

Agriteam Syd ApS

CVR.nr. 18646900

• Borgpladsen 7A, 1. sal • 6800 Varde

Tlf. 7521 1644 • varde@agriteam.dk

• Nørregade 12 • 6650 Brørup

Tlf. 7538 2000 • hchansen@agriteam.dk

www.agriteam.dk



SALGSOPSTILLING

Kvægbrug

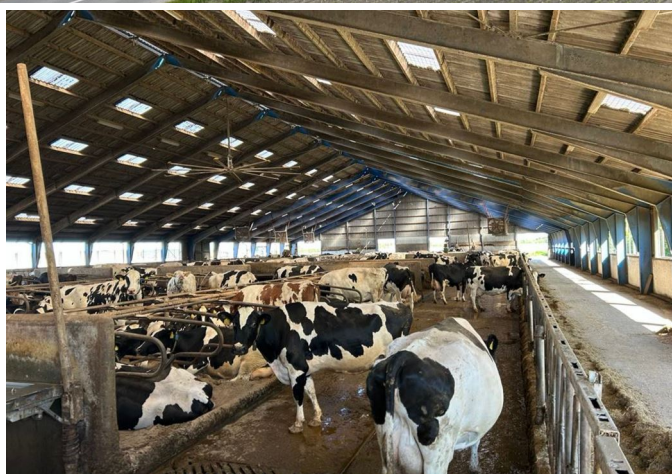
Debelvej 115

6855 Outrup

67.645.000 kr.



Mælkeproduktionsejendom med ca. 510 årskøer



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
12	Ejendommen
13	Fredning / bevaringsværdig
13	Offentlig ejendomsvurdering
14	Bygninger
16	Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere
16	Tekniske installationer
17	Jordbund, geotekniske forhold
17	Offentlige forhold / planer
17	Naturbeskyttelse
17	Miljøforhold
18	Servitutter
19	Vandforsyning
19	Forsikring
20	Energimærker
20	Kontrakter, ejendom
20	Rettigheder og forpligtelser
Side	DRIFT
21	Maskiner
21	Driftsinventar
21	Beholdninger
21	Besætning
22	Grundbetaling / støtteordninger
22	Produktionsgodkendelse
22	Personale
Side	ØKONOMI
23	Ejerudgifter
23	Købesummens fordeling
23	Kontantbehov ved køb
24	Moms
Side	KORT
25	Kort
25	Kort
Side	KONTAKTINFORMATION
26	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Debelvej 115

"Riskærgård" er en veldrevet mælkeproduktionsejendom beliggende ca. 4 km fra Outrup.

Driften af mælkeproduktionen er fra ca. 510 årskøer med opdræt. Hovedparten af produktionen er samlet på Debelvej 115, som er hovedejendommen. En andel af køer og kalve er placeret på Lundtangvej 81, hvor der også malkes.

Ejendommene med jord ligger i en samlet arrondering og med egne køreveje mellem bygningssættene. Markplanen omfatter 302 ha inkl. forpagtede arealer for den samlede bedrift i 2025.

"Riskærgård" består ud over hovedejendommen, Debelvej 115 og produktionsejendommen Lundtangvej 81 også af en medarbejderbolig beliggende Debelvej 141 samt 4 bygningsløse landbrugsejendomme.

Ejendommene har et samlet grundareal på 263,72 ha. Af grundarealet er ca. 242,21 ha støtteberettiget agerjord og ca. 4,06 ha permanent græs. Resten består af bygningsparceller, natur mv. Der er vandingstilladelse til en del af jorden.

På Debelvej 115 er omdrejningspunktet den store løsdriksstald med ca. 276 sengebåse med sand i liggekummer og foderbord i siderne. Dertil rationelt malkecenter med 2x12 Westfalia/ Boumatic med fast exit og opsamlingsplads til ca. 120 køer foran. Der er en tidligere løsdriksstald, der er indrettet til kviehold med sengebåse samt en dybstrøelsesstald til højdrægtige kvier og goldkøer.

Herudover er der en foderlade til tippet færdigvarer samt tidligere stald med mandskabsfaciliteter, opbevaringsplads og kørefast halmloft.

Der er gode køreveje rundt på ejendommen og opbevaringskapacitet til grovfoder i faste kørsiloer.

Ejendommen leverer ejendommens husdyrgødning til biogasanlæg i lokalområdet pt. 3 stk.

Stuehuset er løbende moderniseret og fremstår med dens 234 kvm. som en præsentabel bolig.

På Lundtangvej 81 er produktionen koncentreret om mælkeproduktion fra ca. 190 malkekøer med lidt opdræt. Der malkes fra en rationel Boumatic Xpressway 2x12 malkestald med fast exit.

Opdrættet på ejendommen er opstaldet i ældre stalde samt i en nyere kalvestald/overdækning.

Debelvej 141 er beliggende som nabo til Debelvej 115 og består af en bolig i halvandet plan på 135 kvm. Herudover er der et værksted på 336 kvm. Boligen anvendes til ansatte.

Besætningen på ejendommene er velpasset og har en høj effektivitet med en gennemsnitlig ydelse på 13.461 kg. EKM pr. årsko og et celletalsgennemsnit på 133.000.

Markarbejdet bliver hovedsagelig udført af maskinstationen og enkelte opgaver med egen tilpasset maskinpark.

BESIGTIGELSE AF EJENDOMMEN KAN KUN SKE EFTER AFTALE MED VORT KONTOR



Lundtangvej 81



Debelvej 115



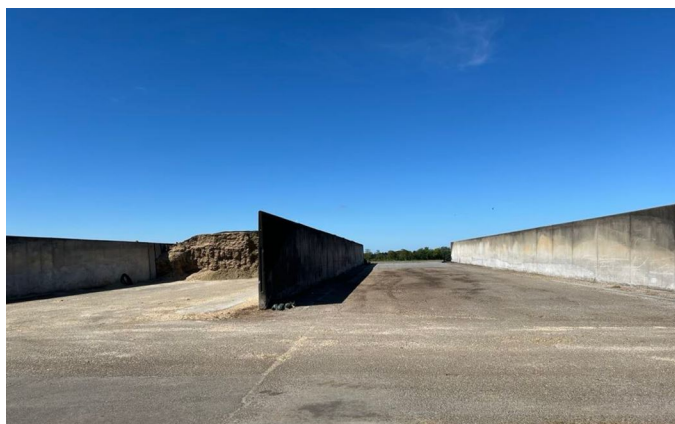
Debelvej 115



Debelvej 115



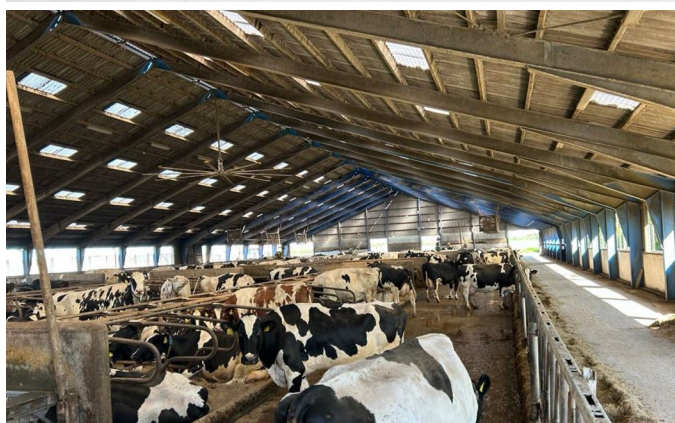
Debelvej 115



Debelvej 115



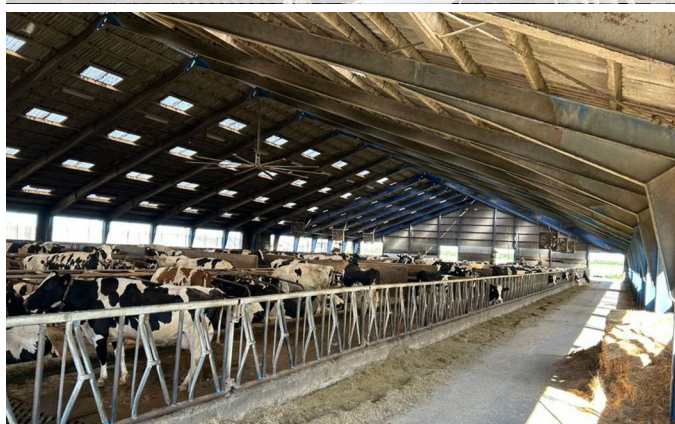
Debelvej 115



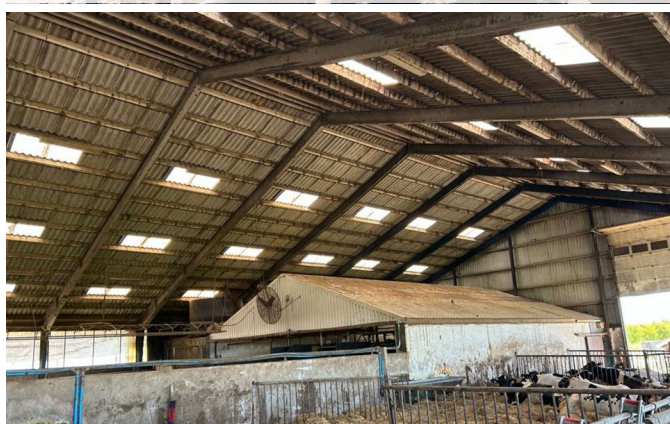
Debelvej 115



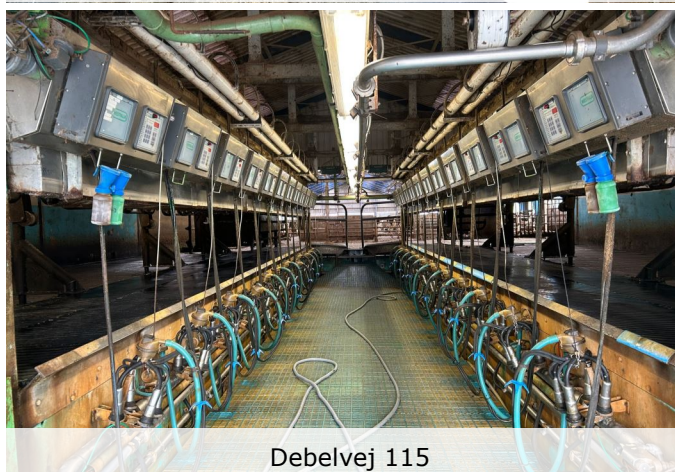
Debelvej 115



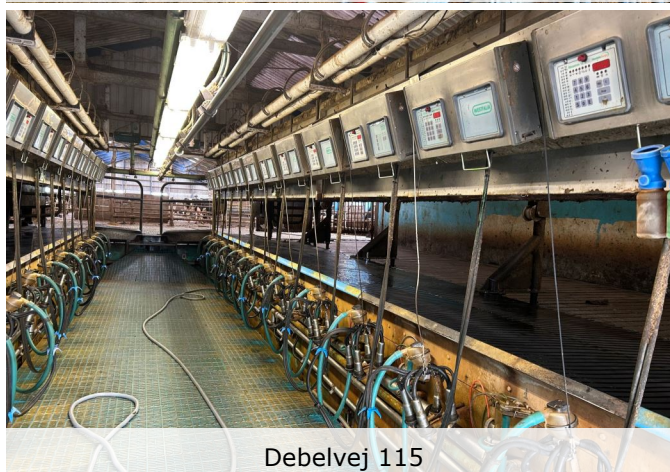
Debelvej 115



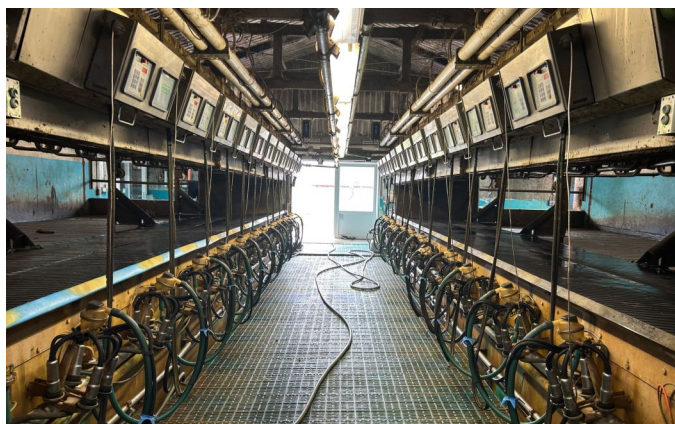
Debelvej 115



Debelvej 115



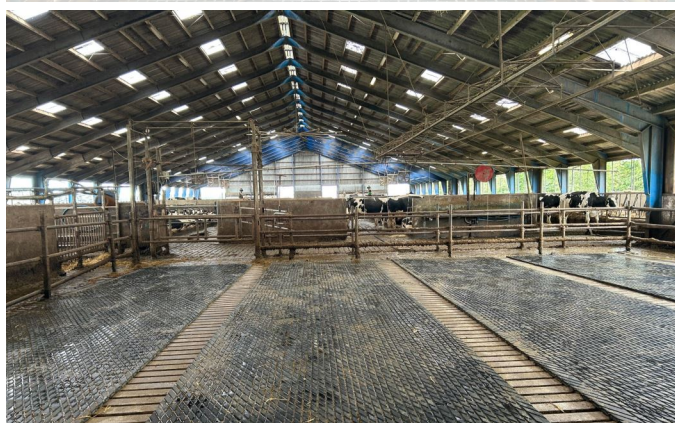
Debelvej 115



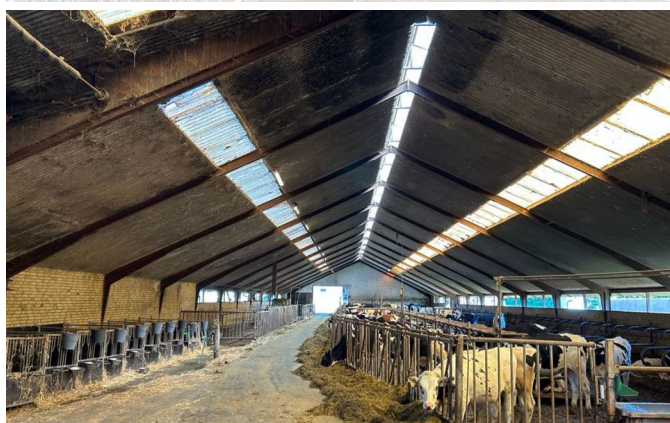
Debelvej 115



Debelvej 115



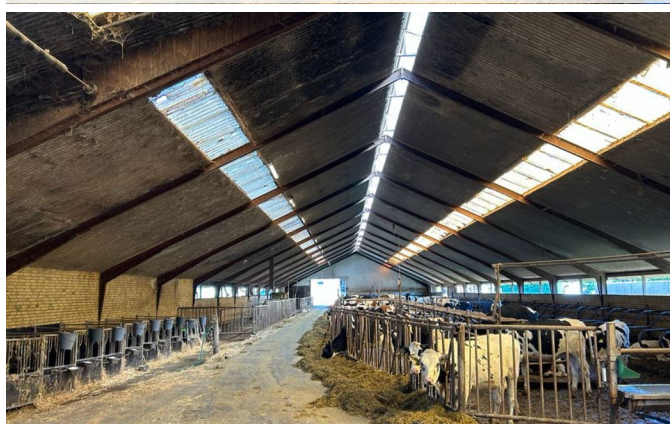
Debelvej 115



Debelvej 115



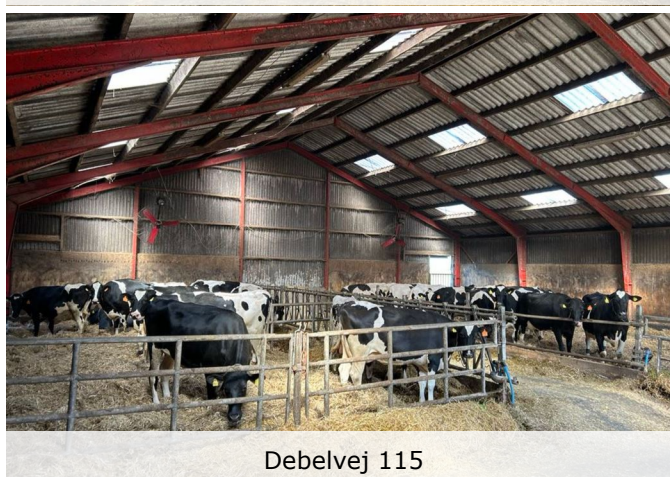
Debelvej 115



Debelvej 115



Debelvej 115



Debelvej 115



Debelvej 115



Debelvej 115



Debelvej 117



Debelvej 117



Privat transportvej mellem Debelvej 115 og



Debelvej 115



Lundtangvej 81



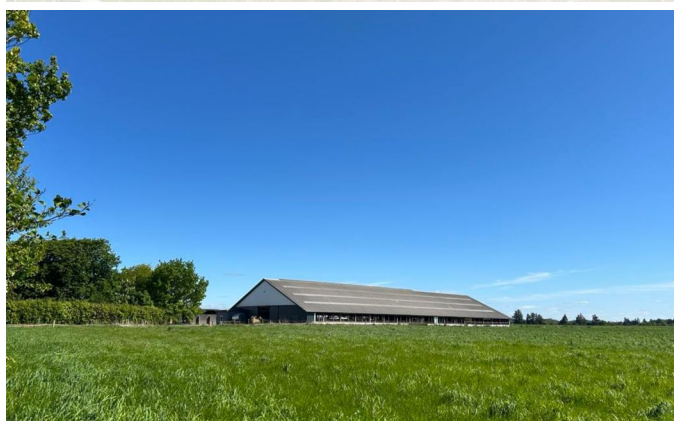
Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



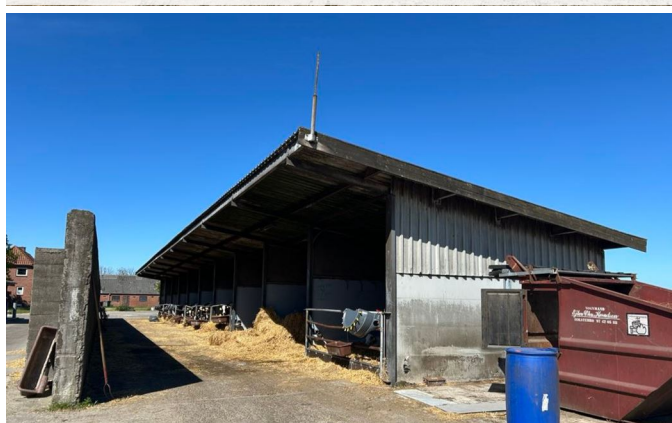
Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



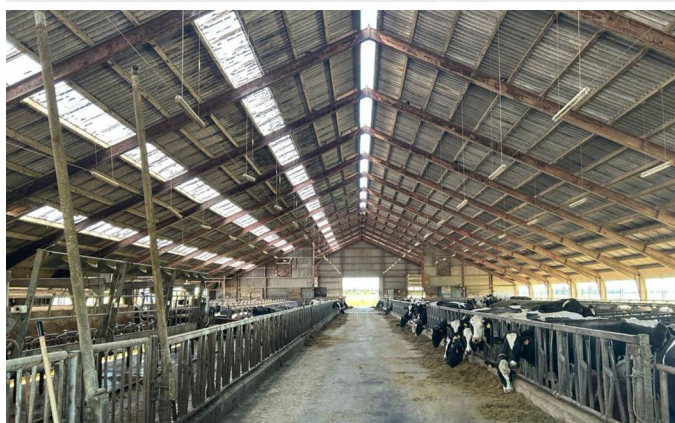
Lundtangvej 81



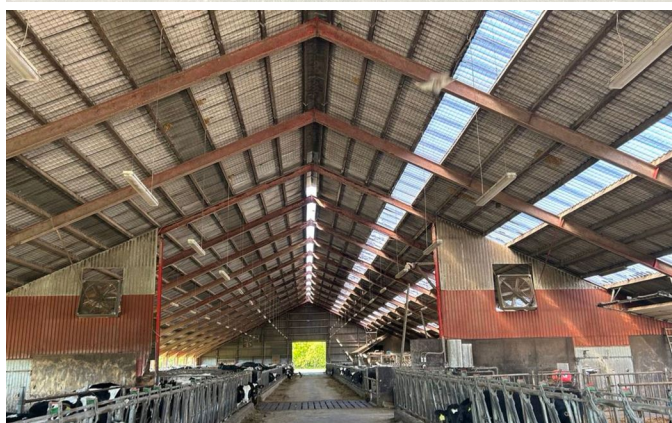
Lundtangvej 81



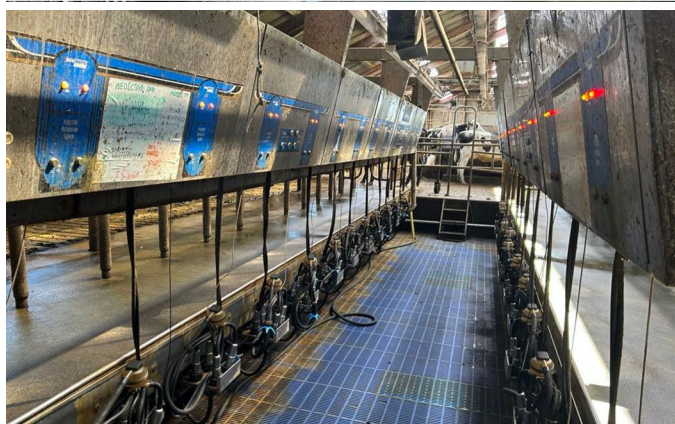
Lundtangvej 81



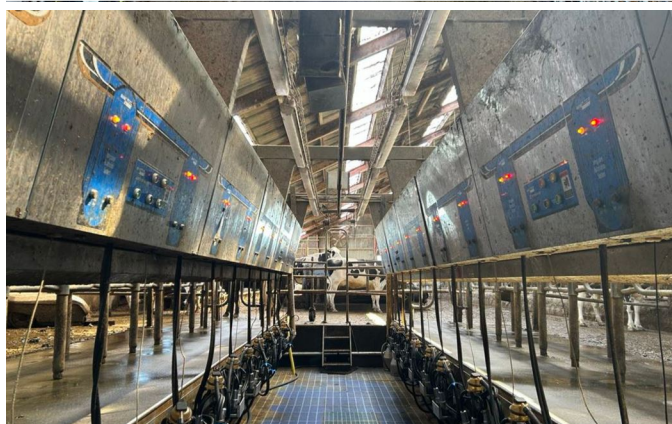
Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Lundtangvej 81



Debelvej 141



Debelvej 141



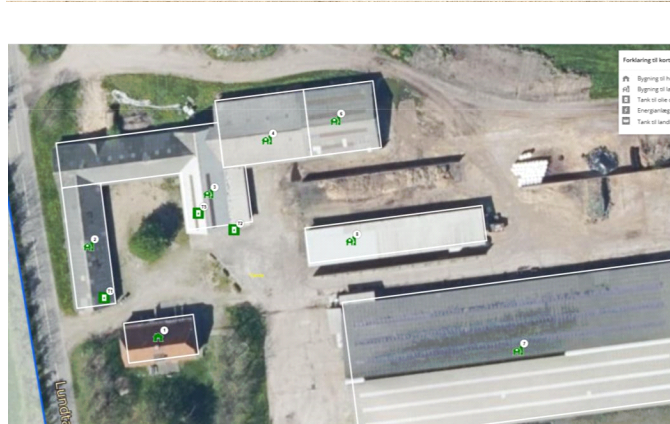
Maskiner



Maskiner



Debelvej 141



Lundtangvej 81



Debelvej 115



Rød = Debelvej 115 - Lyseblå = Lundtangvej 81 - Gul

FAKTA

Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
Debelvej 115, 6855 Outrup		
2k V. Debel Gde., Outrup	1,2147 ha	1.173 m ²
1f Ø. Debel By, Lunde	1,7326 ha	0 m ²
6f Allerslev By, Outrup	5,6900 ha	0 m ²
7l Allerslev By, Outrup	11,5700 ha	0 m ²
5b Allerslev By, Outrup	10,0596 ha	946 m ²
18f Allerslev By, Outrup	2,3340 ha	520 m ²
4g Allerslev By, Outrup	3,2446 ha	442 m ²
2g V. Debel Gde., Outrup	2,5660 ha	0 m ²
2a V. Debel Gde., Outrup	13,4445 ha	1.837 m ²
2c V. Debel Gde., Outrup	12,2562 ha	445 m ²
Lundtangvej 81, 6855 Outrup		
13d Allerslev By, Outrup	3,9575 ha	841 m ²
22 Snittrup, Lunde	0,2545 ha	0 m ²
13a Allerslev By, Outrup	85,7395 ha	14.974 m ²
16 Outrup By, Outrup	1,2806 ha	0 m ²
11k Allerslev By, Outrup	29,4978 ha	0 m ²
Debelvej 141, 6855 Outrup		
1ay Ø. Debel By, Lunde	0,2322 ha	0 m ²
Debelvej 111, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom		
1l V. Debel Gde., Outrup	2,8918 ha	580 m ²
4b V. Debel Gde., Outrup	0,0737 ha	0 m ²
1e V. Debel Gde., Outrup	0,1399 ha	0 m ²
1a V. Debel Gde., Outrup	11,4371 ha	0 m ²
Debelvej 117, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom		
12e Allerslev By, Outrup	5,2400 ha	0 m ²
Debelvej 95 - Bygningssløs ejendom		
18l Allerslev By, Outrup	14,3991 ha	622 m ²
Sønderbyvej 8, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom		
1i V. Debel Gde., Outrup	30,7979 ha	2.216 m ²
1x Bahl Gde., Outrup	13,6701 ha	3.496 m ²
Areal i alt ifølge tingbogsattester	263,7239 ha	28.092 m ²

Zonestatus	Landzone
Kommune	Varde
Region	Region Syddanmark
Vejforhold	Offentlig vej

Arealfordeling

Type	Areal
Debelvej 115 - Støtteberettiget agerjord ca.	57,0600 ha
Debelvej 115 - Permanent græs ca.	0,6300 ha
Debelvej 117 - Støtteberettiget agerjord ca.	4,5400 ha
Debelvej 111 - Støtteberettiget agerjord ca.	12,4900 ha
Debelvej 111 - Permanent græs ca.	1,3500 ha
Debelvej 95 - Støtteberettiget agerjord ca.	14,1700 ha
Sønderbyvej 8 - Støtteberettiget agerjord ca.	41,9500 ha
Lundtangvej 81 - Støtteberettiget agerjord ca.	112,0000 ha
Lundtangvej 81 - Permanent græs ca.	2,0800 ha
Bygningsparceller, hegn, naturarealer mv.	14,6447 ha
Areal i alt ekskl. vej	260,9147 ha

Arealfordelingen er jf. markkort fra Landbrugsstyrelsen 2025 og kan afvige fra det anførte.

Forpagtning

I EU ansøgningen for 2025 indgår der ca. 49,44 ha i forpagtning fra 3 ejendomme.

Herudover er der indgået aftale om indkøb af majs fra ca. 68 ha.

Fredning / bevaringsværdig

Sælger oplyser at der ikke er registreret fredning eller bevaringsværdig på ejendommen / bygninger.

Offentlig ejendomsvurdering

År 2023

Beløb i kr.

Ejendomsværdi	
Grundværdi	2.183.000,00
Grundværdi produktionsjord	2.176.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	939.000,00
Grundværdi stuehus	7.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	751.200,00

Øvrige bemærkninger**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmedejer uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk udgør den foreløbige vurdering for Debelvej 115 følgende:

Den foreløbige skattepligtige ejendomsværdi udgør kr. 939.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 2.183.000, heraf udgør bolig kr. 7.000, produktionsjord kr. 2.176.000 og øvrig jord kr. 0

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

Beregning af ejendomsværdiskat

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af den foreløbig skattepligtige ejendomsværdi med fradrag af 20% x 0,51%

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk udgør de foreløbige vurderinger for de øvrige ejendomme følgende:**Lundtangvej 81, 6855 Outrup - Foreløbig 2023**

Den foreløbige ejendomsværdi udgør 799.000

Den foreløbige grundværdi bolig udgør 7.000

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 4.218.000

Heraf udgør produktionsjord kr. 4.202.000

Heraf udgør grundværdi øvrig jord kr. 9.000

Debelvej 141, 6855 Outrup - Foreløbig 2024

Den foreløbig ejendomsværdi udgør kr. 1.155.000

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 257.0000

Debelvej 111, 6855 Outrup - Bygningsløs ejendom - Foreløbig 2023

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 497.000

Heraf udgør grundværdi produktionsjord kr. 497.000

Debelvej 117, 6855 Outrup - Bygningsløs ejendom - Foreløbig 2023

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 176.000

Heraf udgør grundværdi produktionsjord kr. 176.000

Debelvej 95, 6855 Outrup - Bygningsløs ejendom - Foreløbig 2023

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 541.000

Heraf udgør grundværdi produktionsjord kr. 541.000

Sønderbyvej 8, 6855 Outrup - Bygningsløs ejendom - Foreløbig 2023

Den foreløbige samlede grundværdi udgør kr. 1.779.000

Heraf udgør grundværdi produktionsjord kr. 1.779.000

Bygninger

Stuehus

Stuehuset må benyttes til stuehus til landbrugsejendom.

Bebygget areal	164 m ²	Opført/ombygget år:	1900/2002
Boligareal	234 m ²	Etager inkl. kælder	3
Udnyttet tagetage	70 m ²	Fulde etager	1
Kælder	9 m ²	Antal værelser	7

Beskrivelse af stuehus

Stuehuset er opført af pudset mur med tag af tegl og plast termovinduer.

Indeholder: Køkken med spiseplads. Entre/bryggers med klinkegulv med gulvvarme. Toilet med klinkegulv med gulvvarme. Vaskerum med installation for vaskemaskine og tørretumbler. Viktualierum. 2 stuer med trægulv, stuklofter og en med karnap. Soveværelse. Badeværelse med klinkegulv med gulvvarme samt bruseniche.

1. sal: 6 værelser. Badeværelser med bruser og vinyl gulv.

Tør kælder

Øvrige boliger

BBR nr. / Adresse / Notat	Bebygget areal	Boligareal	Opført/ombygget
---------------------------	----------------	------------	-----------------

Lundtangvej 81, 6855 Outrup

1 - Stuehus til landbrugsejendom	128 m ²	192 m ²	1955
----------------------------------	--------------------	--------------------	------

Stuehuset er opført af røde sten med tegltag og plasttermovinduer.

Indeholder: Entre med trappe til 1. sal. Gang. 2 stuer, hvor den ene har dør til haven. Stor entre. 2 værelser. Badeværelse med klinkegulv, gulvvarme, bruseniche og inst. for vaskemaskine og tørretumbler.

1. sal: Repos. 4 værelser, hvor den ene er med kvist og el-varme. Gang.

Kælder: Badeværelse samt 5 disponible rum, hvor oliefyret er placeret i den ene.

Ejendommen opvarmes fra centralvarme med en fyringsenhed - Oliefyr
Der er iflg. BBR i 2014 etableret jordslanger til jordvarme. (muligvis fra naboejendom)

Debelvej 141, 6855 Outrup

1 - Fritliggende enfamilieshus	95 m ²	135 m ²	1940/2006
--------------------------------	-------------------	--------------------	-----------

Boligen er opført af røde sten med tegltag og termovinduer.

Indeholder: Køkken / alrum / stue, hvor køkkenet er af ældre dato. Badeværelse med bruseniche, klinkegulv, gulvvarme og inst. for vaskemaskine og tørretumbler. Værelse. Gang.

1. sal: 3 værelser.

Boligen opvarmes ved jordvarme.

Tilbehør, stuehus m.v.

Debelvej 115, 6855 Outrup

Bordkomfur
Indbygget ovn
Emhætte
Køleskab
Opvaskemaskine

Lundtangvej 81, 6855 Outrup

Bordkomfur
Emhætte
Køle-/fryseskab
Opvaskemaskine

Debelvej 141, 6855 Outrup

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkken medfølger samt vaskemaskine

Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal Opført/ombygget

Debelvej 115, 6855 Outrup

2 - Stald til kvæg, får mv. (Tidligere stald) 505 m² 1964
Opført i røde sten med tag af eternit.
Indrettet med garage med troldekt loft samt 2 garageporte med el.
Staldtoilet og omklædningsrum. Tidligere stald der bruges til
opbevaring/lager samt kørefast høloft.

4 - Stald til kvæg, får mv. (Kviestald) 902 m² 1976
Opført af stålpær med sider af røde sten udvendigt og gule sten
indvendigt samt gardiner. Tag af eternit.
Indrettet med ca. 118 sengebåse med madrasser til kvier fra ca.
6-17 mdr., 25 kalvebokse samt klovbeskæringsafdeling på spalter.

6 - Lade til foder, afgrøder mv. (Foderlade) 708 m² 1979
Opført af stålpær med sider af bloksten og stålplader. Tag af
eternit. 2 porte i siderne.
Indrettet med plads til tippet færdigvarer samt en glasfiber
melassetank på 20.000 liter

7 - Maskinhus, garage mv. (Goldkostald) 381 m² 1991
Opført af stålpær med sider af stålplader og tag af eternit.
Indrettet med 2 stier til goldkøer på dybstrøelse ca. 35 pladser.

8 - Stald til kvæg, får mv. (Malkecenter) 896 m² 2001
Opført af stålpær med sider af betonelementer og gardiner samt
tag af eternit.
Indrettet med 2 x 12 Westfalia malkestald med fast exit,
hæve-/sænkegulv og opsamlingsplads til ca. 120 køer. Separat
staldkontor. Frokosttrum til ansatte med køkken arrangement.
Teknikrum med vandrensningsanlæg og opsamling af kølevand i
8.000 liter tank.

9 - Stald til kvæg, får mv. (Løsdriftsstald) 2.575 m² 2003
Opført af stålpær med sider af betonelementer og gardiner samt
tag af eternit.
Indrettet med ca. 284 senge med sandbund og ca. 24
dybstrøelsespladser. Fast gulv med skrabere og foderbord i siderne.

Lundtangvej 81, 6855 Outrup

2 - Lade til halm, hø mv. (Gl. stald) 252 m² 1955
Opført af røde sten med tag af eternit.

3 - Lade til foder, afgrøde mv. (Lade og gl. stald) 550 m² 1928
Laden er opført af stålpær med sider af røde sten og tag af eternit.
Stalden er opført af røde sten med eternittag og hvælvingeløfter.

4 - Stald til kvæg, får mv. (Kalvestald) 290 m² 1928/1953
Opført af stålpær med sider af røde sten og tag af eternit.
Kalvestald med dybstrøelse, spalte område samt foderbord.
Samlet bygning med bygning 6

6 - Stald til kvæg, får mv. (Kalvestald) 274 m² 1994
Se beskrivelse under bygning 4.

7 - Stald til kvæg, får mv. (Løsdriftsstald) 2.334 m² 1999/2001
Opført af stålpær med sider af stålplader og gardiner samt tag af
eternit.
Indrettet med 66 sengebåse med halmstrøelse i en side samt 124
sengebåse med halmstrøelse i den anden. Rillet spalter. Foderbord i
midten. 2 dybstrøelsesbokse, hvor den ene har fast gang ved
foderbordet. Overgang med spalter og port i siden.
Herudover Baumatic 2 x 12 malkestald med hæve-/sænkegulv, fast
exit, staldkontor, sygebokse samt mælkerum med 18.000 liter
køletank og 4.000 liter buffertank.

8 - Stald til kvæg, får mv. (Kalvestald) Opført af stålspær med sider af elementer og tag af stålplader. Indrettet med 10 bokse med plads til 8 kalve i hver.	238 m ²	2001
---	--------------------	------

Debelvej 141, 6855 Outrup

2 - Udhushus (Værksted) Opført af bloksten med tag af eternit. Værksted med smøregrav.	336 m ²	1960
--	--------------------	------

Øvrige bemærkninger

De for bygningerne anførte opførselsår og arealer er iflg. BBR Meddelelsen

Det bemærkes at der er uoverensstemmelse i arealer - BBR kontra forsikringspolice på bygning 8 Debelvej 115

Køber er opfordret til selv af gennemgå staldanlægget for opgørelse af pladser sammenholdt med den gældende godkendelse og lov om hold af malkekvæg.

Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere

Olie-/tankanlæg

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Debelvej 115, 6855 Outrup			
Overfladetank	5.900	Godkendt	Anlægsnr. 1: Brændstoftank fra 2008. Typegodkendelsesnr. 01-5023. Fabriksnr. 19350. Stillet til rådighed af DLG.

Lundtangvej 81, 6855 Outrup

Overfladetank i stål	1.200	Sløjfningsfrist 31.12.2013	Anlægsnr. 1: Bofax BF brændstoftank fra 1983. Sælger oplyser at denne ikke er på ejendommen og at han indsender skema om dette til kommunen
Overfladetank i stål	1.200	Godkendt	Anlægsnr. 2: Roug C3 fyringsolietank fra 2001. Fabriksnr. 119481. Typegodkendelsesnr. 01-5323
Overfladetank i stål	2.500	Godkendt - sløjfningsfrist 31.12.2025	Anlægsnr. 5: Brændstoftank fra 2019. Fabriksnr. 53193-01

Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m ³	Godkendt	Periode	Notat
Debelvej 115, 6855 Outrup				
Gylletank	1.600	01.05.2025	5 år	Anlægsnr. 6: Gylletank fra 1991 Der er krav om 5 års beholderkontrol og påkrævet gyllealarm
Gylletank	800	01.05.2025	5 år	Anlægsnr. 7: Gylletank fra 1976 Der er krav om 5 års beholderkontrol og påkrævet gyllealarm
Lundtangvej 81, 6855 Outrup				
Gylletank	3.000	01.05.2025	5 år	Anlægsnr. 6: Gylletank fra 1996. Der er krav om 5 års beholderkontrol og påkrævet gyllealarm.
Gylletank	1.600	01.05.2025	5 år	Anlægsnr. 7: Gylletank fra 1985. Der er krav om 5 års beholderkontrol og påkrævet gyllealarm
Debelvej 117, 6855 Outrup				
Gylletank	5.100			Anlægsnr. 1 Gylletank fra 2020 med overdækning
Sønderbyvej 8, 6855 Outrup				
Gylletank	1.232	01.05.2025	10 år	Årg. 1995 Perstrup tank.

Tekniske installationer

Varmeinstallation - primær varmekilde
Internet / Fibernet

Centralvarme med én fyringsenhed - Jordvarme
Fibernet

Jordbund, geotekniske forhold

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.

Områdeklassificering

Region Syddanmark har for nuværende ingen oplysninger om jordforureninger på ejendommene på nær Debelvej 141, der er noteret med udgået inden kortlægning.

Jordbundsforhold, dræn m.m.

Drænanlægget er registreret af Lunde Maskinstation i deres FarmTrack.

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / Kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatabaserne på ejendommene.

Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Kvægbrug

Ejendommene er omfattet af fremtidig projektudvikling med opsætning af solceller og vindmøller.

Hvis hele eller dele af projektet gennemføres, er køber forpligtet til at indgå aftale om, at jorden og rettighederne til sol og vind skal sælges. Dette kan ikke konverteres til en lejeaftale.

Sælger forbeholder sig retten til at beholde 33,3 % af gevinsten ved opsætning af solceller og 66,6 % af gevinsten ved opsætning af vindmøller.

Naturbeskyttelse / arealer og områder

Om naturbeskyttelse m.m. oplyses:

at et areal er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 om ferske enge, moser m.v.

at et areal er omfattet af Museumslovens kap. 8 a om bevaring af sten- og jorddiger og fortidsminder.

at et areal er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om okker.

På ejendommen er følgende gældende:

Debelvej 115, 6855 Outrup:	Boringer, Lavbund og okker, Drikkevandsinteresser, Beskyttede naturtyper NBL §3, Beskyttede sten- og jorddiger, Skovrejsningsområder - ønsket og uønsket samt Beskyttede vandløb NBL §3.
Lundtangevej 81, 6855 Outrup:	Drikkevandsinteresser, Skovrejsningsområder - ønsket og uønsket, Lavbund og okker, Beskyttede vandløb NBL §3, Beskyttede sten- og jorddiger samt Beskyttede naturtyper NBL §3
Debelvej 111, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom:	Lavbund og okker, Drikkevandsinteresser, Beskyttede naturtyper NBL §3, Beskyttede sten- og jorddiger, Beskyttede vandløb NBL §3 samt Skovrejsningsområder - ønsket og uønsket.
Debelvej 117, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom:	Drikkevandsinteresser, Lavbund og okker, Beskyttede vandløb NBL §3 samt Skovrejsningsområder ønsket og uønsket.
Debelvej 95, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom:	Lavbund og okker, Drikkevandsinteresser, Skovrejsningsområder - ønsket og uønsket, Beskyttede vandløb NBL §3 samt Beskyttede naturtyper NBL §3
Sønderbyvej 8, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom:	Lavbund og okker, Drikkevandsinteresser, Beskyttede naturtyper NBL §3, Skovrejsningsområder - ønsket og uønsket, Beskyttede sten- og jorddiger samt Skovbyggelinjer.

Miljøforhold

Stuehusets afløb

Stuehusets afløb sker til SO: Minirensanlæg med direkte udledning- påkrævet abonnement

Øvrige miljøforhold, ejendom**Debelvej 115, 6855 Outrup**

Godkendt anlæg - abonnement påkrævet.

Lundtangvej 81, 6855 Outrup

Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg.

Der er påbud fra Varde Kommune om forbedret rensning af spildevandet - skal forbedres til OP. Arbejdet er pågående og anlægget leveres i godkendt stand.

Debelvej 141, 6855 Outrup

Biocube minirensningsanlæg - abonnement er påkrævet

Evt. fremtidige krav er sælger uvedkommende

Servitutter**Debelvej 115, 6855 Outrup**

Nr. 1 lyst d. 06.09.2021 lbnr. 1013237905 Ekspropriationsbeslutning.
Nr. 2 lyst d. 23.12.1908 lbnr. 921989-50 Dok om klynekastningsret mv, Vedr 1F
Nr. 3 lyst d. 20.04.1929 lbnr. 921990-50 Dok om færdselsret mv, Vedr 2A
Nr. 4 lyst d. 20.04.1929 lbnr. 921991-50 Dok om færdselsret mv, Vedr 6F
Nr. 5 lyst d. 29.06.2000 lbnr. 13938-50 Dok om anvendelse, Indeholder bestemmelser om salg,
Nr. 6 lyst d. 05.02.2007 lbnr. 4328-50 Dok om kabelanlæg mv Vedr. 2 c
Nr. 7 lyst d. 29.09.2014 lbnr. 1005682090 Deklaration om cykelsti
Nr. 8 lyst d. 16.12.2015 lbnr. 1006953541 Servitut 220 kV kabel Blåbjerg-Endrup 2
Nr. 9 lyst d. 05.04.2022 lbnr. 1013805518 Påbud om reetablering af dige.
Nr. 17 lyst d. 29.12.2022 lbnr. 1014516629 Salgs- og pantsætningsforbud

Lundtangvej 81

Nr. 1 lyst d. 03.08.1881 lbnr. 921596-50 Dok om vej mv, mergel mv, Vedr 12A
Nr. 2 lyst d. 01.05.1941 lbnr. 921598-50 Dok om færdselsret mv, Vedr 13A
Nr. 3 lyst d. 14.02.1950 lbnr. 5429-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler, Vedr 13A
Nr. 4 lyst d. 11.04.1951 lbnr. 169-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 13A
Nr. 5 lyst d. 05.02.2007 lbnr. 4328-50 Dok om kabelanlæg mv Vedr. 2 c
Nr. 6 lyst d. 28.04.2008 lbnr. 10373-50 Dok om kabelanlæg mv Vedr. 13 a.
Nr. 7 lyst d. 16.12.2015 lbnr. 1006953541 220 KV kabel Blåbjerg-Endrup 2
Nr. 8 lyst d. 17.12.2021 lbnr. 1013500987 Forpagtningskontrakt
Nr. 9 lyst d. 28.01.2022 lbnr. 1013602560 Erhvervslejekontrakt driftsbygninger.

Debelvej 141, 6855 Outrup

Nr. 1 lyst d. 06.09.2021 lbnr. 1013237905 Ekspropriationsbeslutning.
Nr. 4 lyst d. 29.12.2022 lbnr. 1014516629 Salgs- og pantsætningsforbud.

Debelvej 111, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom

Nr. 1 lyst d. 06.09.2021 lbnr. 1013237905 Ekspropriationsbeslutning.
Nr. 2 lyst d. 14.10.1933 lbnr. 921985-50 Dok om færdselsret mv, Vedr 1A
Nr. 3 lyst d. 09.04.1984 lbnr. 7774-50 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, trykforøgeranlæg, Om resp se akt, Vedr 1A, 4B, 8B
Nr. 4 lyst d. 05.02.2007 lbnr. 4328-50 Dok om kabelanlæg mv Vedr. 2 c
Nr. 5 lyst d. 29.09.2014 lbnr. 1005682090 Deklaration om cykelsti
Nr. 6 lyst d. 05.04.2022 lbnr. 1013805518 Påbud om reetablering af dige.
Nr. 12 lyst d. 29.12.2022 lbnr. 1014516629 Salgs- og pantsætningsforbud

Debelvej 117, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom

Nr. 1 lyst d. 20.07.2020 lbnr. 1012059890 Deklaration om vilkår for landzonetilladelse.
Nr. 9 lyst d. 29.12.2022 lbnr. 1014516629 Salgs- og pantsætningsforbud

Debelvej 95, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom

Nr. 1 lyst d. 06.09.2021 lbnr. 1013237905 Ekspropriationsbeslutning.
Nr. 2 lyst d. 26.11.1924 lbnr. 921599-50 Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 30.10.1996 lbnr. 32780-50 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder bestemmelser om salg
Nr. 8 lyst d. 29.12.2022 lbnr. 1014516629 Salgs- og pantsætningsforbud

Sønderbyvej 8, 6855 Outrup - Bygningssløs ejendom

Nr. 1 lyst d. 30.03.1887 lbnr. 921987-50 Dok om mergel mv, Vedr 1I
Nr. 2 lyst d. 31.12.1928 lbnr. 921608-50 Dok om vej mv
Nr. 3 lyst d. 06.11.1995 lbnr. 28760-50 Dok om beplantning omkring gylletank, Om resp se akt, Vedr 1I
Nr. 4 lyst d. 04.11.2005 lbnr. 44609-50 Dok om landbr.ejd. uden beboelsesbygning Fortrinsret Vedr. 1 x
Nr. 5 lyst d. 29.12.2022 lbnr. 1014516629 Salgs- og pantsætningsforbud

Vandforsyning

Ejendommen forsynes med vand fra Privat vandforsyningsanlæg - Outrup Vandværk

På ejendommen er indvindingstilladelse til markvanding.

Øvrige bemærkninger

Lundtangvej 81, 6855 Outrup forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg - Outrup Vandværk

Debelvej 141, 6855 Outrup forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg - Outrup Vandværk.

Markvandingstilladelser:

Debelvej 115:

Sammenkoblet boringer med tilladelse til at indvinde 42.000 m³/år - 45 m³/ time. Tilladelsen er udløbet den 24. august 2020. DGU nr. 112.963 og DGU nr. 112.447

Sælger sørger for at ansøge om fornyelse af markvandingstilladelsen. Det kan ved fornyelsen ikke garanteres for den endelige størrelse af tilladelsen.

Sønderbyvej 8:

Tilladelse til at indvinde 11.000 m³/år - 13 m³/time frem til den 14. november 2031 - DGU nr. 112.233 og 112.234

Sælger oplyser, at der ikke vandes på nogen af ejendommene, og der ydes derfor ingen garanti for boringernes funktionalitet og for, om anlæg i jorden er intakte.

Forsikring

Nuværende forsikringer

Selskab

Bygningsbrandforsikring	Gjensidige Forsikring
Stormskadeforsikring	Gjensidige Forsikring
Løsøre	Gjensidige Forsikring
Driftstabforsikring	Gjensidige Forsikring

Forsikringsdækning

Stuehus

Fuld- og nyværdiforsikret, Rørskade.

Øvrige boliger og driftsbygninger:

Lundtangvej 81, 6855 Outrup

1 - Stuehus til landbrugsejendom

Fuld- og nyværdiforsikret, Rørskadeforsikret.

Debelvej 141, 6855 Outrup

1 - Fritliggende enfamilieshus

Fuld- og nyværdiforsikret, Rørskadeforsikret.

Debelvej 115, 6855 Outrup

2 - Stald til kvæg, får mv. (Tidligere stald)

Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

4 - Stald til kvæg, får mv. (Kviestald)

Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

6 - Lade til foder, afgrøder mv. (Foderlade)

Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

7 - Maskinhus, garage mv. (Goldkostald)

Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

8 - Stald til kvæg, får mv. (Malkecenter)

Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

9 - Stald til kvæg, får mv. (Løsdriftsstald)

Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

Lundtangvej 81, 6855 Outrup

2 - Lade til halm, hø mv. (Gl. stald)

Sumforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

3 - Lade til foder, afgrøder mv. (Lade og gl. stald)

Sumforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

4 - Stald til kvæg, får mv. (Kalvestald)

Sumforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

6 - Stald til kvæg, får mv. (Kalvestald)

Sumforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

7 - Stald til kvæg, får mv. (Løsdriftsstald)

Sumforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

8 - Stald til kvæg, får mv. (Kalvestald)

Sumforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

Debelvej 141, 6855 Outrup

2 - Udhus (Værksted)

Fuld- og nyværdiforsikret, Brandforsikret, Stormskadeforsikret.

Forsikringstilbud

Der er ikke udarbejdet forsikringstilbud.

Øvrige bemærkninger

Der henvises til sælgers forsikringspolice for særlige forhold og generelle vilkår.

Energimærke

Bygning	Energimærke
Stuehus	C
Lundtangvej 81, 6855 Outrup	
1 - Stuehus til landbrugsejendom	F
Debelvej 141, 6855 Outrup	
1 - Fritliggende enfamilieshus	D

Kontrakter, ejendom

Kontraktforhold, som køber skal indtræde i, gennemgås i forbindelse med en handel.

Rettigheder og forpligtelser

Veje og stier	Offentlig vej samt privat vej
Elværk	Energi DK - kontrakt via BJ-Agro
Mejeriselskab	Arla
Jagtret	Udlejet 1 år ad gangen
Flyvehavre og bjørneklo	Forekommer
Rottebekæmpelse	Abonnement med Rovfluen
Biogas	Leverer til Outrup Biogas, Nature Energy Hemmet og BioCirc Nørre Nebel (Blåbjerg Biogas). Sælger leverer husdyrgødning til biogasanlæg og modtager p.t. afgasset gødning retur.
Varmepumper	Serviceabonnement med Vølund på Debelvej 115 og 141.
Minirensningsanlæg	Serviceabonnement med Watersystems på Debelvej 115 og 141.
Erhvervsaffald	Aftale med Johs. Sørensen & Sønner.

DRIFT

Maskiner

Antal	Art
1	Gummiged mrk Komatsu WA270
1	Gylleomrører
1	Kreaturvogn med hævebar bund
1	Frakørselsvogn mrk. KRONE med pick-up
1	Minilæsser mrk. Mustang
1	Traktor mrk. New Holland T7 220
1	Tromle mrk. Dalbo 6 m
1	Fuldfodervogn mrk EUROCOMP
1	Traktor mrk. CLAAS 650 Arion
1	Fuldfoderblander mrk. STORTI Bulldog Agri
1	Skårlægger mrk. Claas 3600 DISCO
1	Giant Minilæsser
1	Strigle mrk. Einbock 6 mtr med græsfrø udstyr

Driftsinventar

Antal	Art
1	Mælkekøletank Silotank 40.000 liter
1	Buffertank 5.400 liter
24	Malkemaskiner Westfalia/Boumatic med mælkemåler
1	Aktivitetmåler med ca. 800 transponder
0	Kobørster
0	Diverse teknik og mælkekølere
1	Mælketransportvogn
24	Kalvebokse
1	Melassetank 20.000 liter
1	Klovbeskæringsboks
0	Div. blæsere og møller i stalden
1	Scanner til drægtighedsundersøgelse
1	Seperat vandtank til buffer
24	Malkemaskiner Boumatic Xpressway (Lundtangvej 81)
1	Mælkekøletank 18.000 liter (Lundtangvej 81)
1	Buffertank 4.000 liter (Lundtangvej 81)
0	Div. staldinventar på Debelvej 115 og Lundtangvej 81

Beholdninger

Antal	Enhed	Art	I alt i kr.
1.000.000	FE	Beholdninger af grovfoder	
Uspecificeret værdi:			kr. 1.350.000

Øvrige bemærkninger:

Beholdninger af grovfoder opmåles pr. overtagelsesdagen. Afvigelser ud fra den ovenstående specifikation reguleres med kr. 1,35 pr. FE.

Indkøbte beholdninger og halm optælles pr. overtagelsesdagen og afregnes ud over købesummen til sælgers indkøbspris.

Besætning

CHR-registrering

Besætning registreret i CHR under nr. 45348.

Kvæg

Antal	Art	Stk. pris	I alt i kr.
510	Køer over 2 år	9.400	4.794.000
6	Kvier over 2 år	9.400	56.400
162	Kvier 1 - 2 år	6.900	1.117.800
162	Kvier under 1 år	2.800	453.600
I alt:			6.421.800

Stykprisen er baseret på salgspris

Årskøer, antal: 510

Sundhedstilstand, kvæg

Salmonella Dublin status: 2 siden 22.12.2023

Celletal: 133.000,00, Celletal pr.: 05.06.2025

Ydelse EKM pr. årsko: 13.461 kg.

Øvrige bemærkninger:

Besætningen er inficeret med B-Streptokokker, men prøver viser, at den er ved at blive fri.

Bluetongue er ikke konstateret. Der er vaccineret 2 x gange for Bluetongue.

Salmonella Debelvej 115: 8

Salmonella Lundtangvej 81: 34

Grundbetaling / støtteordninger

Grundbetaling

Der medfølger 1 rettighed/ha støtteberettiget areal eller tilsvarende, der måtte blive tildelt jfr. CAP-reform 2023

Produktionsgodkendelse

For ejendommens drift med besætning foreligger følgende godkendelse:

Produktionstilladelse

Størrelse	Enhed	Godkendt dato	Notat
Debelvej 115, 6855 Outrup			
550,05	DE	21.12.2016	Tillæg nr. 2 til miljøgodkendelse §12 - svarende til 290 malkekøer, 15 småkalve (0-1 mdr.), 180 kvier (6-21 mdr:) samt 6 moderfår
Lundtangvej 81, 6855 Outrup			
448,45	DE	23.11.2016	§12 godkendelse til 250 malkekøer, 90 småkalve (0-3 mdr.), 30 kvier (23-24 mdr.) og 30 tyrekalve (40-100 kg).

Køber opfordret til med egen rådgiver, at gennemgå ejendommens miljøgodkendelse sammenholdt med de fysiske rammer på ejendommen for, at konstatere om vilkårene i miljøgodkendelsen er overholdt herunder optælling af dyrepladser og størrelsen af disse.

Tilsynsrapport

Tilsynsrapport udstedt den 05.12.2022

Personale

Overdragelse af ejendommen er omfattet af lov om lønmodtager retsstilling ved virksomhedsoverdragelse, da sælger har ansat lønmodtager(e) til varetagelse af ejendommen drift.

Sælger oplyser, at der er ansat følgende medarbejdere: 4 udenlandske medarbejdere - 3 praktikanter.

Sælger oplyser at der er ansat udenlandske medarbejdere og at fornødne arbejdstilladelser foreligger.

Sælger har indgået overenskomst med fagforening: KA

Øvrige bemærkninger

APV foreligger

ØKONOMI

Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Ejendomsværdiskat	3.831
Rottebekæmpelse	2.223
Skorstensfejning	423
Forsikringer baseret på sælgers forsikringsudgift	200.000
Stigningsbegrænsningværdi Debelvej 115	13.318
Stigningsbegrænsningværdi Debelvej 111	3.033
Stigningsbegrænsningværdi Debelvej 117	1.074
Stigningsbegrænsningværdi Debelvej 95	3.301
Stigningsbegrænsningværdi Sønderbyvej 8	10.855
Grundskyld Debelvej 141	3.625
Stigningsbegrænsningsværdi Lundtangvej 81	25.739
I alt	267.422

Den anførte forsikringspræmie er anslået for hele bedriften.

Rottebekæmpelse dækker over: Debelvej 115, 6855 Outrup, Debelvej 141, 6855 Outrup samt Lundtangvej 81, 6855 Outrup

Skorstensfejning dækker over Lundtangvej 81, 6855 Outrup

Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede anskaffelsessum kr. 67.645.000, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. Anskaffelsessummen fordeler sig således:

<i>Tinglysningssafgiftspligtigt</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Jorden	41.350.000
Stuehus, incl. grundværdi	1.850.000
Driftsbygninger	5.400.000
Stuehus Debelvej 141	875.000
Driftsbygninger Debelvej 141	100.000
Gyllebeholder Debelvej 117	550.000
Gyllebeholder Sønderbyvej 8	150.000
Stuehus Lundtangvej 81	750.000
Driftsbygninger Lundtangvej 81	1.700.000
<i>Ikke tinglysningssafgiftspligtigt</i>	
Beholdninger	1.350.000
Maskiner	2.750.000
Besætning	6.420.000
Driftsinventar Debelvej 115	3.200.000
Driftsinventar Lundtangvej 81	1.200.000
Kontantomregnet købesum i alt	67.645.000

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	67.645.000
Tinglysningssafgift, skøde	318.250
I alt	67.963.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

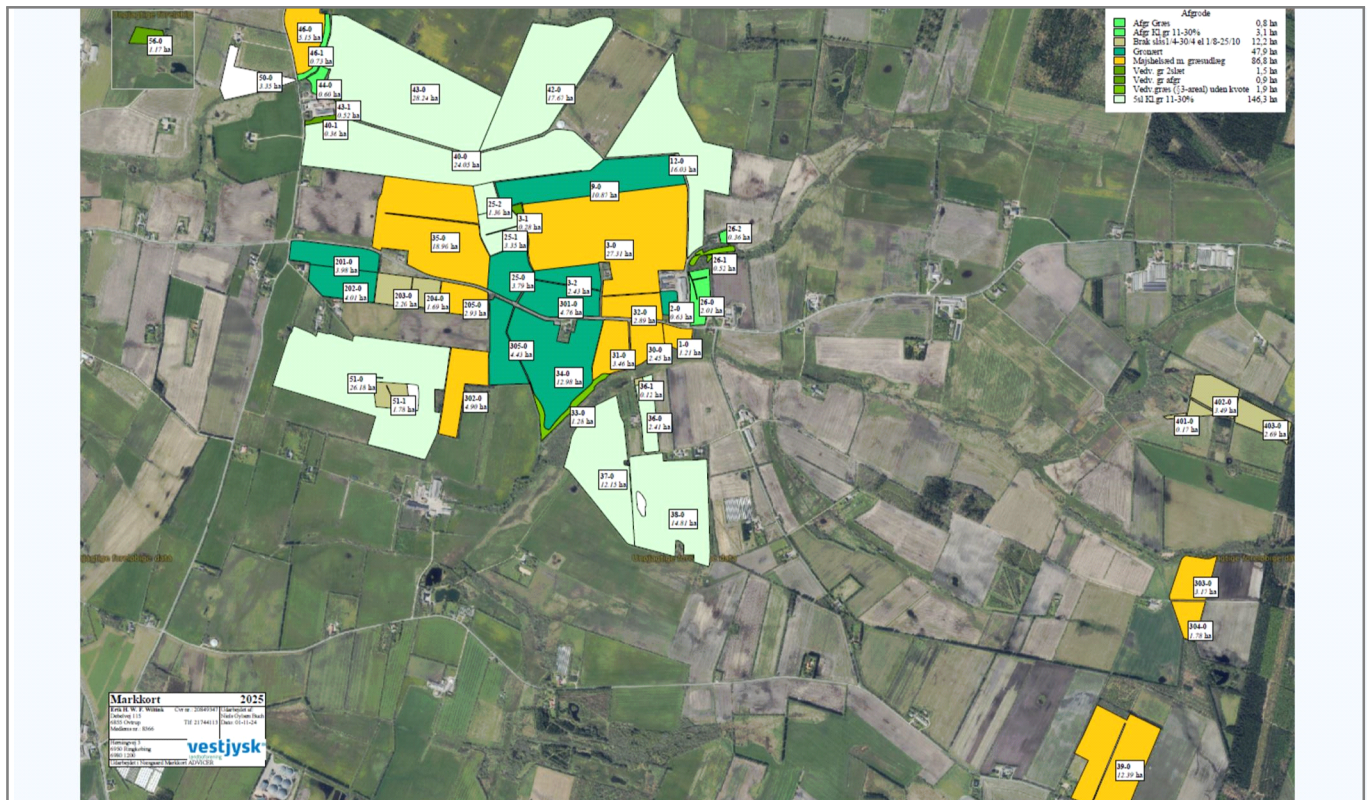
Moms

Sælger oplyser, at ejendommen er momsregistreret.

Momsreguleringsforpligtelse opgøres af sælgers revisor i forbindelse med handlen.

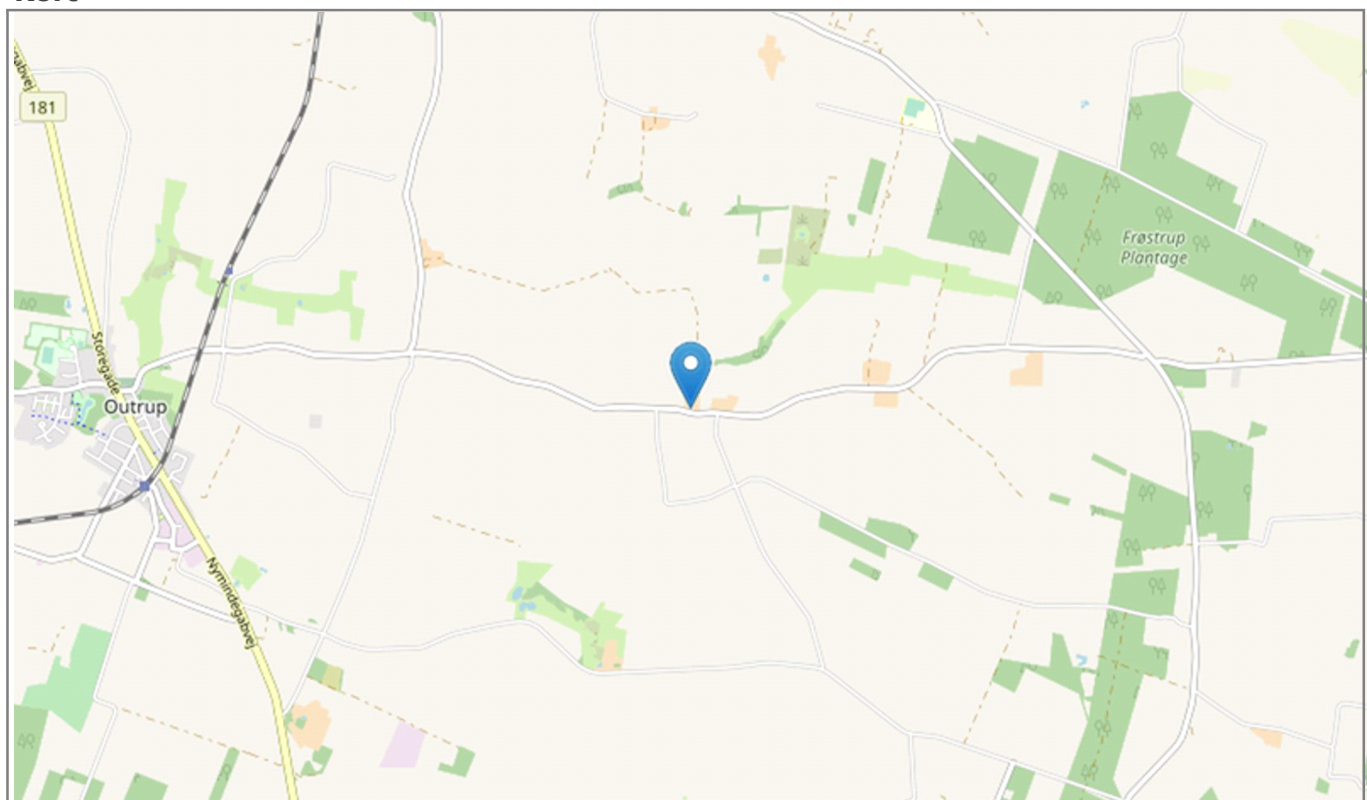
KORT

Kort



Markkort incl. forpagtninger

Kort



Kort 0 (viamap)

KONTAKTINFORMATION



Agriteam Syd ApS



VI HAR DET RIGTIGE TEAM TIL AT HJÆLPE DIG VIDERE...

Bag Agriteam Syd ApS står ejendomsmæglerne Bo Tølle, Lise Lodberg Møller, Lise Lotte Lund og H.C. Hansen sammen med en stab af dygtige og kvalificerede medarbejdere med hver deres speciale. Med mere end 30 års erfaring inden for salg af landbrugsejendomme er vi stolte af at kunne tilbyde en personlig og professionel service, der går ud over forventningerne, uanset om der er tale om køb eller salg af fritids-, heste- og naturejendomme eller produktionslandbrug.

Hos Agriteam Syd tilbyder vi:

- * Uafhængig og reel rådgivning
- * Ingen skjulte dagsordner
- * Resultatorienteret effektiv indsats
- * Troværdighed sat i højsædet
- * Effektiv markedsføring

Følg os på Facebook, Instagram og LinkedIn.

EJENDOMSMÆGLER

Agriteam Syd ApS
Borgpladsen 7A, 1.
6800 Varde

Telefon: 75211644
E-mail: varde@agriteam.dk
Hjemmeside: www.agriteam.dk

Åbningstider

Mandag	08.00 - 16.00
Tirsdag	08.00 - 16.00
Onsdag	08.00 - 16.00
Torsdag	08.00 - 16.00
Freitag	08.00 - 16.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

Kontakt

Bo Tølle
Agrarøkonom &
Ejendomsmægler MDE

Mobil: 23421644
E-mail: bt@agriteam.dk

