benyttelse af ejendommen, gøres køber opmærksom på, at en mindre intensiv udnyttelse af ejendommen i landbrugsmæssig henseende kan medføre ændrede vurderingskriterier fra vurderingsmyndighederne.

Køber er også gjort opmærksom på, at ændring af stuehusets karakter fra at være sædvanligt stuehus til i højere grad at være luksusbolig på samme måde kan medføre ændring af vurderingskriterierne for ejendommen.

Såfremt vurderingsmyndighederne måtte finde, at ejendommen på et tidspunkt ændrer karakter til at være en beboelsesejendom, kan dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat.

**Fredning / bevaringsværdi**

Der er registreret følgende fredningsstatus:

*Status*

Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Anden bygning til landbrug mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi

Ovenfor er angivet om en bygning er registreret som fredet eller bevaringsværdig, jf. Kulturstyrelsens register, FBB.

At en bygning er fredet eller bevaringsværdig, kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Du kan læse mere om fredede og bevaringsværdige bygninger på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside - <https://slks.dk/omraader/kulturarv/fredede-bygninger>.

**3.2 Arealfordeling**

**Ejendommens samlede areal udgør** 81,7461 ha

**Fordeling:***Areal*

Agerareal	74,1800 ha
Permanent græs	ha
Vej	0,3793 ha
Øvrige arealer	7,1868 ha

**I alt** 81,7461 ha

Arealfordelingen er hentet fra markkort, angivet med ca.-arealer og uden ansvar for sælger eller mægler.

**Agerareal** dækker over arealer i omdrift, græs i omdrift og brakarealer.

**Permanent græs** dækker over permanent græs, miljøgræs og -tiltag samt andre støtteberettigede arealer.

**Øvrige arealer** dækker over bygningsparcel, læhegn og andre ikke støtteberettigede arealer.

**3.3 Stuehus**

Bebygget areal	180 m <sup>2</sup>	Kælder	20 m <sup>2</sup>
Boligareal	308 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1915 / 1968
Udnyttet tagetage	128 m <sup>2</sup>	Antal værelser	10

**Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger****Ejendommen**

Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som besat af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m.

Medmindre andet er aftalt, og i det omfang det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehhus, gyngestativ, nedgravet trampolin, drivhus, udvendige lamper, postkasse, renovationsstativer og beholdere samt antenner.

For så vidt angår indvendigt inventar og tilbehør medfølger alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr og -sanitet, alle væg-til-væg-tæpper, fastmonterede lamper i køkken, bryggers, toiletter og baderum, pejse og brændeovne, el-radiatorer, samt el- og gasvandvarmere.

**Hårde hvidevarer**

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand.

**Teleinstallationer, tyverialarmer og ladebokse**

I det omfang, teleinstallationer, tyverialarmer og ladebokse tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer, digital TV-box og ladebokse tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt.

Medmindre andet er aftalt, overtager køber ikke abonnementer.

**Haven**

Havemøbler, -skulpturer og -udsmykning medfølger ikke.

Håndværktøj og haveredskaber (herunder plæneklipper/havetraktor) medfølger ikke i handlen.

Genstande, som ikke er nævnt i nærværende afsnit, medfølger ikke, medmindre andet er aftalt.

**Forsyning**

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed - Baxi stokerfyr

Vand: Husby - Sdr. Aaby Vandværk

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

**Stuehus, øvrige bemærkninger**

Fibernet installeret: JA

Arealoplysningerne på beboelserne er hentet fra BBR-registret.

Alle opgivne mål, størrelse og aldersangivelse ved ejendommene og tilbehør kan være anslåede og afvige fra de faktiske forhold.

Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

### 3.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
2	Lade til foder, afgrøder mv.	240m <sup>2</sup>	1915
3	Anden bygning til landbrug mv.	280m <sup>2</sup>	1915
4	Lade til foder, afgrøder mv.	1260m <sup>2</sup>	2003
5	Maskinhus, garage mv.	240m <sup>2</sup>	1978
6	Maskinhus, garage mv.	490m <sup>2</sup>	1990
7	Stald til kvæg, får mv.	1756m <sup>2</sup>	1998
8	Stald til kvæg, får mv.	1650m <sup>2</sup>	2012
9	Stald til kvæg, får mv.	160m <sup>2</sup>	1998

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-meddelelse.

Køber er bekendt med, at der kan forekomme afvigelser i såvel anvendelse, opførelsesår samt oplyste m2. Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

#### Øvrige bemærkninger:

Lillegade 6, Husby, 5592 Ejby  
BFE-nr.: 9839979



Bygningsdata fra BBR - Kortdata fra SDFE - Genereret d. 23/01/2025 kl. 16:01

1/6

### 3.5 Olietanke

Type, størrelse, liter

Godkendelse / eftersyn

Note



Olietank, nedgravet, år. 1985	Sløjfningsfrist 31-12-2025	Anlæg 1 <b>Sælgeroplyser, at tanken er opgravet og bortskaffet</b>
Olietank, 4000 L, årg. 2016	Sløjfningsfrist 31-12-2056	Anlæg 9 Lejetank hos Danish Agro

### 3.6 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Note
Gylletank med teltoverdækning fra 2025	2.940	16-09-2019	10 år	Anlæg 5 <b>(Står anført som møddingsanlæg i BBR)</b>
Ajlebeholder/fortank	150	04-11-2019	10 år	Anlæg 8

### 3.7 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Plansilo, årg. 2004	950 m <sup>2</sup>	Anlæg 6
Ensilagebeholder	400 m <sup>3</sup>	Anlæg 7

### 3.8 Offentlige forhold / planer

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.  
Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Forurening på V1/V2 niveau  
Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 20-02-2025 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

Områdeklassificering  
Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 20-02-2025 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

#### Miljøforhold

##### Miljøgodkendelse

Den tilladte produktion jf. tilsynsbrev fra Middelfart kommune udgør 160 malkekøer (jersey) og 160 kvieopdræt (Jersey), i alt 243,04 De på opgørelsestidspunktet.

##### Servitutter

Der er på ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

- 13-01-1917 Dok om fælles vanding
- 16-10-1940 Dok om byggelinier mv
- 01-02-1956 Dok om fredning -
- 17-09-1956 Dok om master mv, Vedr 4A
- 06-03-1957 Dok om færdselsret mv
- 01-06-1957 Dok om sportsplads mv
- 11-06-1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 13-10-1970 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 28-09-1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

01-12-1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
09-08-2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
18-12-2014 kloakering

#### Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

### 3.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Ifølge ejendomsdatarapport er der registreret følgende naturbeskyttelse og arealrestriktioner:

- Grundvand - Drikkevandsinteresser
- Beskyttede naturtyper - Strandeng
- Beskyttede vandløb
- Fuglebeskyttelsesområde - Lillebælt - Natura 2000 nr. DK008Z047
- Habitatområde - Lillebælt - Natura 2000 nr. DK008X047
- Ramsar område - Lillebælt - Natura 2000 nr. 15 - RAMSAR15
- Beskyttede sten- og jorddiger  
Sælger erklærer, at der sælger bekendt i hans ejertid ikke er fjernet beskyttede sten- og/eller jorddiger på ejendommen.
- Bygge- og beskyttelseslinjer - Strand

Det skal påpeges, at ovenstående registreringer og udpegninger ikke giver en sikker beskrivelse af forholdene.

Der kan således godt efter en nærmere konkret vurdering konstateres naturtyper, som de ovenfor beskrevne, uden, at det fremgår af ovenstående registreringer eller udpegninger.

Køber er selv ansvarlig for at undersøge forhold uden for ejendommen, såsom § 3-registreringer på naboejendomme

### 3.10 Forsikring

Forsikringselskab  
Topdanmark

Policensr.  
L 7386 208 071

#### Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp:  Ja  Nej

Insekt:  Ja  Nej

Rørskade:  Ja  Nej

Bygningsnummer		Areal	Forsikringsdækning
1	Stuehus til landbrugsejendom	180 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
2	Lade til foder, afgrøder mv.	240 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
3	Anden bygning til landbrug mv.	280 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
4	Lade til foder, afgrøder mv.	1.260 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
5	Maskinhus, garage mv.	240 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
6	Maskinhus, garage mv.	490 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
7	Stald til kvæg, får mv.	1.756 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
8	Stald til kvæg, får mv.	1.650 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret
9	Stald til kvæg, får mv.	160 m <sup>2</sup>	Fuld- og nyværdiforsikret

#### Forbehold

Der henvises til policeoversigt f.s.v. angår nuværende forsikringsdækning.

#### 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

### 3.11 Energimærke - Stuehus

F

### 3.12 Rettigheder og forpligtelser

#### Jagtret

Jagtretten aftales nærmere i forbindelse med handel.

## 4. Drift

### 4.1 Maskiner

Der medfølger ingen maskiner, og løsøre i handlen, men disse kan overtages ud over købsprisen til værdifastsættelse i forbindelse med endelig handel:

Oplistet i hovedtræk:

- Teleskoplæsser Manitoe 841-145, ca. 1.000 timer, årg. 2024 inkl. redskaber
- Traktor John Deere 7830 årg. 2011 incl. tvillingehjul - ca. 6.900 timer
- Traktor John Deere 6930, årg. 2007 incl. tvillingehjul ca. 9.700 timer
- Traktor MF 7720 Dyna VT, årg. 2017 incl. tvillingehjul ca. 4.600 timer
- Plov kverneland 3300s 5 furet
- Såbedsharve Heva 7 m. , ca. årg. 2011
- Stubharve Kögerling incl. frøsåmaskine
- Slagleklipper Orsi, ca. år. 2023
- Strømaskine Rioh
- Møgspreader - Bunning
- Tipvogn Fligel
- Halmvogn hænger
- Halmvogn kærre
- Storrive Class Liner 2800, ca. årg. 2014
- Kuhn gf52 vender
- Luftsprøjte Hardi 24 m - ca. årg. 2007
- Græsslåmaskine Ferris ZT800 ca. årg. 2014
- Rundballepresser Welger, ca. årg 2009
- 150 Mælketaxi årg. 2023
- Gylleomrører
- Avant Staldkat ca. årg. 2006
- Malkerobotter og diverse staldløsøre, herunder forderanlæg, kompresser m.m.

### 4.2 Besætning

Der medfølger ingen besætning i handlen, men denne kan optages til aktuel dagsværdi ved handel, såfremt køber ønsker at fortsætte mælkeproduktion:

Der er tale om særdeles god stambesætning, og nuværende ejer hvor de 161 køer, har ligget på en flot 1. plads i DK på ydelse de sidste 5 år, med 9.805 kg. mælk og 1.005 kg. fedt+protein.

Herudover også første pladsen på koen med højste livsydelse med imponerende 12.478 kg. fedt+protein.

I 2024 hædret med den 17 år gamle ko, der stadig er at finde i besætningen.

12.807 kg. EKM pr. årsko jfr. mælkeproduktionsopgørelse pr. kontroldato 15.01.2025, og gode nøgletal på alle parametre.

Pr. februar opgjort ud fra CHR-utræk:

- Køer Jersey i alt 158 stk.
- Kvier i alt 221 stk.
- Tyrkalve 13 stk.

### 4.3 Beholdninger

Der medfølger ingen beholdninger i handlen.  
Såfremt køber ønsker at fortsætte mælkeproduktion, opgøres beholdninger til dagsværdi pr. overtagelsesdag der overtages ud over købsprisen.

### 4.4 Forpagtninger

Sælger garanterer ikke for at nuværende forpagtninger kan medfølge til ny ejer, men er behjælpelig med at undersøge dette, såfremt det måtte have interesse.  
Nuværende markplan inkl. ejede arealer udgør for 2025 i alt 160,31 ha., udlagt med majs, vinterhvede, vårbyg, samt frøgræs.

## 5. Økonomi

### 5.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld - Bolig	66,00
Grundskyld - Produktionsjord	30.802,00
Grundskyld - Restareal	0,00
Rottebekæmpelse - Anslået	3.000,00
Skorstensfejning - Asnlået	1.000,00
Renovation - Anslået	4.400,00
Adm.gebyr jordflytning - Anslået	30,00
Brandforsikring - Anslået	65.000,00
Ejendomsværdiskat	6.867,00
<b>I alt</b>	<b>111.165,00</b>

### 5.2 Gæld udenfor købesummen

Køber overtager ingen gæld udenfor købesummen.

Sælger indestår for at indfri eventuel gæld, der ikke skal overtages af køber, senest i forbindelse med berigtigelsen.

### 5.3 Finansiering

Køber betaler den fulde stempelafgift.

#### Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	22.500.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	136.850,00
<b>I alt</b>	<b>22.636.850,00</b>

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske

### 5.4 Moms

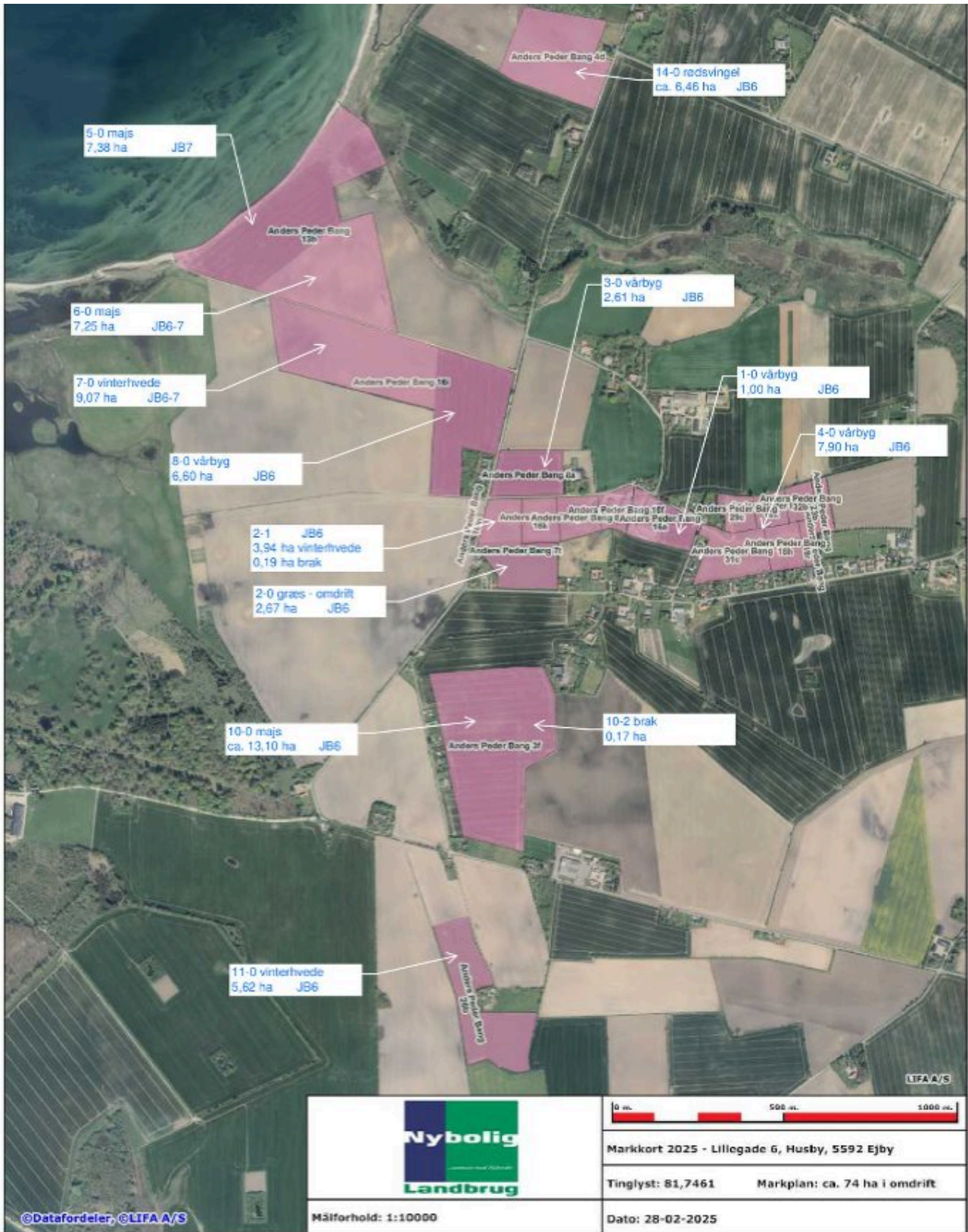
#### Momsreguleringsforpligtelse

Sælgers revisor udarbejder opgørelse over eventuel medfølgende momsreguleringsforpligtelse.

Køber overtager denne eventuelt medfølgende reguleringsforpligtelse.

# 6. Bilag

## 6.1 Markkort



# Velkommen

## Nybolig Landbrug Svanholm & Jespersen ApS

Vi formidler salg af landbrug på tværs af Danmark



### Landbrugshandel med indsigt og erfaring

Nybolig Landbrug Svanholm & Jespersen ApS er et velfunderet team med rødder i landbruget. Med base i hjertet af Danmark formidler vi landbrugsejendomme over hele landet. Ud over Aarup på Vestfyn har vi kontorer i Sydjylland og på Sjælland.

**Forretningens historie** skrives helt tilbage til 1969, hvilket giver os årtiers erfaring og indsigt i at assistere sælgere af landbrugs- og fritids-, produktions- og liebhaverejendomme i optimale handler, der sikrer familier en god overgang.

Over årene har vi etableret et stærkt netværk inden for branchen, især blandt banker, revisorer og advokater.

Med en betydelig markedsandel inden for landbrug og liebhaveri stræber vi altid efter at fastsætte en retvisende markedsværdi til fordel for de danske landmænd. Vores forretningsgeografi dækker hele Danmark med de stærkeste markedsandele på Fyn. Som sælger er du altid velkommen til at kontakte os for en uforpligtende salgsvurdering. Vi ser frem til et godt samarbejde!

Ansvarlige indehavere: Søren Svanholm og Palle Jespersen. Forretningen er tilknyttet Nybolig, som er en del af Nykredit Mægler A/S.

**Nybolig Landbrug**  
Svanholm & Jespersen ApS

Bredgade 20 · 5560 Aarup  
5560@nybolig.dk · Tlf. 66117755

