

AANKOOPBEGELEIDING

Skelbyvej 7 4874 Gedser

Akkerbouwbedrijf · 319 ha · JB 6-7 · Falster

108.530.000 DKK · ca. € 14.547.000

Kontantpris · kosten koper



Op de volgende pagina's vindt u de officiële Deense verkoopdocumentatie (salgsopstilling) van dit bedrijf. Die is opgesteld door de verkopende makelaar Nybolig Landbrug Berg Risager · N401954P000046 en is ongewijzigd bijgevoegd.

Danishfarms treedt op als úw aankoopmakelaar. Wij behartigen uitsluitend uw belangen — bij de bezichtiging, de onderhandeling, de financiering en de overdracht. Vragen over dit bedrijf? Neem dan vrijblijvend contact met ons op.

Siebe Jongsma

Aankoopmakelaar & emigratiebegeleider

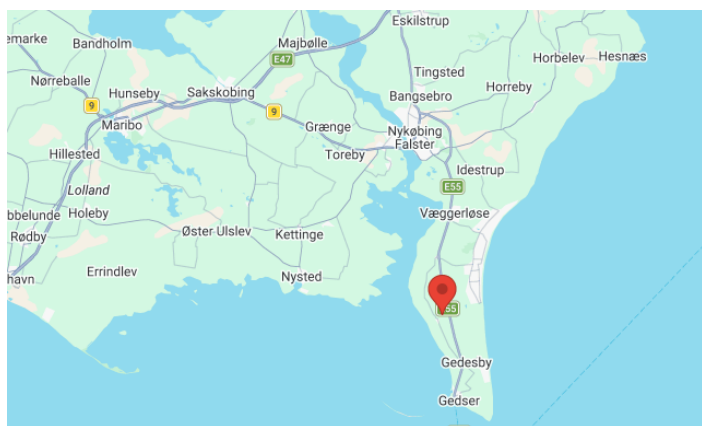
+31 (0)6 10 57 57 57 · info@danishfarms.nl · danishfarms.nl

Schoolstraat 6, 9411 PB Beilen (NL) · begeleiding in heel Denemarken

Salgsopstilling

4874 Gedser

Skelbyvej 7



Kontantpris kr.:

108.530.000

318,7654 ha

Produktionsgren

Produktionsomfang

Portefølje nr.

N401954P000046

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

Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **N401954P000046**

Dato: 2.6.2026

1. Beskrivelse og billeder	4
1.1 Plantegninger	6
1.2 Plantegninger	7
1.3 Plantegninger	8
2. Ejendommene	9
2.1 Ejendommene	9
2.2 Matrikler	9
2.3 Arealfordeling	10
2.4 Zonestatus, mv.	11
2.5 Fredning/Bevaringsværdi	11
2.6 Offentlig ejendomsvurdering	12
3. Bygninger	14
3.1 Stuehus	14
3.2 Forsyning	14
3.3 Tilbehør stuehus mv.	14
3.4 Driftsbygninger mv.	14
4. Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere, siloer mv.	15
4.1 Olie-/tankanlæg	15
5. Forsikring	15
6. Energimærker	15
7. Offentlige forhold/planer	16
7.1 Lokal- og kommuneplaner	16
7.2 Naturbeskyttelse og arealrestriktioner mv	16
7.3 Jordbundsforhold	17
7.4 Miljøforhold	18
8. Servitutter	19
8.1 Servitutter	19
9. Rettigheder og forpligtelser	21
10. Drift	22
10.1 Maskiner	22
10.2 Driftsinventar	22
10.3 Gødning / gødningsregnskab, sprøjtning mv.	22
10.4 Støtteberettigede arealer/grundbetaling	22



Berg Risager
Ejendomsmægler

M: ber@nybolig.dk
T: 40209322

2.6.2026

11. Økonomi	23
11.1 Ejerudgifter	23
11.2 Købesummens fordeling	24
11.3 Kontantbehov ved køb	24
11.4 Moms	25
11.5 Plantegninger	26
12. Bilag	27
12.1 Oversigtskort	27
13. Bilag	28
13.1 Markplan	28

2.6.2026

1. Beskrivelse og billeder

Fremvisning - Kun ifølge aftale med ejendomsmægler.

Ejendommen:

Ejendommen er smukt og velbeliggende på adresserne:
Skelbyvej 7, Gedser (hovedejendommen),
Krogedevej 999, Gedser (bygningssløs),
Gl. Landevej 32, Gedser (bygningssløs),
BFE nr.3132821 (bygningssløs).

Jorden:

Det samlede areal udgør 318,76 ha med følgende arealfordeling - se 2.2 og 2.3. Den overvejende del er med Jb 6-7. Alle arealer er detailldrænet. Se arronderingen bagerst i salgsmaterialet.

Stuehus:

Stuehuset er opført i gule sten i symetrisk herregårds stil, med sadeltag af røde teglsten, høj tagrejsning med kviste og spredte vinduer. Den flotte bygning er ikke beskrevet, men vedhæftede bygningstegninger beskriver hvor godt boligen er indrettet med kælder, stueetage og 1.sal. Fra køkken/alrummet er der udgang til 2 sydvendte terrasser og dejlig velanlagt have.
Ifl. BBR opført i 2015. Bebygget areal 223 m2, 1. sal 163 m2, kælder 42 m2. Samlet boligareal 386 m2.

Driftsbygninger:

Lagerum/maskinhus, garage m.m., litra 5:

Bygningen er opført som stald, lade og garage m.m.. Bygningerne er renoveret. Der er opsat stålspær med god frihøjde. Der kan køres gennem alle bygningerne. En del af bygningerne er garage, fyrrum med stokerfyr KSM Multi Stoker 275-18, ydelse 19 KW. Fyret er installeret 27.11.2014. Fyrrum er forsikrings godkendt. Er med celleduse og fødesnegl fra forsilo. Desuden stort isoleret værksted med vaske- og fyldeplads.
Ifl. BBR opført i 1899. Gennemrestaureret de seneste år. Bebygget areal 1.004 m2.

Maskinhus m.m., litra 4:

Bygningen er opført med grønne stålplader og med eternittag. Bygningen er med trækonstruktion. Har tidligere været anvendt til tørring af frø. P.t. anvendes den til gødning m.m. Sidebygning er indrettet til mindre redskabsrum og lagerum m.m.
Ifl. BBR opført i 1861. Senere om- og tilbygget. Bebygget areal 671 m2.

Maskinhus, litra 6:

Maskinhuset er opført i stålplader. Taget er med eternittag. Bygningen har god plads til ejendommens maskinpark m.m.
Ifl. BBR opført i 1976. Bebygget areal 693 m2.

Kornhal, litra 7:

Kornhallen er opført i søstenelementer, lyse stålplader på taget med antidug på indersiderne. Indendørs stålspær med stor lofthøjde. Hallen er med gennemkøring til 30 ton kornpåslag. Drænet korngrav, 40 ton elevator og udlægger bånd til 6 kornsiloer. Udlæggerbåndet kan lægge med 30 cm nøjagtighed. Lagtykkelse, i midten hovedkanal med pansertoppe i alle siloer. Alle rum er med dør der kan åbnes ved udtagning af korn. Kap. 18.000 tdr. korn. I forlængelse er der frøtørreri, kap. 200 ton. Desuden god plads til indkørsel og læsning af frø og korn.
Ved kornpåslag er der særskilt rum til olieforbrænding samt 2x40 kw blæsere. Desuden alt teknik til styring af lagring frø og korn.
Ifl. BBR opført i 2006. Bebygget areal 1.692 m2.

2.6.2026

Brovægt:

Brovægten er placeret ved litra 4. Kap. 30 ton.

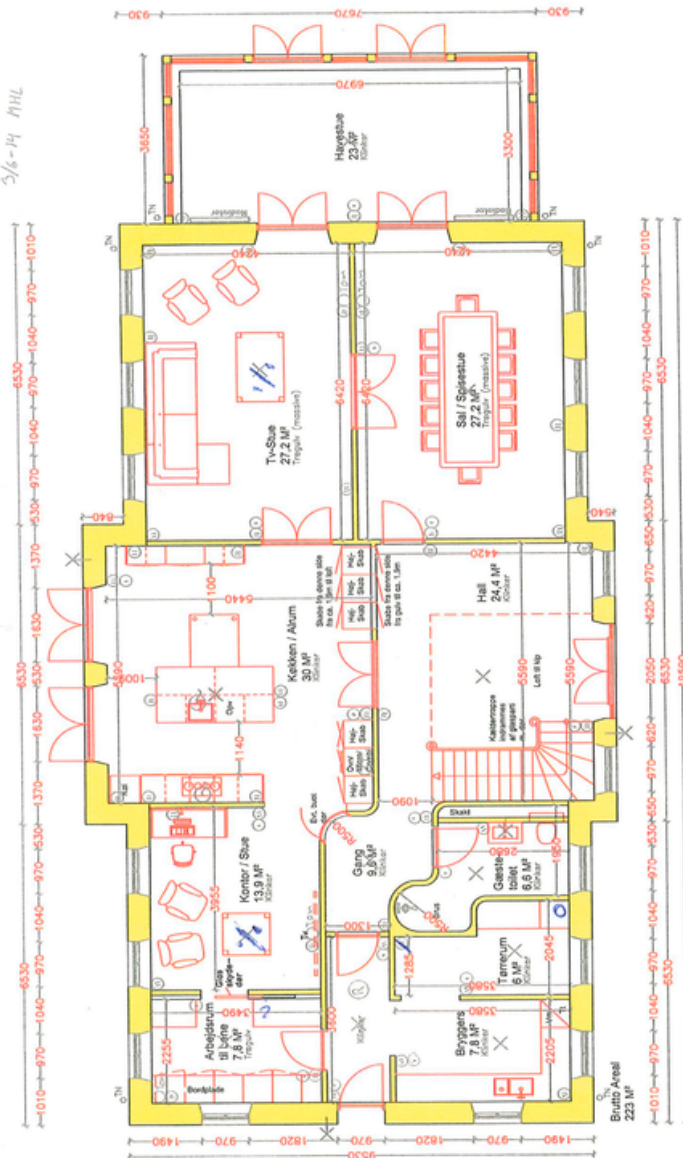
Kørefast vejanlæg:

Omkring alle bygninger er der anlagt ca. 6.500 m² grusbelagt vejanlæg, der tåler tung trafik.

2.6.2026

1.1 Plantegninger

Fog El & Data A/S
Aut. Elektroinstallatør
Aut. Silikingsinstallatør
Vesterhavsvej 92 · 6700 Esbjerg · Tlf. 70 25 02 32
3/6-14 HIL

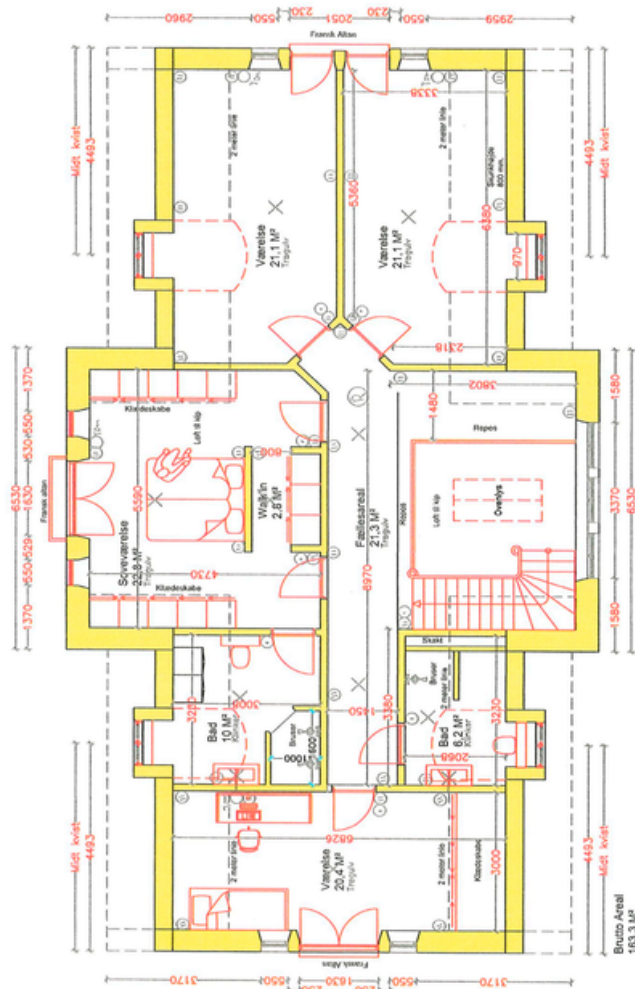


Skolbyvej 7, 4874 Gedser			
BROHNER: Lene & Jens Erik Pedersen	TEGN. AF: JT	TEGNING NR.: 03	
EMNE: STUEPLAN	REVISOR: AS	SKALA: 1:75	REVISION:
DATO: 08.03.14	REV. DATO: 25.03.14		
AUT. ELEKTROINSTALLATØR S.T. Sørensen, Esbjerg, Tlf. 70 27 20 00, Fax. 70 12 24 01, Aut. installatør nr. 1515, www.autinstallatør.dk			

2.6.2026

1.2 Plantegninger

Fog El & Data A/S
Aut. El-installatør
Aut. Sheringinstallatør
Vesterhavsvej 92 · 6700 Esbjerg · Tlf. 70 25 02 32
5/6-14 MHL



Skelbyvej 7, 4874 Cedser			
BPM-ERBE: Lene & Jens Erik Pedersen	TECH. AFI FT	TECH. MEL. 04	
DWG. 1. SAL	FORMAT: A3	SKALA: 1:75	REVISION
DATE: 08.03.14	REV. DATE: 25.03.14		
ARBEJDSUDEN 1-1, Kongsvej 10, 4874 Cedser, Esbjerg, Tlf. 70 27 28 00, Fax: 70 12 20 07, Mail: arbejd@nybolig.dk, www.nybolig.dk			

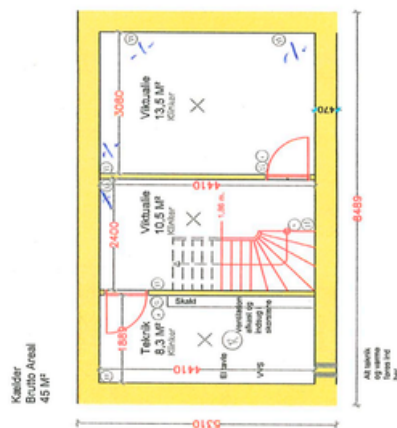
2.6.2026

1.3 Plantegninger



 **Fogel & Data A/S**
Aut. El.-installatør
Aut. Sirkuleringinstallatør
Vesterhavsvej 92 · 6700 Esbjerg · Tlf. 70 25 02 32
3/6-14 MHL

3/6-14 MHL



Skelbyvej 7, 4874 Gedser	
Lene & Jens Erik Pedersen	
NAME: KÆLDER	TEK. AF: FT
FORM: A3	TEK. NR.: 02
REV. DATE: 08.03.14	SCALE: 1:75
REVISION:	

2.6.2026

2. Ejendommene

2.1 Ejendommene

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Skelbyvej 7, 4874 Gedser	147,4864 ha	12.125 m ²
Krogedevej 999, 4874 Gedser	49,0095 ha	10.955 m ²
Gl. Landevej 32, 4874 Gedser	108,4435 ha	14.080 m ²
BFE3132821	13,8260 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	318,7654 ha	37.160 m²

2.2 Matrikler

Skelbyvej 7

<i>Matr. nr.:</i>	<i>BFE. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
5f - Skelby By, Skelby	8923526	0,7148 ha	0 m ²
7b - Bøtø Nor, Skelby	8923526	5,0527 ha	40 m ²
6f - Fiskebæk By, Skelby	8923526	5,2894 ha	0 m ²
5a - Skelby By, Skelby	8923526	32,9379 ha	2.795 m ²
7a - Bøtø Nor, Skelby	8923526	27,8257 ha	2.575 m ²
5d - Skelby By, Skelby	8923526	8,0860 ha	0 m ²
5e - Skelby By, Skelby	8923526	3,0389 ha	665 m ²
36 - Bøtø Nor, Skelby	8923526	34,4340 ha	3.110 m ²
46p - Bøtø Nor, Skelby	8923526	20,4200 ha	2.940 m ²
34 - Bøtø Nor, Skelby	8923526	9,6870 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbog		147,4864 ha	12.125 m²

Krogedevej 999

<i>Matr. nr.:</i>	<i>BFE. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
1b - Gedesby By, Gedesby	9158603	23,8345 ha	4.360 m ²
24a - Gedesby By, Gedesby	9158603	25,1750 ha	6.595 m ²
Areal i alt ifølge tingbog		49,0095 ha	10.955 m²

2.6.2026

Gl. Landevej 32

<i>Matr. nr.:</i>	<i>BFE. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
8s - Skelby By, Skelby	100726956	66,4494 ha	3.145 m ²
5b - Bøtø Nor, Skelby	100726956	0,7300 ha	0 m ²
42 - Bøtø Nor, Skelby	100726956	10,1389 ha	2.097 m ²
37a - Bøtø Nor, Skelby	100726956	17,4941 ha	0 m ²
18f - Skelby By, Skelby	100726956	0,8820 ha	507 m ²
8t - Skelby By, Skelby	100726956	12,7491 ha	8.331 m ²
Areal i alt ifølge tingbog		108,4435 ha	14.080 m²

BFE3132821

<i>Matr. nr.:</i>	<i>BFE. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
46u - Bøtø Nor, Skelby	3132821	13,8260 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbog		13,8260 ha	0 m²

2.3 Arealfordeling

Skelbyvej 7

Ejendommens samlede areal udgør 147,4864 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	139,2500 ha
Øvrige arealer	8,2364 ha
I alt	147,4864 ha

Krogedevej 999

Ejendommens samlede areal udgør 49,0095 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	47,2800 ha
Øvrige arealer	1,7295 ha
I alt	49,0095 ha

Gl. Landevej 32

Ejendommens samlede areal udgør 108,4435 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	105,3700 ha
Øvrige arealer	3,0735 ha
I alt	108,4435 ha

2.6.2026

BFE3132821

Ejendommens samlede areal udgør

13,8260 ha

Fordeling:

<i>Areal</i>	
Agerareal	13,8260 ha
I alt	13,8260 ha

Porteføljens samlede areal udgør

318,7654 ha

Fordeling:

<i>Areal</i>	
Agerareal	305,7260 ha
Øvrige arealer	13,0394 ha

2.4 Zonestatus, mv.

Kommune	Guldborgsund
Region	Sjælland
Zonestatus	Landzone
Vejforhold	Der henvises til Ejendomsdatabaser

2.5 Fredning/Bevaringsværdi

Skelbyvej 7

Der er registreret følgende fredningsstatus på ejendommen Skelbyvej 7

<i>Status</i>	
Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Anden bygning til landbrug mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Anden bygning til landbrug mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Anden bygning til landbrug mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi

For supplerende oplysninger henvises til www.kulturarv.dk

2.6.2026

2.6 Offentlig ejendomsvurdering

Skelbyvej 7

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag, oplyst i salgsopstillingen, er foreløbige værdier, fastsat af vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 efterreguleringer, der måtte komme, fordeles - af købers rådgiver - mellem parterne i henhold til ejertid, uanset hvilken periode efterreguleringen vedrører.

Iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 2.138.000,00
Den foreløbige grundværdi for boligen kr. 9.398,00
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 6.899.000,00
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 6.889.127,00

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

Krogedevej 999

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag, oplyst i salgsopstillingen, er foreløbige værdier, fastsat af vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 efterreguleringer, der måtte komme, fordeles - af købers rådgiver - mellem parterne i henhold til ejertid, uanset hvilken periode efterreguleringen vedrører.

Iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 2.645.000,00
Heraf grundværdi produktionsjord kr. 2.645.074,00

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

2.6.2026

Gl. Landevej 32

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag, oplyst i salgsopstillingen, er foreløbige værdier, fastsat af vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 efterreguleringer, der måtte komme, fordeles - af købers rådgiver - mellem parterne i henhold til ejertid, uanset hvilken periode efterreguleringen vedrører.

Iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk, er der ikke registreret nogen foreløbig grundværdi produktionsjord 2025.

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

BFE3132821

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for landbrugs- og skovejendomme.

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag, oplyst i salgsopstillingen, er foreløbige værdier, fastsat af vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 efterreguleringer, der måtte komme, fordeles - af købers rådgiver - mellem parterne i henhold til ejertid, uanset hvilken periode efterreguleringen vedrører.

Iflg. udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 479.000,00

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 479.227,00

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

2.6.2026

3. Bygninger

3.1 Stuehus

Skelbyvej 7

Bebygget areal	223 m ²	Kælder	42 m ²
Boligareal	386 m ²	Opført/ombygget år:	2015
Udnyttet tagetage	163 m ²	Antal værelser	8

3.2 Forsyning

Skelbyvej 7

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed - pillefyr

Vand: Privat vandforsyningsanlæg - Sydfalster Vandværk

Kloak: SO: Minirensaanlæg med udledning til markdræn

3.3 Tilbehør stuehus mv.

Skelbyvej 7

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger markiser, flagstang, legehus, drivhus, sanitet og alt i vægge og gulve. Monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, FM/TV-antenner og parabolantennor excl. receiver. Haveskulpturer/- udsmykning medfølger ikke. Tæpper medfølger kun, hvis det er aftalt. Dette gælder dog ikke for tæpper, der indgår som et led i gulvkonstruktionen. Endvidere medfølger hårde hvidevarer i køkken, der skal være i brugbar stand på overtagelsesdagen.

Stuehus, øvrige bemærkninger

Alarm:

Alarm betales med et abonnement årligt på kr. 2.811,25 til Fog El & Alarm A/S. Kundenr. 20408086.

3.4 Driftsbygninger mv.

Skelbyvej 7

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
4	Anden bygning til landbrug mv.	617 m ²	1861
5	Anden bygning til landbrug mv.	1004 m ²	1897
6	Maskinhus, garage mv.	693 m ²	1976
7	Anden bygning til landbrug mv.	1692 m ²	2006

2.6.2026

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 31-03-2026

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

4. Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere, siloer mv.

4.1 Olie-/tankanlæg

Skelbyvej 7

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Dieselolietank, udendørs, 5.900L		Eableret 2025, KN Smede- og maskinfabrik
Fyringsolietank, udendørs, 1.800L		Eableret 2008

Gl. Landevej 32

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Fyringsolietank, udendørs, 6.000L	Alle 3 tilhører anden ejendom. Sælger ændrer BBR	Eableret 2008, Roug
Olietank, nedgravet, 1.600L		Eableret 1966
Olietank, nedgravet, 2.500L		Eableret 1966. Tanken er tømt, afblændet og opfyldt

5. Forsikring

Skelbyvej 7

Forsikringsselskab

Alm. Brand

Policenr.

037 648 086

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

Insekt: ☒ Ja ☐ Nej

Rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold

Jævnfør forsikringspolice er alle bygninger forsikret til nyværdi.

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

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

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

6. Energimærker

Skelbyvej 7

Foreligger ikke endnu.

2.6.2026

7. Offentlige forhold/planer

7.1 Lokal- og kommuneplaner

Skelbyvej 7

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Krogedevej 999

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Gl. Landevej 32

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

BFE3132821

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som landbrug, bebygget, mindst 0,55 ha.

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

7.2 Naturbeskyttelse og arealrestriktioner mv

Skelbyvej 7

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Beskyttet natur:

Sø - matr.nr. 46p

Beskyttede vandløb - matr.nr. 7a

Fuglebeskyttelsesområder - matr.nr. 34, 36, 46p, 7a

Habitatområder - natura 2000 - matr.nr. 34, 36, 46p, 7a, 5d

Ramsarområder - matr.nr. 34, 36, 46p, 7a

Beskyttede sten- og jorddiger - matr.nr. 46p, 5d

Kirkebyggelinjer - matr.nr. 5a, 5e, 5f

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

2.6.2026

Krogedevej 999

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Beskyttet natur:

Beskyttede vandløb - matr.nr. 1b

Beskyttede sten- og jorddiger - alle matr.nr.

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

Gl. Landevej 32

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Beskyttet natur:

Fuglebeskyttelsesområder - matr.nr. 37a, 42

Habitatområder - natura 2000 - alle matr.nr.

Ramsarområder - matr.nr. 37a, 42

Skovbyggelinjer - matr.nr. 37a, 18f, 8s, 8t

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

BFE3132821

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser

Beskyttet natur:

Beskyttede vandløb.

Fuglebeskyttelsesområder.

Habitatområder - NATURA 2000.

Ramsarområder.

Åbeskyttelseslinjer.

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

7.3 Jordbundsforhold

Skelbyvej 7

Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot, at ejendommen sælger bekendt ikke er forurennet.

Krogedevej 999

Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen, at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot, at ejendommen sælger bekendt ikke er forurennet.

2.6.2026

Gl. Landevej 32

Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen,
at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot,
at ejendommen sælger bekendt ikke er forurennet.

BFE3132821

Sælger oplyser:

at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen,
at der sælger bekendt ikke foreligger uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot,
at ejendommen sælger bekendt ikke er forurennet.

7.4 Miljøforhold

Skelbyvej 7

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Brændeovne og pejseindsatser

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

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

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

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

Sælger oplyser at: der ikke er pejs/brændeovn.

Krogedevej 999

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Gl. Landevej 32

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

BFE3132821

Fremtidige krav til miljøforhold for købers anvendelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

2.6.2026

8. Servitutten

8.1 Servitutten

Skelbyvej 7

Servitut 1,2,3 findes ikke i akten. Ønsker en køber at se disse, skal disse fremskaffes fra Rigsarkivet. Servitut 7 og 24 findes ikke i akten.

24-12-1875 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, Vedr 6F
18-02-1876 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, Vedr 6F
26-01-1877 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, Vedr 6F
30-11-1888 Dok om fælles vanding
20-05-1931 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
28-12-1932 Dok om byggelinier mv
04-01-1940 Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv
16-05-1946 Dok om master mv
12-06-1946 Dok om transformerstation/anlæg mv, Om resp se akt
26-10-1951 Dok om byggelinier mv
30-03-1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
27-08-1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
21-05-1955 Dok om færdselsret mv
21-05-1955 Dok om færdselsret mv
21-05-1955 Dok om færdselsret mv
21-05-1955 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, færdselsret mv
26-05-1955 Dok om færdselsret mv, Vedr 46Q 30_F_406
28-07-1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6F
28-07-1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 46X
09-08-1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
22-11-1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
09-06-1972 Dok om adgangsbegrænsning mv
07-10-1974 Dok om byggelinier mv, oversigt mv, færdselsret mv
23-05-1978 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
16-12-1982 Dok om byggelinier mv,
20-09-1988 Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
27-12-1991 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 1A
10-11-1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
08-06-1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
07-05-2003 Dok om råvandsledning mv Vedr 5E og 5F
12-09-2011 Servitut om elanlæg
06-11-2018 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
15-01-2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
15-01-2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
15-01-2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
10-11-2020 Deklaration om afløbsledning

Krogedevej 999

Servitut 3,4,5 findes ikke i akten. Ønsker en køber at se disse, skal disse fremskaffes fra Rigsarkivet.

10-03-1871 Dok om afgivelse af græseng
10-04-1874 Dok om ejend ikke må bebygges på 7C
17-10-1884 Dok om færdselsret mv, Vedr 7C
17-10-1884 Dok om gangsti mv
06-09-1912 Dok om vej mv
26-10-1950 Dok om master mv, Om resp se akt, se tillige akt AM451, Vedr 24A
27-08-1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
28-09-1956 Dok om master mv, Om resp se akt, se tillige akt AM451, Vedr 7C, 24A

2.6.2026

31-01-1973 anm hæftelser Dok om oprensning mv af Kobbelsøkanalen, Vedr 7C
20-09-1988 Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
30-10-1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 19G
30-08-1993 Dok om elkabler mv
10-08-2011 Servitut om elanlæg
08-09-2011 Servitut om elanlæg
15-01-2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
25-03-2024 Deklaration om Landbrugsejendom uden beboelsesbygning - ejer

Gl. Landevej 32

Servitut 3,4,5 findes ikke i akten. Ønsker en køber at se disse, skal disse fremskaffes fra Rigsarkivet.

01-01-1585 Bidrag til det falsterske digelag
30-08-1804 Dok om vej mv
01-03-1821 Dok om vej mv, Vedr 5B
03-12-1915 Dok om vej mv, Vedr 43B
13-12-1915 Dok om vej mv, Vedr 42
03-05-1930 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
28-12-1932 Dok om byggelinier mv
28-12-1932 Dok om byggelinier mv
21-02-1933 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
27-05-1946 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
03-06-1949 Dok om betingelserne for at føre et svagstrømskabel under banelinien
07-10-1952 Dok om jagtret mv, færdselsret mv, Vedr 98A
06-12-1952 Dok om fredning, forbud mod jagt mv, Vedr 98A
19-03-1954 Dok om højspænding mv
27-08-1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
22-11-1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
17-11-1956 Landvæsenskommissionskendelse
03-04-1964 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
24-06-1970 Dok om færdselsret mv
24-06-1970 Dok om færdselsret mv
09-06-1972 Dok om adgangsbegrænsning mv
07-10-1974 Dok om byggelinier mv
07-07-1976 Dok om fredning
28-04-1977 Dok om at køberen er pligtig at tåle jernbanetrafikken mv
10-08-1977 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 30_F_639
30-11-1981 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 30_C_487
16-12-1982 Dok om byggelinier mv,
20-09-1988 Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
27-12-1991 Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 1A
07-09-1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
30-08-1993 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
20-06-2018 Kondemnering
15-01-2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
15-01-2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
15-01-2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag
19-04-2024 Landbrugsejendom uden beboelsesbygning - ejer
10-04-2025 PÅBUD OM FORBUD MOD ERHVERVSMÆSSIG ANVENDELSE AF PESTICIDER I BO-RINGSNÆRT
BESKYTTETESOMRÅDE
31-03-2026

BFE3132821

07-10-1952 Dok om jagtret mv, færdselsret mv, Vedr 98A
06-12-1952 Dok om fredning, forbud mod jagt mv, Vedr 98A
27-08-1954 Afvandingskommissionskendelse akt 30_M_620
09-08-1955 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
07-07-1976 Dok om fredning
20-09-1988 Kendelse vedr. partsfordeling for Falsterske Digelag
15-01-2019 Vedtægter: Vedtægt for Det Falsterske Digelag

2.6.2026

9. Rettigheder og forpligtelser

Adgangsveje

Der henvises til vejforsyningskort i ejendomsdatarapporten.

Andre kontrakter og aftaler

Efterafgrøder:

MFO

Køber forpligtiger sig til at overholde krav til etablering og fastholdelse af MFO-efterafgrøder, MFO græsudlæg og andet MFO-areal. Såfremt køber ikke overholder krav og dette medfører fradrag i Grundbetaling / støtteordninger til sælger er køber erstatningspligtig.

Målrettet

Køber forpligtiger sig til at overholde krav om etablering og fastholdelse af efterafgrøder, græsudlæg, tidlig såning mellemafgrøder som følge af sælgers ansøgning om målrettede efterafgrøder. Såfremt køber ikke overholder krav og dette medfører fradrag i kompensation til sælger er køber erstatningspligtig.

Pligtig

Køber forpligter sig til at overholde krav om etablering og fastholdelse af efterafgrøder, græsudlæg, tidlig såning mellemafgrøder som følge af sælgers indberetning om pligtige efterafgrøder. Såfremt køber ikke overholder krav og dette medfører fradrag i kvælstofkvote, er køber erstatningspligtig.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Der er tilforpagtet 13 ha. Forpagtningen køber i perioden 1.1 - 31.12.2026. Forpagtningsafgift kr. 85.312,50. Halvdel er betalt pr. 1.4.2026.

Frøavlskontrakter, hvor udsæd betales af

Kontrakt med DLG

Kontrakt med DCC Energi Danmark A/S

Kontrakter med DLF

Sukkerkontrakt Nordic Sugar

Der er halmkontrakt med REFA Gedser Fjernvarme

Jagtret og fiskeret

Jagtretten er fri ved ejerskifte.

Vedvarende energikilder m.m.

Sælger kan have indgået aftaler med udbydere af vedvarende energikilder. Køber kan ikke forvente at indtræde i sælgers ordninger. Køber har pligt til selv at undersøge muligheden for ejerskifte/oprette ny aftale.

2.6.2026

10. Drift

10.1 Maskiner

Der medfølger ingen maskiner.

Alt privat håndværktøj og haveredskaber medfølger ikke.

10.2 Driftsinventar

Der medfølger:

- Alt teknik til tørreri,
- Stokerfyr.

10.3 Gødning / gødningsregnskab, sprøjtning mv.

Gødning/gødningsregnskab m.m.

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

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

Sælger oplyser, at der ikke er truffet aftale om deltagelse i fælles gødningsopbevaringsanlæg. Der er ligeledes ikke truffet aftaler om opbevaring af biogas og opbevaring/udbringning af husdyrgødning og/eller anden organisk gødning.

10.4 Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

2.6.2026

11. Økonomi

11.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Skelbyvej 7	
Grundskyld 2026 jvf. OIS	49.721,25
Brandforsikringspræmie	66.691,00
Ejendomsværdiskat	8.723,04
Kommunale ejendomsbidrag 2026	55.837,99
Skorstensfejer	935,51
REFA - renovation	3.758,00
Guldborgsund Forsyning - 2025	2.744,54
Krogedevej 999	
Grundskyld 2026 jvf. OIS	19.044,53
Kommunale ejendomsbidrag 2026	20.178,13
Ejendomsværdiskat	0,00
Gl. Landevej 32	
Grundskyld 2026 jvf. OIS	29.347,20
Kommunale ejendomsbidrag 2026	31.481,00
Kommunale ejendomsbidrag 2026 - opkrævning 2	31.834,88
Grundskyld 2026 - opkrævning 2	29.347,20
BFE3132821	
Grundskyld 2026 jvf. OIS	3.450,43
Kommunale ejendomsbidrag 2026	5.192,00
I alt	358.286,70

Vedr. Gl. Landevej 32:

Sælger oplyser, at der i 2026 og frem til ny vurdering af ejendommen Gl. Landevej 38 og 32 er dobbelt betaling af ejendomsskat. Sælger forventer, at der er en ny vurdering sidst i 2026 eller primo 2027.

2.6.2026

11.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregtede købesum kr. 108.530.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. købesummen fordeler sig således:

Købesummens fordeling - Skelbyvej 7

	Beløb i kr.
Stuehus	9.800.000
Driftsbygninger	7.900.000
Driftsinventar	1.200.000
Jord	41.010.000
I alt	59.910.000

Købesummens fordeling - Krogedevej 999

	Beløb i kr.
Jord	13.868.000
I alt	13.868.000

Købesummens fordeling - Gl. Landevej 32

	Beløb i kr.
Jord	30.822.000
I alt	30.822.000

Købesummens fordeling - BFE3132821

	Beløb i kr.
Jord	3.930.000
I alt	3.930.000

Købesummens fordeling - samlet

	Beløb i kr.
Stuehus	9.800.000
Driftsbygninger	7.900.000
Driftsinventar	1.200.000
Jord	89.630.000
I alt	108.530.000

11.3 Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris/udbetaling	108.530.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	653.050,00
3 x Registreringsafgift	5.550,00
I alt	109.188.600,00

2.6.2026

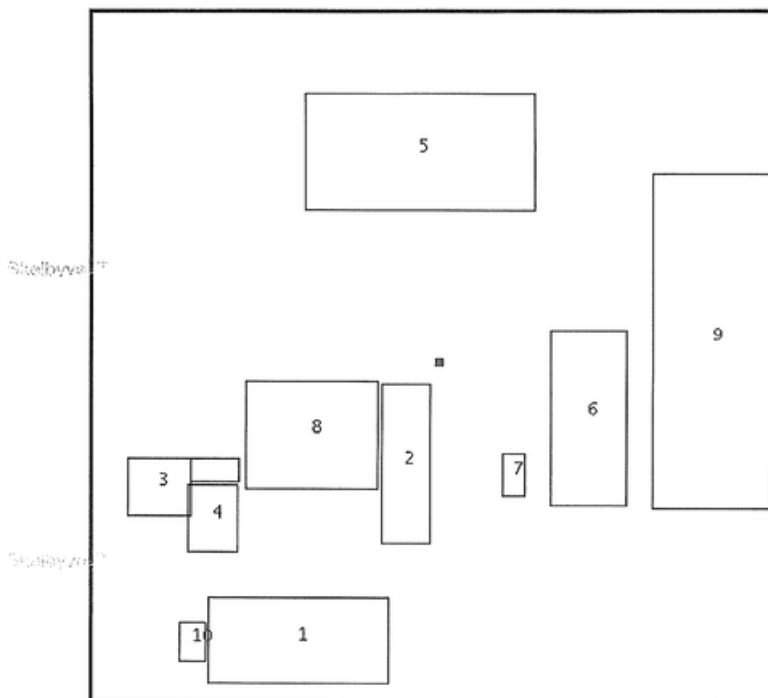
11.4 Moms

En eventuel momsreguleringsforpligtelse opgøres af sælgers revisor i forbindelse med handlen og overtages af køber.

2.6.2026

11.5 Plantegninger

Skelbyvej 7 4874



Bygninger

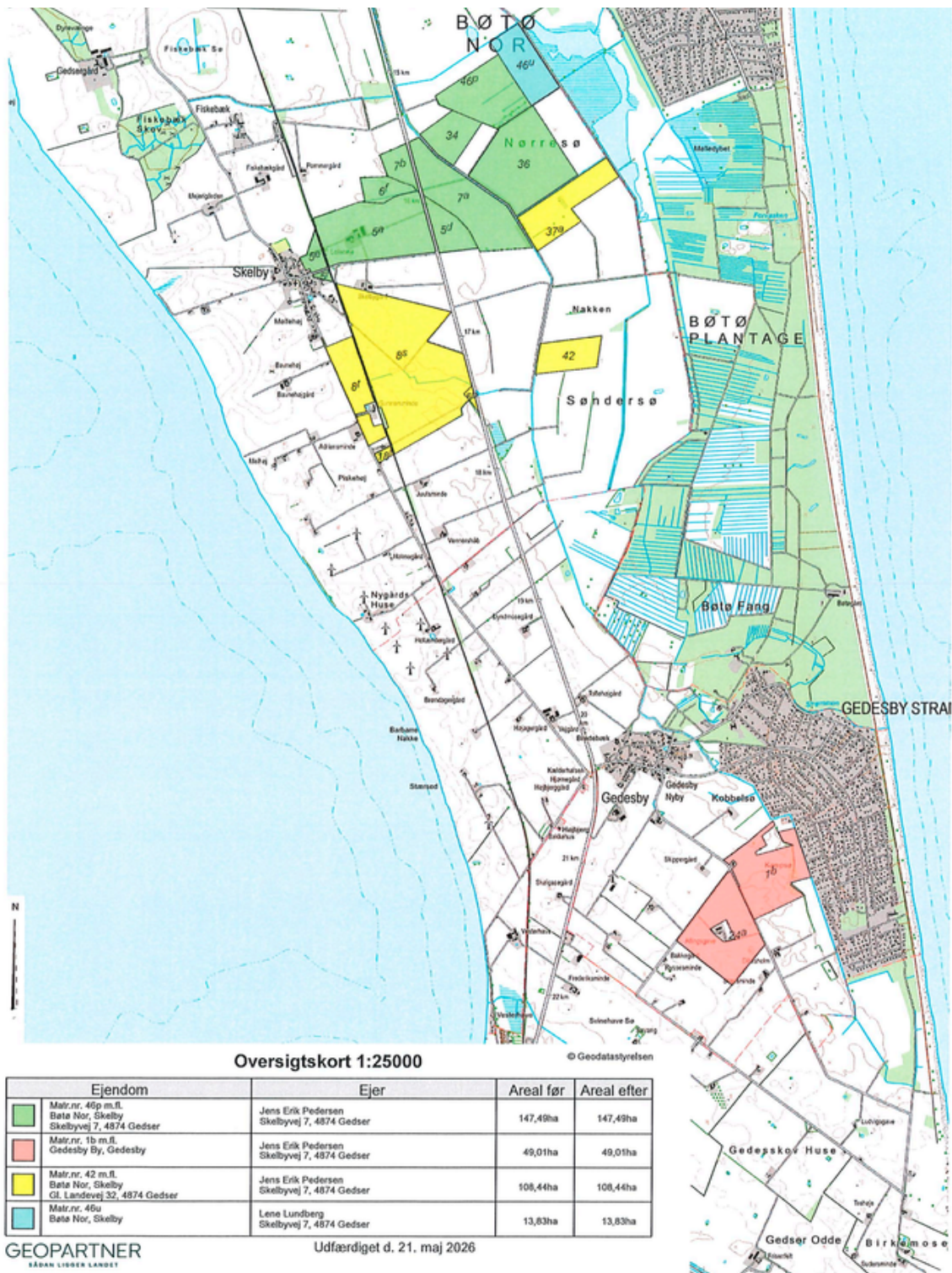
Bygningsnr.	Sekundær	Forsikret	Kommentar
	Nej	Ja	
1	Nej	Ja	Beboelse
2	Nej	Ja	Lade
3	Nej	Ja	Lade
4	Nej	Ja	Garage
5	Nej	Ja	Maskinhus
6	Nej	Ja	Lade
7	Nej	Ja	Brovægt
8	Nej	Ja	Lade
9	Nej	Ja	Kornlade
10	Nej	Ja	Udestue

Grundrids juf forsikring.

2.6.2026

12. Bilag

12.1 Oversigtskort



28/29

KONTAKTINFORMATION

Nybolig Landbrug Berg Risager



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

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

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

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

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

Står du i vores køberkartotek?

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

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