

# Salgsopstilling

**5592 Ejby**  
Æblegyden 1



**Kontantpris kr.:**

**25.400.000**

**Planteavlsejendom**

**99,4 ha**

Produktionsgren

Mælkeproduktion

Produktionsomfang

Jerseybesætning

Portefølje nr.

N701505P000002

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







Bubbel Egegård Stuehus,garagelænge og oprindelig stald



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



Stuehus set fra haveside

# Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **N701505P000002**

Dato: 8.8.2024

1. Beskrivelse og billeder	5
2. Fakta	11
2.1 Ejendommene	11
2.2 Arealfordeling	11
3. Drift	12
3.1 Maskiner	12
3.2 Besætning	13
3.3 Beholdninger	13
3.4 Medarbejdere	13
3.5 Rettigheder og forpligtelser	14
4. Beskrivelse - Køstrupvej 26	21
5. Fakta - Køstrupvej 26	21
5.1 Ejendommen	21
5.2 Arealfordeling	23
5.3 Stuehus	23
5.4 Driftsbygninger m.v.	24
5.5 Gylletanke	24
5.6 Jordbundsforhold	24
5.7 Offentlige forhold / planer	25
6. Beskrivelse - Æblegyden 1	26
7. Fakta - Æblegyden 1	27
7.1 Ejendommen	27
7.2 Arealfordeling	29
7.3 Stuehus	29
7.4 Driftsbygninger m.v.	30
7.5 Siloer, planlager mm.	30
7.6 Olietanke	30
7.7 Jordbundsforhold	31
7.8 Offentlige forhold / planer	31
8. Beskrivelse - Ejbykrog 26	33
9. Fakta - Ejbykrog 26	33
9.1 Ejendommen	33
9.2 Arealfordeling	35



**Palle Jespersen**  
Ejendomsmægler, valuar, MDE

M: [plj@nybolig.dk](mailto:plj@nybolig.dk)  
T: 66117755

9.3 Jordbundsforhold	35
9.4 Offentlige forhold / planer	35
10. Beskrivelse - Elmegårdsvej 14	37
11. Fakta - Elmegårdsvej 14	37
11.1 Ejendommen	37
11.2 Arealfordeling	39
11.3 Jordbundsforhold	39
11.4 Offentlige forhold / planer	39
12. Beskrivelse - Bues Gyde 23	40
13. Fakta - Bues Gyde 23	40
13.1 Ejendommen	40
13.2 Arealfordeling	42
13.3 Jordbundsforhold	42
13.4 Offentlige forhold / planer	42
14. Økonomi	42
14.1 Ejerudgifter	42
14.2 Gæld udenfor købesummen	43
14.3 Købesummens fordeling	43
14.4 Finansiering	44
14.5 Moms	44



# 1. Beskrivelse og billeder

---

## **Bubbel Egegaard - Mælkeproduktionsejendom Nordvestfyn 99,4 ha. - ca. 125 køer med opdræt Jersey**

Bubbel Egegaard udbydes nu i fri handel.

Nuværende ejer har drevet og udviklet gården siden 1995, der i dag drives som familiegård med god stambesætning.

Den samlede produktion foregår fra hovedejendommen Æblegyden 1, men porteføljen består af 5 ejendomme, heraf hovedejendom og en yderligere ejendom med udlejet bygningssæt ca. 1 km. fra hovedejendom samt 3 bygningsløse ejendomme.

Det samlede areal til ejendommene udgør 99,4 ha., og heraf udgør markplan ca. 93,07 ha., fordelt med ca. 84,84 ha. omdriftsareal og 8,23 ha. permanent græs.

Jorden er overvejende rigtig god dyrkningssikker jord med størsteparten som JB6 jord jf. kortinfo, der i mangeårig periode har kvitteret med gode dyrkningssikre udbytter.

Den samlede arrondering er god med ca. 81 ha. samlet omkring hovedejendommen, og ca. 3-4 km. til ydermarker mod nord og syd på hhv. ca. 12 og 6 ha.

Mælkeproduktionen forgår i produktionsfaciliteter opført i 1996 og 2001 på 1.372 m<sup>2</sup>, med dybstrøelsesstald, og med udnyttelse af de ældre staldbygninger til kælvningsbokse og ungdyr i kombination med kalve i kalvehytter. Hertil gode planlagerfaciliteter med 5 siloer til ca. 1 fodersæson, og god halmlade på 828 m<sup>2</sup>., ligeledes fra 2001.

Produktionsanlægget er løbende opdateret så det fremstår som en god produktionsenhed med god logistik. Der malkes fra 2 stk. nyere DeLaval V300 robotter fra 2020.

Der er gode kørefaste arealer rundt om produktionsbygninger der herudover også tæller maskinhus.

Besætningen udgøres af rigtig god stambesætning Jersey med ca. 125 årskøer. Årsydelse for perioden juni 23 til maj 23 ligger på 11.247 kg. EKM, og med god sundhedsstatus.

Pr. medio juli udgøres besætning af 127 køer, 120 kvier samt 12 tyrkalve.

Der hører en rigtig god og moderniseret bolig med til bedriften, løbende moderniseret så den fremstår som en god boligenhed til ejendommen med plads til stor familie.

Boligareal jf. BBR på 237 m<sup>2</sup>.

Herudover udlejningsbolig beliggende Køstrupvej 26, med boligareal på 140 m<sup>2</sup>.. Hertil kommer tidligere driftsbygninger på 561 m<sup>2</sup>, carport samt gyllebeholder på ca. 2.000m<sup>3</sup>.

Ejendommen sælges i fuld drift med besætning og maskiner. Dog indtræder køber i leasingkontrakt på malkerobotter ud over købsprisen, ligesom beholdninger opgøres på overtagelsesdagen og overtages ud over udbudsprisen til dagsaktuelle priser.

Fremvisning foretages efter den 5. august 2024, og kun efter aftale med ejendomsmægler Palle Jespersen mobil 21709541.

Overtagelse efter nærmere aftale.





Løsdriftsstald



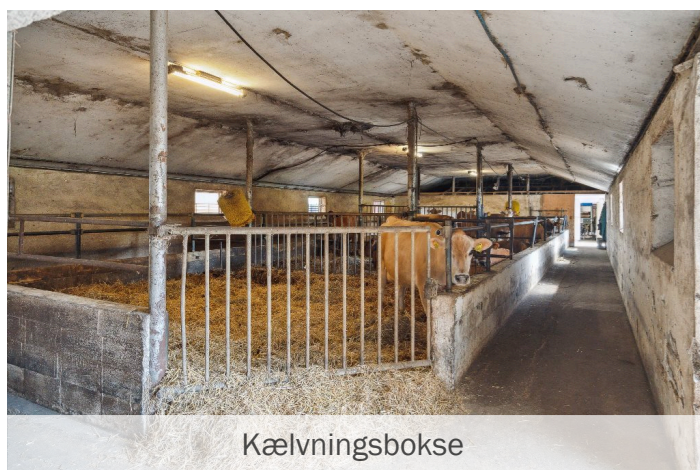
Kalveytter



Oprindelig stald til ungdyr

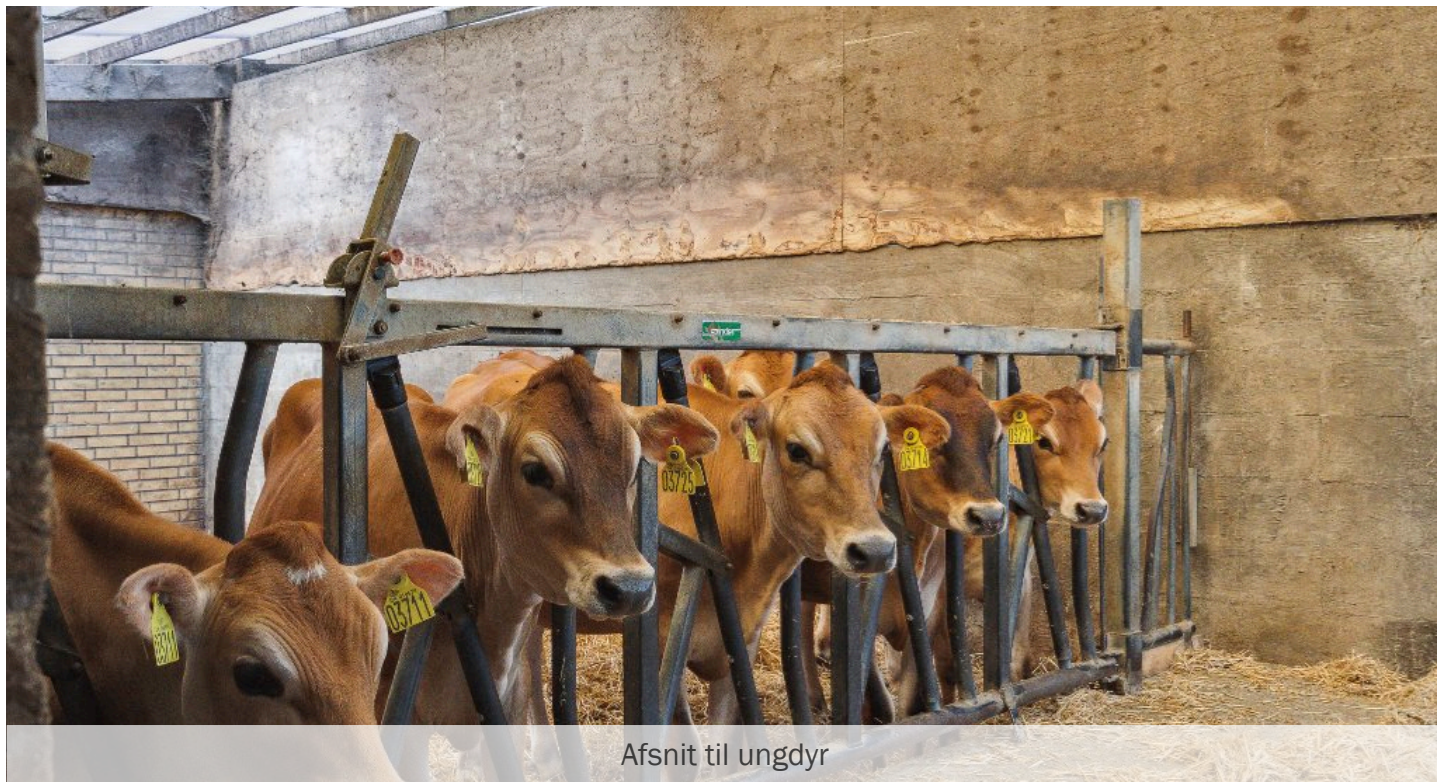


Oprindelig stald til ungdyr



Kælvningsbokse





Afsnit til ungdyr



Mælketank



Malkerobot



Malkerobot



Staldkontor





Maskinhus/halmlade



Maskinhus



Løsdriftsstald

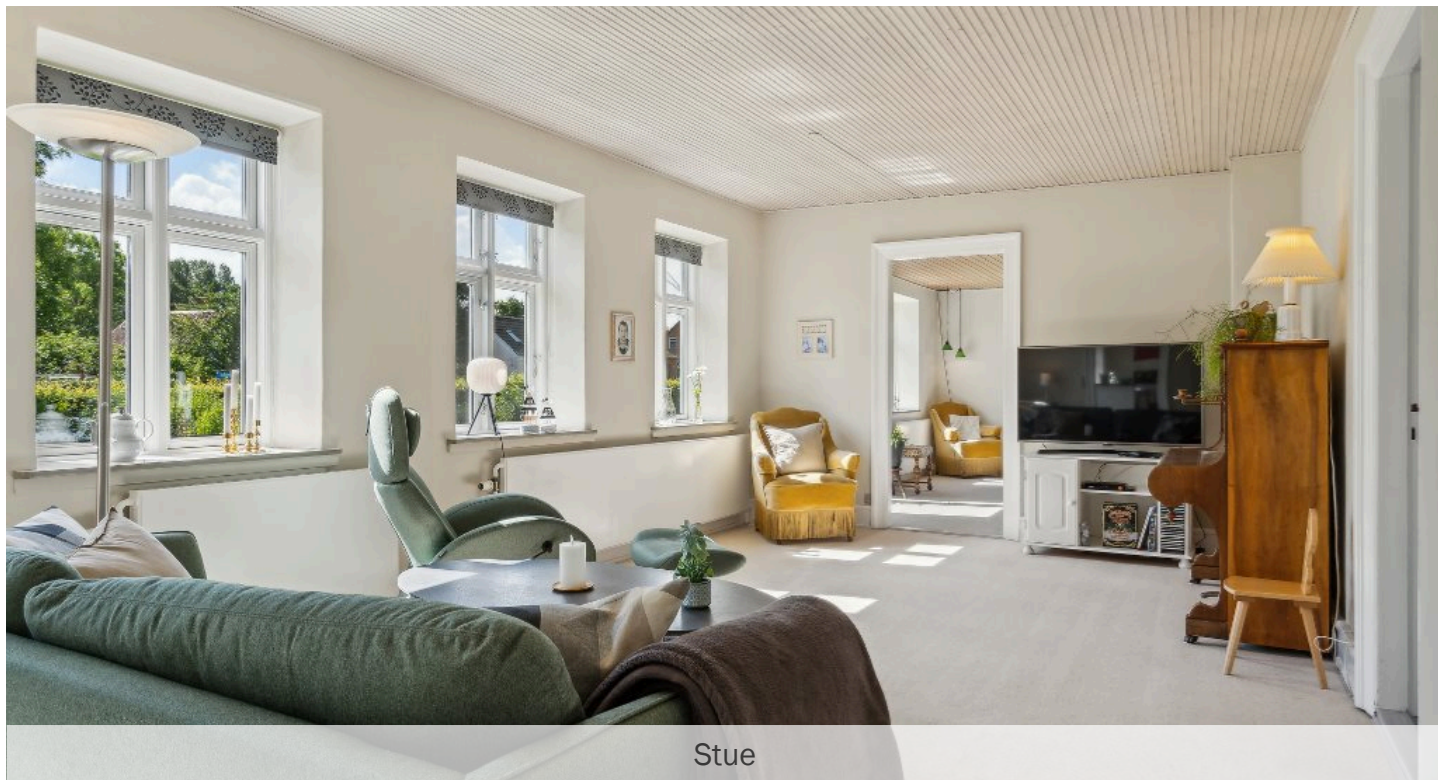


Maskinhus

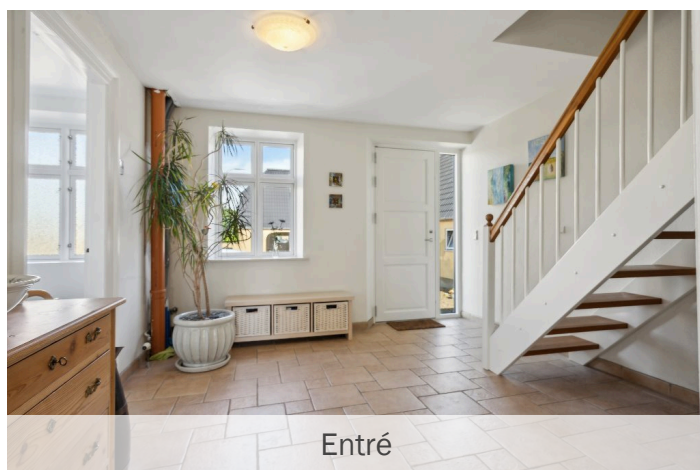


Planlager

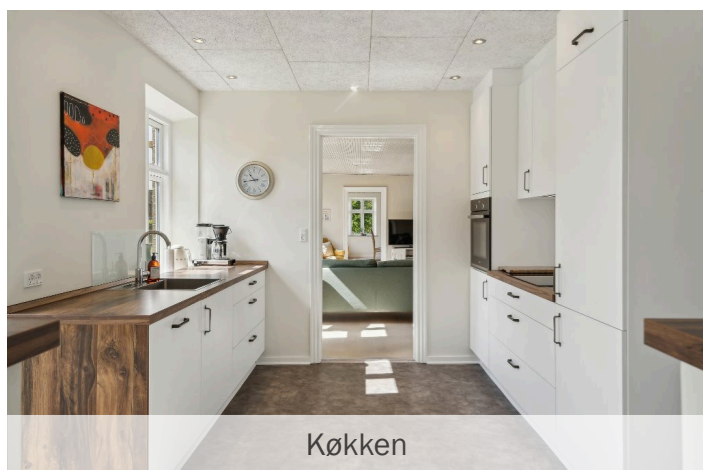




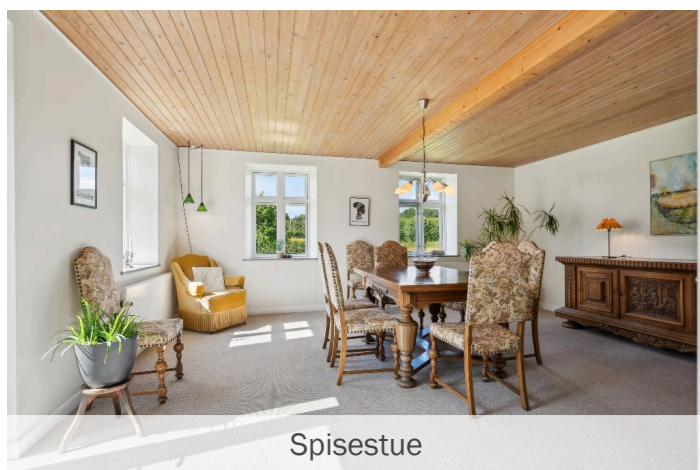
Stue



Entré



Køkken

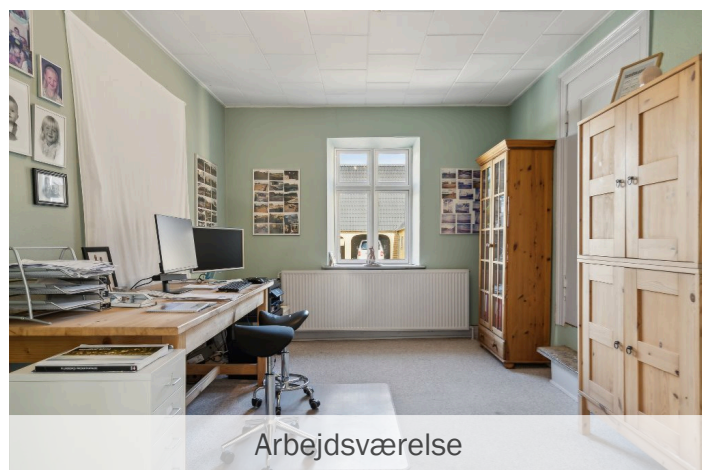
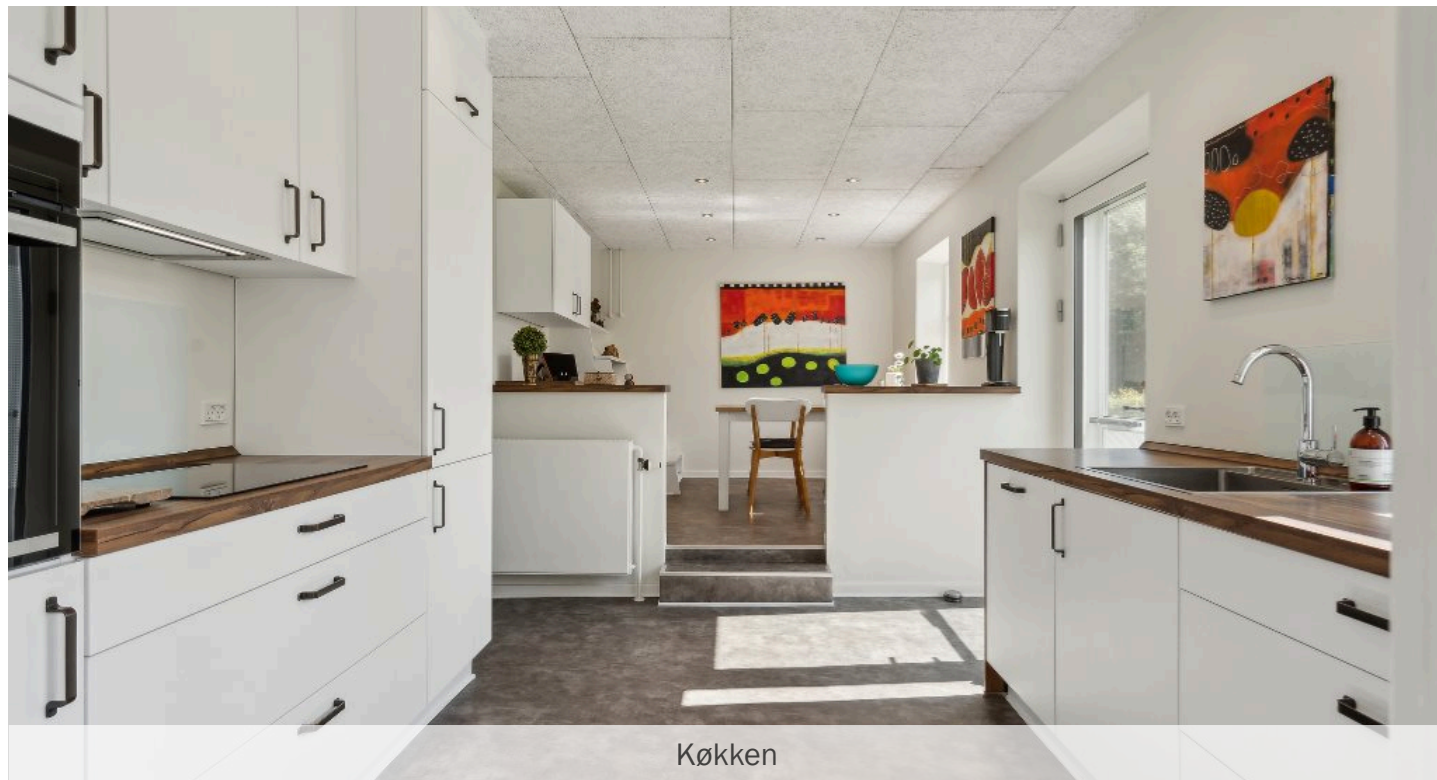


Spisestue



Badeværelse stueplan







## 2. Fakta

### 2.1 Ejendommene

#### Kontantpris

**kr. 25.400.000**

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Køstrupvej 26, Køstrup, 5464 Brenderup Fyn	23,2191 ha	1.469 m <sup>2</sup>
Æblegyden 1, Bubbel, 5592 Ejby	57,9920 ha	2.799 m <sup>2</sup>
Ejbykrog 26, 5592 Ejby	11,9168 ha	1.693 m <sup>2</sup>
Elmegårdsvej 14, 5464 Brenderup Fyn	6,2709 ha	805 m <sup>2</sup>
Bues Gyde 23, 5592 Ejby	0,0127 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt ifølge tingbogen</b>	<b>99,4115 ha</b>	<b>6.766 m<sup>2</sup></b>
Fredskovpligtigt areal udgør	0,00 ha	
Strandbeskyttelses areal udgør	0,00 ha	

### 2.2 Arealfordeling

	<i>Agerareal</i>	<i>Permanent græs</i>	<i>Bygningsparcel, læhegn m.v.</i>	<i>Vej</i>	<i>Øvrige arealer</i>
Køstrupvej 26	21,12		1,95	0,15	
Æblegyden 1	50,38	4,94	2,39	0,28	
Ejbykrog 26	8,90	2,50		0,17	0,35
Elmegårdsvej 14	4,44	0,79		0,08	0,96
Bues Gyde 23					0,01
<b>I alt afrundet</b>	<b>84,84</b>	<b>8,23</b>	<b>4,34</b>	<b>0,68</b>	<b>1,32</b>

Arealfordelingen er hentet fra markkort, angivet med ca.-arealer, og uden ansvar for sælger eller mægler. Sælger har søgt EU-støtte for 2024, der tilfalder sælger fuldt ud.



## 3. Drift

### 3.1 Maskiner

<i>Type</i>	<i>Antal</i>	<i>Uspec. værdi</i>
Delaval malkerobotter, årgang 2020	2	
Traktor - Valtra T 131, årg. 2011, 5240 timer	1	
Traktor - Valtra N 101, årg. 2013, 7730 timer	1	
Traktor - Valtra 6350, årg. 2007, 10.498 timer	1	
Traktor - Deutz 4006, årg. 1979, 5125 timer	1	
Minilæsser - Weidemann, årg. 2022, 240 timer	1	
Mikservogn, årg. 2024 (inkl. 3 års service)	1	
Plov - Kverneland - 4-furet	1	
Sprøjte - 24m	1	
Vogn	1	
Harve	1	
Såset	1	
River	2	
Halmvogne	2	

#### I alt

Der medfølger ovenstående maskiner i handlen.

Køber indtræder/indfrier leasingskontrakt på malkerobotter ud over købsprisen.

Sælger afleverer maskiner i den stand de forefindes på overtagelsesdagen og påtager sig ikke ansvar for stand/funktionalitet.

Eventuel omregistrering foretages af køber uden ansvar for sælger.



### 3.2 Besætning

Der medfølger besætning i handlen.  
God jerseybesætning

Type	Beskrivelse	Antal	Pris pr. stk.	Pris
<b>Køer</b>	pr. 04-07-2024	127		
<b>Kvier</b>	pr. 04-07-2024	120		
<b>Tyrekalve</b>	pr. 04-07-2024	12		

**I alt**

#### Salmonella status:

##### Status

Salmonella Dublin niveau 1 siden 5. oktober 2002.  
God sundhedsstatus  
EKM over seneste 12 måneder 11.247 kg.

##### Produktionsgodkendelse

Godkendt til nuværende produktion - der udleveres dokumentation herpå i forbindelse med indgåelse af købsaftale.

### 3.3 Beholdninger

Type	Opgjort dato	Antal	Enhed	Pris pr. enhed	Pris
<b>Uspec. beløb</b>					

Beholdninger opgøres pr. overtagelsesdagen og overtages og betales ud over udbudsprisen.

### 3.4 Medarbejdere

Der overtages ikke medarbejderforpligtelser

### 3.5 Rettigheder og forpligtelser

#### **Forpagtning og bortforpagtning af jord**

Jordarealerne er ledige for køber pr. overtagelsesdagen.

#### **Lejemål**

Køber indtræder i rettigheder og forpligtelser i forhold til lejekontrakt på Køstrupvej 26

#### **Andre kontrakter og aftaler**

Sælger oplyser at der kan opnås tilskud til overdækning af gylletank på ca. kr. 71.400 gældende indtil 30.06.2025.

Køber gøres opmærksom på at et areal på ca. 1,1 til 1,2 ha. i mark 2-1 langs med Æblegyden er lokalplanlagt tilbage i 2002 af Ejby kommune for Indslev Tårup landsby med jordbrugsparceller (lokalplan nr. I112) Område B2 - grunde på minimum 4.000 m<sup>2</sup>. og max 8.000 m<sup>2</sup>. - Der henvises til lokalplanen

#### **Jagtret og fiskeret**

Jagtretten vil være til rådighed for ny ejer pr. overtagelsesdatoen.

#### **Flyvehavre og bjørneklo**

Dette kan forekomme.



# Oversigtskort



Markkort





# Markkort



# Markkort





Markkort







*Køstrupvej 26 - Gårdside*



*Køstrupvej 26 - Set fra haven*



## 4. Beskrivelse - Køstrupvej 26

Tidligere mælkeproduktionsejendom, der nu fungerer som udlejningsbolig. Beliggende ca. 1 km. fra hovedejendom.

Køber gøres opmærksom på at der er verserende digesag, hvor der evt. skal reetableres mindre dige ved Køstrupvej 26. Køber indtræder i forpligtelser herpå.

## 5. Fakta - Køstrupvej 26

### 5.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
41a - Brenderup By, Brenderup	8,7828 ha	812 m <sup>2</sup>
9c - Brenderup By, Brenderup	2,0473 ha	0 m <sup>2</sup>
9ag - Brenderup By, Brenderup	1,9620 ha	230 m <sup>2</sup>
9am - Brenderup By, Brenderup	1,3760 ha	0 m <sup>2</sup>
2e - Brenderup By, Brenderup	6,2790 ha	288 m <sup>2</sup>
2k - Brenderup By, Brenderup	2,7581 ha	0 m <sup>2</sup>
9an - Brenderup By, Brenderup	0,0139 ha	139 m <sup>2</sup>

**Areal i alt ifølge tingbogen** **23,2191 ha** **1.469 m<sup>2</sup>**

Fredskovpligtigt areal udgør

0,00 ha

Strandbeskyttelses areal udgør

0,00 ha

Beliggende: Køstrupvej 26, Køstrup, 5464 Brenderup Fyn

Zonestatus Landzone

Kommune Middelfart

Region Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020

kr.

**Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.****Foreløbig vurdering 2023****Grundværdi: kr. 1.383.000****Grundværdi bolig: kr. 12.000****Grundværdi produktionsjord: kr. 1.371.000****Grundværdi øvrig jord: kr. 0****Stuehus ejendomsværdi: kr. 786.000****Grundlag for ejendomsværdibeskatning: kr. 628.800****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

**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.



## 5.2 Arealfordeling

**Ejendommens samlede areal udgør** 23,2191 ha

### Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	21,1200 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	1,9522 ha
Vej	0,1469 ha
<b>I alt</b>	<b>23,2191 ha</b>

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

## 5.3 Stuehus

Bebygget areal	105 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1900
Boligareal	140 m <sup>2</sup>	Antal værelser	3
Udnyttet tagetage	35 m <sup>2</sup>		

### Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

#### Ejendommen

Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som beset 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, legehus, gyngestativ, nedgravet trampolin, drivhus, udvendige lamper, postkasse, renovationsstativer og beholdere samt radio/TV-antenner og parabolantennor (ekskl. receiver).

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 og tyverialarmer

I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer og digital TV-box 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.

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed - Baxi oliefyrt

Vand: Ejby Vandværk

Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

### Stuehus, øvrige bemærkninger

Udlejet for kr. 4.800 pr. måned + aconto vandbidrag på kr. 200 og aconto elbidrag på kr. 600, i alt kr. 5.600 pr. måned.

Depositum 3 måneder på kr. 14.400. Refunderes af sælger til køber i forbindelse med endelig handel.

Fibernet installeret: JA

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 14-06-2024

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

## 5.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
2	Lade til foder, afgrøder mv.	515 m <sup>2</sup>	1978
3	Kostald	200 m <sup>2</sup>	1900
4	Kostald og foderrum	361 m <sup>2</sup>	1976 / 1978
5	Carport	80 m <sup>2</sup>	1992

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-meddelelse af dato 02-07-2024

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

## 5.5 Gylletanke

Type/årgang	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Note
Gylletank - Spæncom	2.015	27-10-2021	10	Der foreligger tilsagn om tilskud til teltoverdækning af gylletank. Beløb kr. 71.400 indtil d 30-06-2025

## 5.6 Jordbundsforhold

### Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 02-07-2024 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

### Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 02-07-2024 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.



## 5.7 Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

#### Servitutter

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

10-11-1873 Dok om markskel

28-09-1932 Dok om byggelinier mv

25-04-1955 Dok om byggelinier mv

16-09-1976 Dok om at tåle godkendelse af anlæg 40\_B\_351

19-10-1976 Dok om adgangsbegrænsning mv

30-01-1980 Dok om parcel 1 af 9F har fremtidig ikke adgang til landevej

29-08-1994 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

09-01-2012 Deklaration om kloakering/ forbindelse med etablering af nyt kloakanlæg pålægges ejendommene: Matr. Nr . Matr. nr.

03-08-2016 HK15011 150 kV Jordkabel

11-10-2022 Deklaration for vandforsyningsanlæg

17-06-2024

#### Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

#### Stuehusets energimærke

Foreligger ikke endnu.

## 6. Beskrivelse - Æblegyden 1

### Bubbel Egegård - se overordnet beskrivelse

Bubbel Egegaard udbydes nu i fri handel.

Nuværende ejer har drevet og udviklet gården siden 1995, der i dag drives som familiegård med god stambesætning.

Den samlede produktion foregår fra hovedejendommen Æblegyden 1, men porteføljen består af 5 ejendomme, heraf hovedejendom og en yderligere ejendom med udlejet bygningssæt ca. 1 km. fra hovedejendom samt 3 bygningsløse ejendomme.

Det samlede areal til ejendommene udgør 99,4 ha., og heraf udgør markplan ca. 93,07 ha., fordelt med ca. 84,84 ha. omdriftsareal og 8,23 ha. permanent græs.

Jorden er overvejende rigtig god dyrkningssikker jord med størsteparten som JB6 jord jf. kortinfo, der i mangeårig periode har kvitteret med gode dyrkningssikre udbytter.

Den samlede arrondering er god med ca. 81 ha. samlet omkring hovedejendommen, og ca. 3-4 km. til ydermarker mod nord og syd på hhv. ca. 12 og 6 ha.

Mælkeproduktionen forgår i produktionsfaciliteter opført i 1996 og 2001 på 1.372 m<sup>2</sup>, med dybstrøelsesstald, og med udnyttelse af de ældre staldbygninger til kælvningsbokse og ungdyr i kombination med kalve i kalvehytter. Hertil gode planlagerfaciliteter med 5 siloer til ca. 1 fodersæson, og god halmlade på 828 m<sup>2</sup>, ligeledes fra 2001.

Produktionsanlægget er løbende opdateret så det fremstår som en god produktionsenhed med god logistik. Der malkes fra 2 stk. nyere DeLaval V300 robotter fra 2020.

Der er gode kørefaste arealer rundt om produktionsbygninger der herudover også tæller maskinhus.

Besætningen udgøres af rigtig god stambesætning Jersey med ca. 125 årskøer. Årsydelse for perioden juni 23 til maj 23 ligger på 11.247 kg. EKM, og med god sundhedsstatus.

Pr. medio juli udgøres besætning af 127 køer, 120 kvier samt 12 tyrkalve.

Der hører en rigtig god og moderniseret bolig med til bedriften, løbende moderniseret så den fremstår som en god boligenhed til ejendommen med plads til stor familie.

Boligareal jf. BBR på 237 m<sup>2</sup>.

Herudover udlejningsbolig beliggende Køstrupvej 26, med boligareal på 140 m<sup>2</sup>.. Hertil kommer tidligere driftsbygninger på 561 m<sup>2</sup>, carport samt gyllebeholder på ca. 2.000m<sup>3</sup>.

Ejendommen sælges i fuld drift med besætning og maskiner. Dog indtræder køber i leasingkontrakt på malkerobotter ud over købsprisen, ligesom beholdninger opgøres på overtagelsesdagen og overtages ud over udbudsprisen til dagsaktuelle priser.

Fremvisning foretages efter den 5. august 2024, og kun efter aftale med ejendomsmægler Palle Jespersen mobil 21709541.

Overtagelse efter nærmere aftale.



## 7. Fakta - Æblegyden 1

### 7.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
2u - Bubel By, Indslev	7,8054 ha	688 m <sup>2</sup>
2a - Bubel By, Indslev	7,8872 ha	0 m <sup>2</sup>
3d - Indslev Tårup, Indslev	7,7853 ha	0 m <sup>2</sup>
7g - Vejrup By, Indslev	0,3349 ha	118 m <sup>2</sup>
3s - Bubel By, Indslev	7,5262 ha	270 m <sup>2</sup>
3r - Bubel By, Indslev	8,4130 ha	583 m <sup>2</sup>
2i - Indslev Tårup, Indslev	8,8912 ha	1.140 m <sup>2</sup>
6t - Bubel By, Indslev	1,6865 ha	0 m <sup>2</sup>
6u - Bubel By, Indslev	7,6623 ha	0 m <sup>2</sup>

**Areal i alt ifølge tingbogen** **57,9920 ha** **2.799 m<sup>2</sup>**

Fredskovpligtigt areal udgør 0,00 ha

Strandbeskyttelses areal udgør 0,00 ha

Beliggende: Æblegyden 1, Bubbel, 5592 Ejby

Zonestatus Landzone

Kommune Middelfart

Region Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020

kr.

## Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

### Foreløbig vurdering 2023

**Grundværdi: kr. 3.030.000**

**Grundværdi bolig: kr. 10.000**

**Grundværdi produktionsjord: kr. 2.994.000**

**Grundværdi øvrig jord: kr. 26.000**

**Stuehus ejendomsværdi: kr. Ukendt**

**Grundlag for ejendomsværdibeskatning: kr. Ukendt**

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

### 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 påhvillende ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat.



## 7.2 Arealfordeling

**Ejendommens samlede areal udgør** 57,9920 ha

### Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	50,3800 ha
Permanent græs	4,9400 ha
Bygningsparcel, læhegn m.v.	2,3921 ha
Vej	0,2799 ha
<b>I alt</b>	<b>57,9920 ha</b>

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

## 7.3 Stuehus

Bebygget areal	170 m <sup>2</sup>	Kælder	20 m <sup>2</sup>
Boligareal	237 m <sup>2</sup>	Opført/ombygget år:	1878 / 2006
Udnyttet tagetage	67 m <sup>2</sup>	Antal værelser	8

### Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

#### Ejendommen

Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som beset 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, legehus, gyngestativ, nedgravet trampolin, drivhus, udvendige lamper, postkasse, renovationsstativer og beholdere samt radio/TV-antennor og parabolantennor (ekskl. receiver).

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 og tyverialarmer

I det omfang, tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

I det omfang tyverialarmer med tilbehør, tele/kabel/audioinstallationer og digital TV-box 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.

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed - Baxi pillefyr

Vand: Ejby Vandværk

Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

#### Stuehus, øvrige bemærkninger

Fibernet på ejendommen

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 14-06-2024

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

## 7.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
2	Stald til kvæg, får mv.	263 m <sup>2</sup>	1968 / 1973
3	Stald til kvæg, får mv.	194 m <sup>2</sup>	1868
4	Garage	55 m <sup>2</sup>	1868
5	Maskinhus, garage mv.	209 m <sup>2</sup>	1977
6	Anden bygning til landbrug mv.	145 m <sup>2</sup>	1999
7	Anden bygning til landbrug mv.	61 m <sup>2</sup>	2001
8	Stald til kvæg, får mv.	1372 m <sup>2</sup>	2001
9	Lade til halm, hø mv.	828 m <sup>2</sup>	1998 / 2001
11	Stald til kvæg, får mv.	200 m <sup>2</sup>	1999
12	Udhus	100 m <sup>2</sup>	1910
13	(Bygning på fremmed grund) Adresse: Æblegyden 4 (vejkode: 1441), Indsl-Tårup, 5592 Ejby Bygning til energidistribution	9 m <sup>2</sup>	1937

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-meddelelse af dato 14-06-2024

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

#### Øvrige bemærkninger:

Køber må påregne mast i mark 1-0 ud til Store Landevej.

## 7.5 Siloer, planlager mm.

Type	Størrelse	Note
Silo	784	Anlægsnr.: 101 Etableringsår: 2012 Placering: Over terræn, udendørs Areal: 779 Højde: 3

## 7.6 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
------------------------	------------------------	------



Olietank - 2500 l	Tanken er tømt, afblændet og påfyldningsstuds samt udluftningsrør afmonteret	TekniskAnlæg - 1 Etableringsår 1962 Størrelsesklasse - Under 6.000 l Sløjfningsår - 1981 Indhold - Fyringsgasolie
Olietank - 2500 l	Tanken er tømt, afblændet og påfyldningsstuds samt udluftningsrør afmonteret	teknisk anlæg - 2 Etableringsår - 1967 Størrelsesklasse - Under 6.000 l Sløjfningsår - 1980 Indhold - Fyringsgasolie
Olietank	Olietanken har overskredet bekendtgørelsens sløjfningsfrist, skal derfor sløjfes.	teknisk anlæg - 4 Etableringsår - 1977 Indhold - Fyringsgasolie Sløjfningsfrist: 31-12-2017
Olietank - 2500 l	Olietanken har overskredet bekendtgørelsens sløjfningsfrist, skal derfor sløjfes.	teknisk anlæg - 6 Etableringsår - 1957 Størrelsesklasse - Under 6.000 l Indhold - Fyringsgasolie
Dieseltank - 2500 l		teknisk anlæg - 102 Etableringsår - 2014 Fabrikationsår - 2014 Type - Enkeltvægget Materiale - Stål Fabrikat/type: KN Beholderfabrik Størrelsesklasse: 1 Placering: Over terræn, udendørs Sløjfningsfrist: 31-12-2054 Fabrikationsnr.: 60016 Typegodkendelsesnr.: 50-5123
Silo		Anlægsnr.: 101 Etableringsår: 2012 Rumfang: 784 Areal: 779 Højde: 3

## 7.7 Jordbundsforhold

### Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 03-07-2024 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

### Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 03-07-2024 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

## 7.8 Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

**Servitutter**

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

07-04-1902 Dok om færdselsret mv  
 15-07-1924 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 10-03-1930 Dok om master mv  
 10-03-1930 Dok om master mv  
 28-09-1932 Dok om byggelinier mv  
 25-06-1937 Dok om vandforsyning mv  
 13-03-1951 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 7A  
 02-03-1955 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 6D  
 13-02-1965 Dok om adgangsbe­grænsning mv Forprioritet  
 09-04-1969 Dok om boring mv  
 17-06-1969 Dok om vandværk mv  
 03-07-1970 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 13-04-1973 Dok om master mv  
 19-02-1974 Dok om master mv  
 19-10-1976 Dok om adgangsbe­grænsning mv  
 30-03-1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 14-02-1983 Dok om byggelinier mv Forprioritet  
 07-12-1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering  
 22-08-1996 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld vedr 2V  
 26-02-1998 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering  
 30-08-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Om respekt, se akt  
 30-08-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Om respekt, se akt  
 27-11-2000 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 07-08-2002 Dok om adgangsbe­grænsninger mv Prt forud for alt  
 24-10-2002 Dok med Tele Danmark A/S om kabler mv. (resp fremt serv og pantegæld)  
 28-11-2002 Dok med Tele Danmark A/S om kabler mv (resp fremt servitutter og pantegæld)  
 23-12-2002 Lokalplan nr. I 112  
 03-04-2003 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Prioritet forud for alt  
 27-03-2007 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 20-02-2008 Dekl ang vandledning mv  
 11-01-2023 Førnotering

**Lokal- og kommuneplaner**

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

**Stuehusets energimærke**

E



## 8. Beskrivelse - Ejbykrog 26

Bygningsløs ejendom

## 9. Fakta - Ejbykrog 26

### 9.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
19g - Ejby By, Ejby	9,0914 ha	975 m <sup>2</sup>
20y - Ejby By, Ejby	0,7951 ha	508 m <sup>2</sup>
6av - Ejby By, Ejby	0,2789 ha	210 m <sup>2</sup>
20z - Ejby By, Ejby	1,7514 ha	0 m <sup>2</sup>

**Areal i alt ifølge tingbogen** **11,9168 ha** **1.693 m<sup>2</sup>**

Fredskovpligtigt areal udgør 0,00 ha

Strandbeskyttelses areal udgør 0,00 ha

Beliggende: Ejbykrog 26, 5592 Ejby

Zonestatus Landzone

Kommune Middelfart

Region Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022

kr.

## Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

### Foreløbig vurdering 2023

**Grundværdi: kr. 626.000**

**Grundværdi produktionsjord: kr. 626.000**

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

### 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.



## 9.2 Arealfordeling

**Ejendommens samlede areal udgør** 11,9168 ha

### Fordeling:

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	0,3475 ha
Agerareal	8,9000 ha
Permanent græs	2,5000 ha
Vej	0,1693 ha
<b>I alt</b>	<b>11,9168 ha</b>

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

## 9.3 Jordbundsforhold

### Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 03-07\*-2024 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

### Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 03-07-2024 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

## 9.4 Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

#### Gødning / gødningsregnskab mv.

##### Gødning

Køber og sælger er bekendt med gældende lov om anvendelse af gødning og plantedække og opgørelse af gødningsbeholdninger på overtagelsestidspunktet.

Sælgers rådgiver udarbejder opgørelse over til gødningsregnskab, der skal stemme overens med fysiske beholdninger.

Køber er bekendt med reglerne i gældende bekendtgørelse om jordbrugets anvendelse af gødning, herunder udarbejdelse af sædskifte- og gødningsplaner.

Køber er bekendt med gældende regler omkring etablering af efterafgrøder.

#### Husdyrgødning

Ejendommens eventuelle beholdning af husdyrgødning medfølger i handlen uden yderligere beregning. Køber medtager den opgjorte beholdning i sit gødningsregnskab.

#### Servitutter

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

08-01-1937 Dok om byggelinier mv, Vedr 19G

11-05-1982 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 6AD

19-02-2007 Dok om landbrugsejendom uden beboelse, bestemmelser om salg mv Forud for pantegæld

20-02-2008 Dekl ang vandledning mv

**Lokal- og kommuneplaner**

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

## 10. Beskrivelse - Elmegårdsvej 14

Bygningsløs ejendom

## 11. Fakta - Elmegårdsvej 14

### 11.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
33 - Brenderup By, Brenderup	2,5855 ha	805 m <sup>2</sup>
5c - Skovs Højrup By, Brenderup	3,6854 ha	0 m <sup>2</sup>

**Areal i alt ifølge tingbogen 6,2709 ha 805 m<sup>2</sup>**

Fredskovpligtigt areal udgør 0,00 ha

Strandbeskyttelses areal udgør 0,00 ha

Beliggende: Elmegårdsvej 14, 5464 Brenderup Fyn

Zonestatus Landzone

Kommune Middelfart

Region Syddanmark

#### Offentlig vurdering

Offentlig ejendomsværdi pr. 2022 kr.



## Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

### Foreløbig vurdering 2023

**Grundværdi: kr. 373.000**

**Grundværdi produktionsjord: kr. 373.000**

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

### 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 gendsendt, 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.

## 11.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 6,2709 ha

### Fordeling:

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	0,9604 ha
Agerareal	4,4400 ha
Permanent græs	0,7900 ha
Vej	0,0805 ha
<b>I alt</b>	<b>6,2709 ha</b>

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

## 11.3 Jordbundsforhold

### Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 03-07-2024 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

### Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 03-07-2024 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

## 11.4 Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

#### Servitutter

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

25-04-1955 Dok om byggelinier mv

29-08-1994 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Prioritet forud for pantegæld

#### Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

## 12. Beskrivelse - Bues Gyde 23

Bygningsløs ejendom

## 13. Fakta - Bues Gyde 23

### 13.1 Ejendommen

#### Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
3q - Bubel By, Indslev	0,0127 ha	0 m <sup>2</sup>

**Areal i alt ifølge tingbogen** **0,0127 ha** **0 m<sup>2</sup>**

Fredskovpligtigt areal udgør 0,00 ha

Strandbeskyttelses areal udgør 0,00 ha

Beliggende: Bues Gyde 23, 5592 Ejby

Zonestatus Landzone

Kommune Middelfart

Region Syddanmark

#### Offentlig vurdering



**Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.****Foreløbig vurdering 2023****Grundværdi: kr. 1.000****Grundværdi produktionsjord: kr. 1.000****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen 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.

**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 gend sendt, 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.

## 13.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 0,0127 ha

### Fordeling:

	<i>Areal</i>
Øvrige arealer	0,0127 ha
Agerareal	ha
Vej	ha
<b>I alt</b>	<b>0,0127 ha</b>

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

## 13.3 Jordbundsforhold

### Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 03-07\*-2024 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

### Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 03-07-2024 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

## 13.4 Offentlige forhold / planer

### Miljøforhold

#### Servitutter

Ingen servitutter registreret.

#### Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

## 14. Økonomi

### 14.1 Ejerudgifter

*Enhed*

*Beløb i kr.*

**Køstrupvej 26**

Grundskyld - Bolig	65,00
Grundskyld - Produktionsjord	9.871,00
Ejendomsværdiskat	3.207,00
Rottebekæmpelse - Anslået	1.500,00
Skorstensfejning - Anslået	0,00
Renovation - Anslået	4.000,00
Adm.gebyr jordflytning - Anslået	30,00
Brandforsikring - Anslået	15.000,00

**Æblegyden 1**

Grundskyld - Bolig	54,00
Grundskyld - Produktionsjord	21.557,00
Grundskyld - Øvrig jord	177,00
Rottebekæmpelse - Anslået	1.500,00
Skorstensfejning	0,00
Renovation - Anslået	4.000,00
Adm.gebyr jordflytning - Anslået	30,00
Brandforsikring - Anslået	20.000,00
Ejendomsværdiskat	0,00

**Ejbykrog 26**

Grundskyld - Produktionsjord	4.507,00
------------------------------	----------

**Elmegårdsvej 14**

Grundskyld - Produktionsjord	2.686,00
------------------------------	----------

**Bues Gyde 23**

Grundskyld - Produktionsjord	7,00
------------------------------	------

---

<b>I alt</b>	<b>88.191,00</b>
--------------	------------------

**14.2 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.

**14.3 Købesummens fordeling**



	<i>Beløb i kr.</i>
Driftsbygninger	0
Jord	0
Stuehus	0

**I alt**

Købesummen fordeles endeligt ved købsaftale.

**14.4 Finansiering**

Køber betaler den fulde stempelafgift. Sælgers advokat forestår tinglysning af handlen.

**Kontantbehov ved køb**

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	25.400.000,00
Tinglysningsafgift skøde	154.250,00
<b>I alt</b>	<b>25.554.250,00</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

**14.5 Moms****Momsreguleringsforpligtelse**

Sælgers revisor udarbejder opgørelse over eventuel medfølgende momsreguleringsforpligtelse.

Køber overtager denne eventuelt medfølgende reguleringsforpligtelse.

# Plantegninger

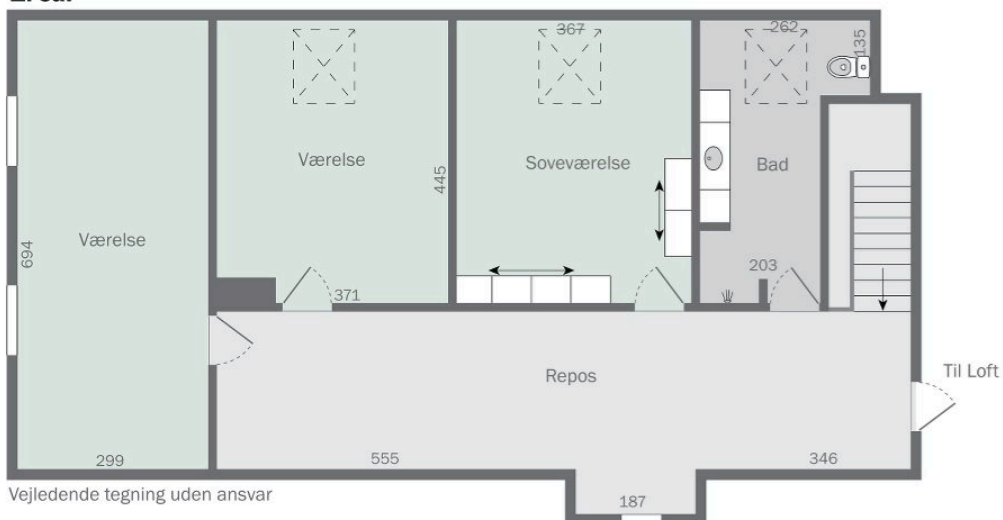
## Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

## Stueplan

## 1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

## 1. sal

# 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

