

Salgsopstilling

5462 Morud
Amagervej 47

Amager



Amager 105,7 ha. tæt ved Odense



Kontantpris kr.: **28.000.000**

Planteavlsejendom **105,7 ha**

Driftsbygninger m² 3737

Boligareal m² 338

Energimærke **C**

Sag N7015050000017

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





Luftfoto



Luftfoto



Set fra haven

1. Indholdsfortegnelse

Sagsnr. **N7015050000017**

Dato: 20.8.2024

1. Indholdsfortegnelse	
2. Beskrivelse	6
3. Fakta	14
3.1 Ejendommen	14
3.2 Arealfordeling	17
3.3 Stuehus	17
3.4 Driftsbygninger m.v.	19
3.5 Olietanke	21
3.6 Jordbundsforhold	21
3.7 Offentlige forhold / planer	21
3.8 Naturbeskyttelsesarealer og områder	22
3.9 Forsikring	22
3.10 Energimærke - Stuehus	22
3.11 Rettigheder og forpligtelser	22
4. Drift	23
4.1 Beholdninger	23
4.2 Forpagtninger	23
5. Økonomi	24
5.1 Ejerudgifter	24
5.2 Gæld udenfor købesummen	24
5.3 Købesummens fordeling	24
5.4 Finansiering	24
5.5 Moms	25
6. Bilag	26
6.1 Markkort	26
6.2 Plantegninger	27



Palle Jespersen

Ejendomsmægler, valuar, MDE

M: plj@nybolig.dk

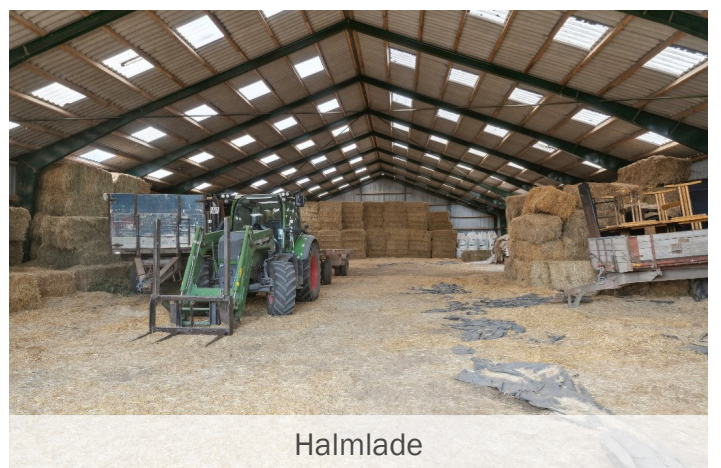
T: 66117755



Lade



Maskinhus



Halmlade



Stuehus og B+B



Set fra haven



2 lader



Værksted



2. Beskrivelse

Amager - 105 ha - Liebhaveri i særklasse

Velkommen til Amager

En smuk planteavlsgård med herskabeligt præg, beliggende ved Morud, kun ca. 10 km fra Odense centrum og tæt på Langesø-skovene. Gården har en helt unik arrondering, med alt jord liggende samlet omkring gården, og smukt afgrænset mod syd af Stadvidså og Tværskov Mølleå.

Amager er en sjældent udbudt vare, med 105 ha i en samlet gruppering omkring bygningerne, med flot anlagt allé fra offentlig vej og med parklignende flot dimensioneret haveanlæg med egen sø.

I hovedoverskrifter rummer ejendommen charmerende markant stuehus, Bed and Breakfast i avlsbygning på ca. 300 m² med mange anvendelsesmuligheder, udlejningsbolig, gode driftsbygninger og ikke mindst god planteavlsdrift samt skovareal.

Med til historien hører også at Amager forsynes fra eget kildevand. Der er ikke mindre end to kilder, der springer på ejendommen. Den ene kilde forsyner drikkevand i bedste kvalitet, og den anden kilde forsyner driften på gården.

Jorden:

Det samlede jordareal udgør i alt 105,6 ha. Jorden ligger helt samlet rundt om gården, med perfekt arrondering. Af det samlede areal udgør Eu-areal 98,68 ha., heraf 88,56 ha. i omdrift og 10,12 ha. i permanente græsarealer. Jorden nord for gården er dyrkningssikker god jord i overvejende JB5 og 6 jf. kortinfo. De sydligere arealer er mildere jord. Arealer ud over Eu-arealer udgøres af fredsskavsareal på 3,5 ha. naturligt areal ved bygninger samt vej, hegn, jagtremiser og naturarealer.

Stuehus:

Stuehuset fremtræder som pænt og moderniseret i respekt af den oprindelige byggestil. Huset er opført i bindingsværk med rødt tegltag. Stuehuset er omkranset af parklignende haveanlæg og med flot anlagt allé som tilkørselsvej til ejendommen fra offentlig vej.

Huset rummer i hovedtræk:

I stueplan: Entre, bryggers og badeværelse, stort gennemgående køkken alrum med udgang til terrasse, kontor, hall med opgang til første sal, stort værelse samt badeværelse. Herudover to store gennemgående stuer ensuite.

Første sal rummer stort repos, 4 værelser.

Bed and Breakfast

I 2008 er der indrettet bed and breakfast i østvendt sidelænge i to plan på skønnet ca. 300 m², der fremtræder rigtig flot og godt indrettet med 7 værelser, heraf 5 værelser på første sal og 2 værelser i stueplan. 3 badeværelser samt toilet på første sal. Herudover opholdsrum på første sal og stor spisesal i sidefløj. Vil ud over Bed and breakfast egne sig til mange andre formål, herunder kontor/liberalt erhverv.

Såvel stuehus som bed and breakfast opvarmes ved godt flisfyr, med forsyning fra egne skovarealer, hvorved fyringsudgift holdes på et minimum.

Avlsbygninger:

Indrettet til gårdens drift med planteavl for øje, med over 3.000 m². heraf størstepart indrettet som kornopbevaring, maskinhal og halmopbevaring - se salgsoptilling for yderligere specifikation.

Udlejningsbolig:

Op mod det vestlige skel af ejendommen ligger udlejningsbolig der hører ind under hovedejendommen. Fungerer i dag som en god udlejningsenhed, og i god opdateret boligstand med et boligareal på 123 m², omkranset af fint haveanlæg.

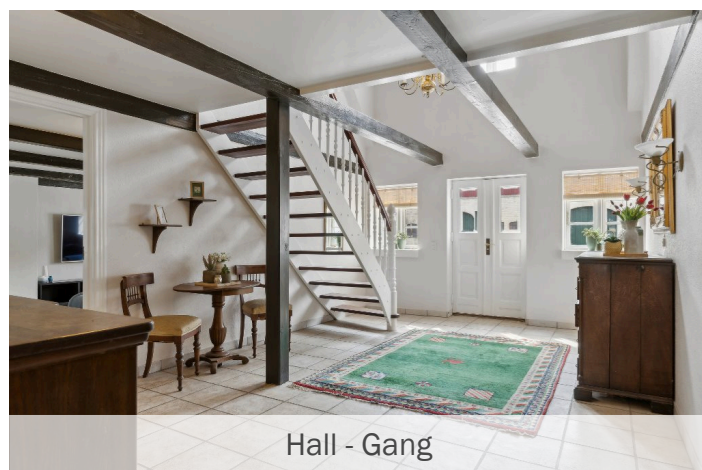
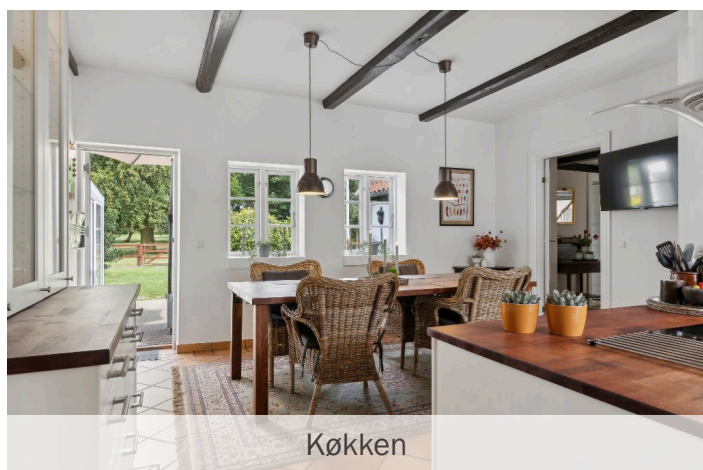
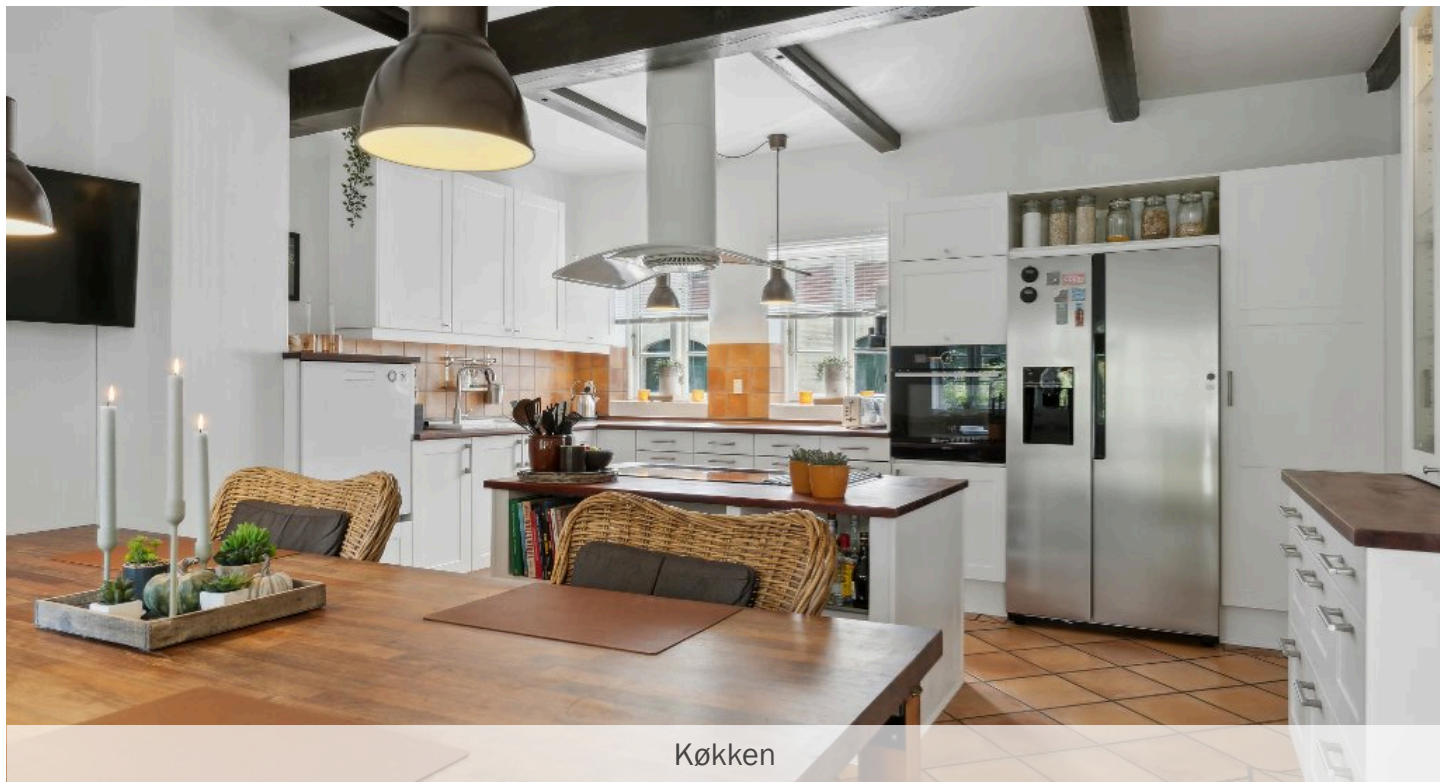
Udbud:

Amager udbydes i traditionelt salg og i fuld drift. Ejendommens jorder er bortforpagtet for 1 høstår af gangen, og for den aktive landmand vil jorden således kunne være til rådighed efter høsten 2025. For køber der ønsker at bortforpagte jorden vil fortsat bortforpagtning være muligt.

Udbudspris omfatter den faste ejendom, idet der i udbudspris ikke medfølger beholdninger og maskiner.

Der vil være mulighed for delsalg af bygningsparcel, såfremt køber ønsker liebhaveri/hestehold/liberalt erhverv m.v., med afstemt jordareal.

For yderligere information kontakt mægler Palle Jespersen på 66117755.





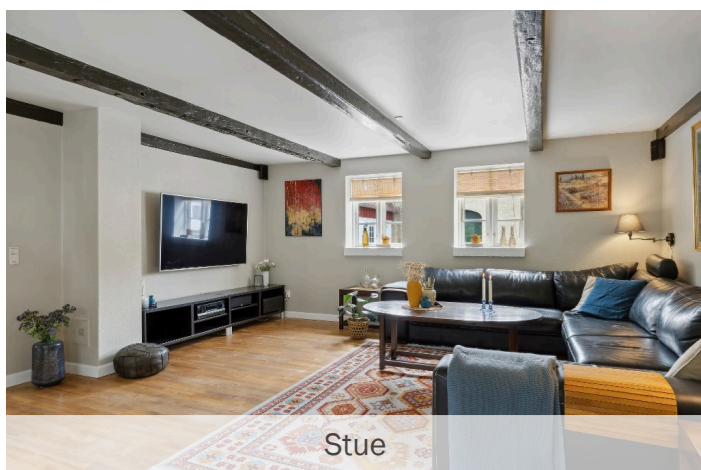
Gang - 1. sal



Værelse



Soveværelse



Stue



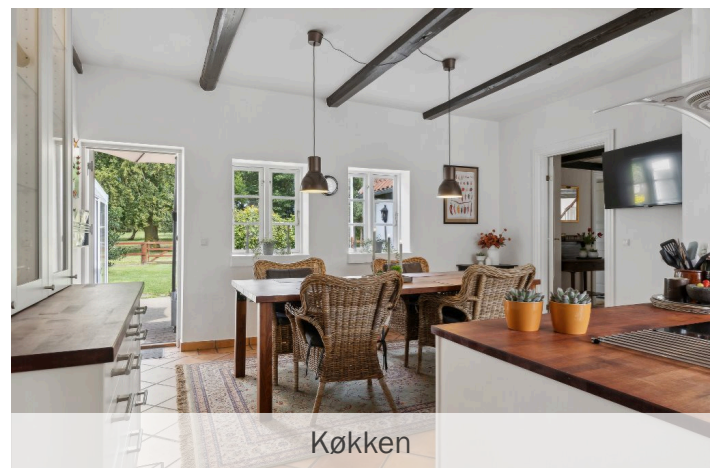
Havestue



Spisestue



Stue



Køkken



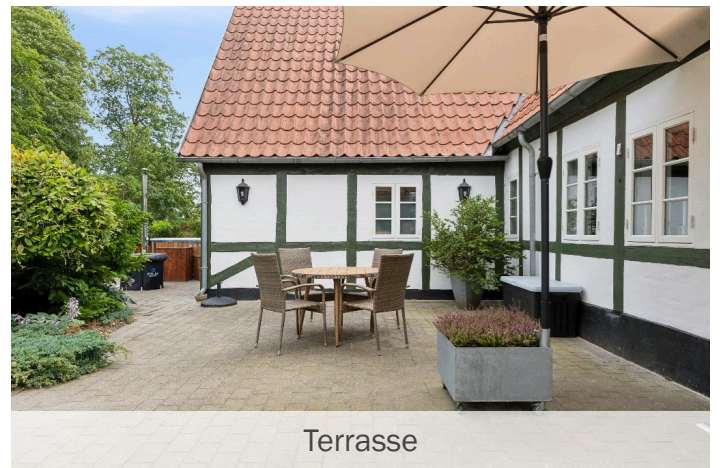
Gang mod køkken



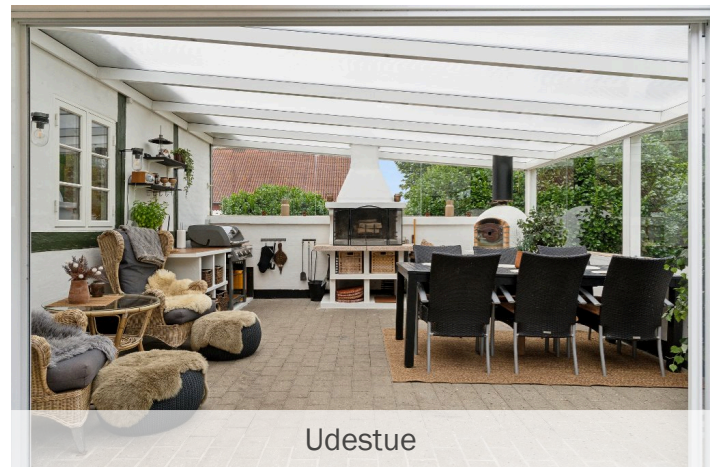
Grovkøkken



Haven



Terrasse



Udestue



Amagervej 41 - Set fra vejen



Spisestue Amagervej 41



Amagervej 41 - Stue



Amagervej 41 - Set fra haven



Amagervej 41 - Køkken



Amagervej 41 - Værelse

3. Fakta

3.1 Ejendommen

Kontantpris

kr. 28.000.000

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
1a - Amagergårde, Vigerslev	11,3106 ha	2.080 m ²
1c - Amagergårde, Vigerslev	28,2221 ha	3.230 m ²
1d - Amagergårde, Vigerslev	3,5033 ha	1.400 m ²
2c - Amagergårde, Vigerslev	2,4011 ha	496 m ²
2d - Amagergårde, Vigerslev	1,6803 ha	0 m ²
2b - Amagergårde, Vigerslev	5,6778 ha	0 m ²
2e - Amagergårde, Vigerslev	0,8154 ha	0 m ²
2a - Amagergårde, Vigerslev	17,4397 ha	5.150 m ²
3 - Amagergårde, Vigerslev	0,4259 ha	0 m ²
1b - Amagergårde, Vigerslev	0,1639 ha	0 m ²
2e - Margård Hgd., Vigerslev	3,5855 ha	0 m ²
9b - Vigerslev By, Vigerslev	18,5605 ha	0 m ²
7k - Vigerslev By, Vigerslev	5,8036 ha	2.330 m ²
7d - Vigerslev By, Vigerslev	6,0791 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbogen	105,6688 ha	14.686 m²
Fredskovpligtigt areal udgør	3,50 ha	
Strandbeskyttelses areal udgør	0,00 ha	

Beliggende: Amagervej 47, Amager, 5462 Morud

Zonestatus	Landzone
Kommune	Nordfyns
Region	Syddanmark

Offentlig vurdering

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.**Foreløbig vurdering 2023****Grundværdi: kr. 4.228.000****Grundværdi bolig: kr. 8.000****Grundværdi produktionsjord: kr. 4.194.000****Grundværdi øvrig jord: kr. 26.000****Skattepligtig ejendomsværdi: kr. 1.717.000****Grundlag for ejendomsværdibeskatning: kr. 1.373.600****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.

Fredning / bevaringsværdi

Der er registreret følgende fredningsstatus:

Status

Stuehus til landbrugsejendom	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Stald til kvæg, får mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til foder, afgrøder mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til halm, hø mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Maskinhus, garage mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Lade til halm, hø mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Bed & breakfast mv.	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Anden bygning til fritidsformål	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi
Udhus	Ingen frednings-/bevaringsværdi

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

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

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

3.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 105,6688 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Permanent græs	10,1200 ha
Vej	1,4686 ha
Fredskov	3,5000 ha
Agerareal	88,5600 ha
Øvrige arealer	2,0202 ha
I alt	105,6688 ha

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

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

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

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

3.3 Stuehus

Bebygget areal	215 m ²	Opført/ombygget år:	1677 / 1991
Boligareal	215 m ²	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-antennener og parabolantennener (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 køkkenen, 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 to fyringsenheder

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

Stuehus, øvrige bemærkninger

Fibernet er installeret på ejendommen.

Det opvarmede areal på ejendommens stuehus er 320 m². jf. energimærke, heraf 105 m². opmålt areal på første sal.

Køber gøres opmærksom på at første sal ikke er registreret til beboelse på BBR.

Øvrige boliger

	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
Udlejningsbolig - Amagervej 41	73 m ²	123 m ²	1877

Bemærkninger:

Udlejningsejendom:

Bygning 2: Moderniseret udlejningsejendom beliggende Amagervej 41 med nyt køkken fra 2022 og bad renoveret i 2022 og med nyt pillefyr fra 2024.

Indeholder pæn entré, køkken, badeværelse, stue m. nyere brændeovn + stue og hobbyrum.

Første sal indeholder repos samt to værelser.

En pæn udlejningsejendom med stor grund til.

Afløb til septiktank. Ikke krav om forbedring.

Fibernet indlagt.

Vandværksvand.

Lejeniveau p.t. kr. 5.500 + forbrug.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR.

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

Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

3.4 Driftsbygninger m.v.

Bygningsnummer		Areal	Opført/ombygget
3	Maskinhus, garage mv.	534m ²	1837
4	Stald til kvæg, får mv.	705m ²	1927
5	Lade til foder, afgrøder mv.	711m ²	1931
6	Maskinhus, garage mv.	119m ²	1937
7	Lade til halm, hø mv.	275m ²	2002
8	Maskinhus, garage mv.	36m ²	1937
9	Lade til halm, hø mv.	919m ²	2005
10	Udhus	36m ²	1930/2006
11	Udhus	12m ²	1999
12	Bed & breakfast mv.	215m ²	1930/2006
13	Anden bygning til fritidsformål	24m ²	2007
14	Bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning	40m ²	2007
15	Udhus	26m ²	2012
16	Udhus	12m ²	1945

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-meddelelse.

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

Øvrige bemærkninger:

Yderligere oplysninger om bygninger:

Bygning 8 og 3: Portbygning indrettet med dobbeltgarage, vikualierum, kemikalierum, værksted. Loft over bygningen- Eternittag.

Bygning 5: Maskinhus + kornlager med støbt gulv, indbygningsspær i en del af bygningen og ståltag. Meget velegnet til etablering af planlager med god behøjde på ca. 6 meter.

Bygning 4: I forlængelse af maskinhus bygning 5, er der indrettet maskinhal med indbygningsspær og støbt betondæk. I oprindelig ungdyrstald og kalvestald står denne ubenyttet men med mange anvendelsesmuligheder.

Bygning 9: Maskin- og halmopbevaring på 919 m2 uden støbt bund med indbygningsspær - bygningen er 20 meter bred og har ridebanedimension.

Bygning 7: Flislager med p.t. skønnet kapacitet til 2 år.

Bygning 6: Gl. vognport til dels indrettet til festlokale

Bygning 12: Indeholder Bed and Breakfast indrettet i 2008 i to plan med 5 værelser, heraf 3 på første sal og 2 i stueplan, 3 badeværelser nedenunder og toilet på første sal. Herudover opholdsrum på første sal og stor spisesal i vinkel i stueplan. Vil egne sig til mange andre formål, herunder kontor/liberalt erhverv m.v. Skønnet areal ca. 300 m2. Herudover indeholder bygningen rum med kildespring til vandforsyning samt fyrrum med Harsgassner ECO 50 KW flisfyrr fra 2018, der opvarmer både stuehus og Bed and Breakfast på i alt ca. 600 m2. Flisen tilvejebringes fra egen skov. Bygningen har nyere tag fra år 2000. Afløb fra B&B til nedsvivningsanlæg. Bygning 10 og 11: To havehuse på hhv. 36 og 12 m2.

Amagervej 47, Amager, 5462 Morud
BFE-nr.: 9579324



Bygningsdata fra BBR - Kortdata fra SDFE - Genereret d. 07/06/2024 kl. 15:21

1/7

BBR kort - Amagervej 47

Amagervej 47, Amager, 5462 Morud
BFE-nr.: 9579324



Bygningsdata fra BBR - Kortdata fra SDFE - Genereret d. 07/06/2024 kl. 15:23

1/7

BBR kort - Amagervej 41

3.5 Olietanke

Type, størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Olietank - 1000 L	Sløjfning: Tanken er afblændet	ANLÆGSNR.: 1 Indhold: Mineralske olieprodukter Placering: Nedgravet/underjordisk Etableringsår: 1930 Driftstatus: Ikke i drift Størrelsesklasse: Under 6.000 l Størrelse: 1000L
Olietank - 2500 L	Tanken er opgravet	ANLÆGSNR.: 2 Indhold: Mineralske olieprodukter Placering: Nedgravet/underjordisk Etableringsår: 1967 Sløjfningsår: 1988 Driftstatus: Ikke i drift Størrelsesklasse: Under 6.000 l Størrelse: 2500L
Olietank - 2500 L	DLG-lejetank	ANLÆGSNR.: 3 Indhold: Mineralske olieprodukter Placering: Over terræn, udendørs Etableringsår: 1997 Sløjfningsfrist (Olietank): 2027-12-30 Driftstatus: I drift Fabrikationsnr.: 67407-01 Fabrikatype: Roug Fabrikationsår: 1997

3.6 Jordbundsforhold

Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 28-06-2024 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

Forurening på V1/V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 28-06-2024 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

3.7 Offentlige forhold / planer

Miljøforhold

Servitutter

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

Nr. 1 lyst d. 30.09.2014 lbnr. 1005685687 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 8052ca6e-7877-4220-9fc7-66599901614e

Nr. 2 lyst d. 20.08.1937 lbnr. 921319-34 Tillægstekst Dok om elektricitetsforbrug mv, Vedr 1A Filnavn: 34_B-L_116

Nr. 3 lyst d. 10.09.1942 lbnr. 1989-34 Tillægstekst Dok om master mv akt 34_E-L_6

Nr. 4 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 921320-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 1A, 1B, 2, 2E, 7D, 9B Filnavn: 34_C-L_48

Nr. 5 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 921321-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 34_M-L_300

Nr. 6 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 917854-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 2A, 3A, 3h,r,s,t. Filnavn: 34_AE-H_512

Nr. 7 lyst d. 16.12.1982 lbnr. 15917-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2E Filnavn: 34_R-L_429

Nr. 8 lyst d. 01.10.2010 lbnr. 1001075962 Filnavn: 7628df5b-3fb7-4cbe-8737-f900c9248d8e

Nr. 9 lyst d. 01.10.2010 lbnr. 1001075990 Filnavn: e33447a2-75aa-451c-aa71-d9260271eaab

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

3.8 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Ifølge ejendomsdatarapport er der registreret følgende naturbeskyttelse og arealrestriktioner:

- Grundvand - Drikkevandsinteresser - Særlige
- Fredskov
- Beskyttede naturtyper - Eng, overdrev, sø og mose
- Beskyttede vandløb
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Bygge- og beskyttelseslinjer - Skov og Å

3.9 Forsikring

Forsikringselskab

Policenr.

Forsikringsdækninger stuehuset

Svamp: Ja Nej

Insekt: Ja Nej

Rørskade: Ja Nej

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

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

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

3.10 Energimærke - Stuehus

C

3.11 Rettigheder og forpligtelser

Jagtret og fiskeret

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

Tekniske anlæg

ANLÆGSNR.: 4

Gittermast - Klassifikation: Antenne og mast med antenne

Etableringsår: 2021

Højde: 42m

Årlig indtægt herfra ca. kr. 13.500

Byggesagsnr.: 2021-0724

Byggesagen berører:
- Grund: Amagervej 47, Amager, 5462 Morud
Byggesagstype: Sag på grund
Vedrører jf. ejer et ansøgt drivhus der ikke er opført.

Arealrestriktioner

4. Drift

4.1 Beholdninger

Type	Opgjort dato	Antal	Enhed	Pris pr. enhed	Pris
Uspec. beløb					

Der medfølger ingen beholdninger i handlen.

4.2 Forpagtninger

Jorden er bortforpagtet for et høstår af gangen - forpagtningskontrakt udleveres ved købsforhandling, og køber indtræder i rettigheder og forpligtelser herpå.

5. Økonomi

5.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld - Produktionsjord	30.197,00
Grundskyld - Øvrig jord	393,00
Grundskyld - Bolig	97,00
Rottebekæmpelse - Anslået	1.000,00
Skorstensfejning - Anslået	1.500,00
Renovation - Anslået	4.000,00
Adm.gebyr jordflytning - Anslået	40,00
Brandforsikring - Anslået	30.000,00
Ejendomsværdiskat	7.005,00
I alt	74.232,00

5.2 Gæld udenfor købesummen

Køber overtager ingen gæld udenfor købesummen.

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

5.3 Købesummens fordeling

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

Købesummens fordeling aftales ved købsaftale.

5.4 Finansiering

Køber betaler tinglysningsafgift. Sælger betaler tinglysning af skøde samt berigtigelse af handlen.

Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris/udbetaling	28.000.000,00
Tinglysningsafgift skøde	169.850,00
I alt	28.169.850,00

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

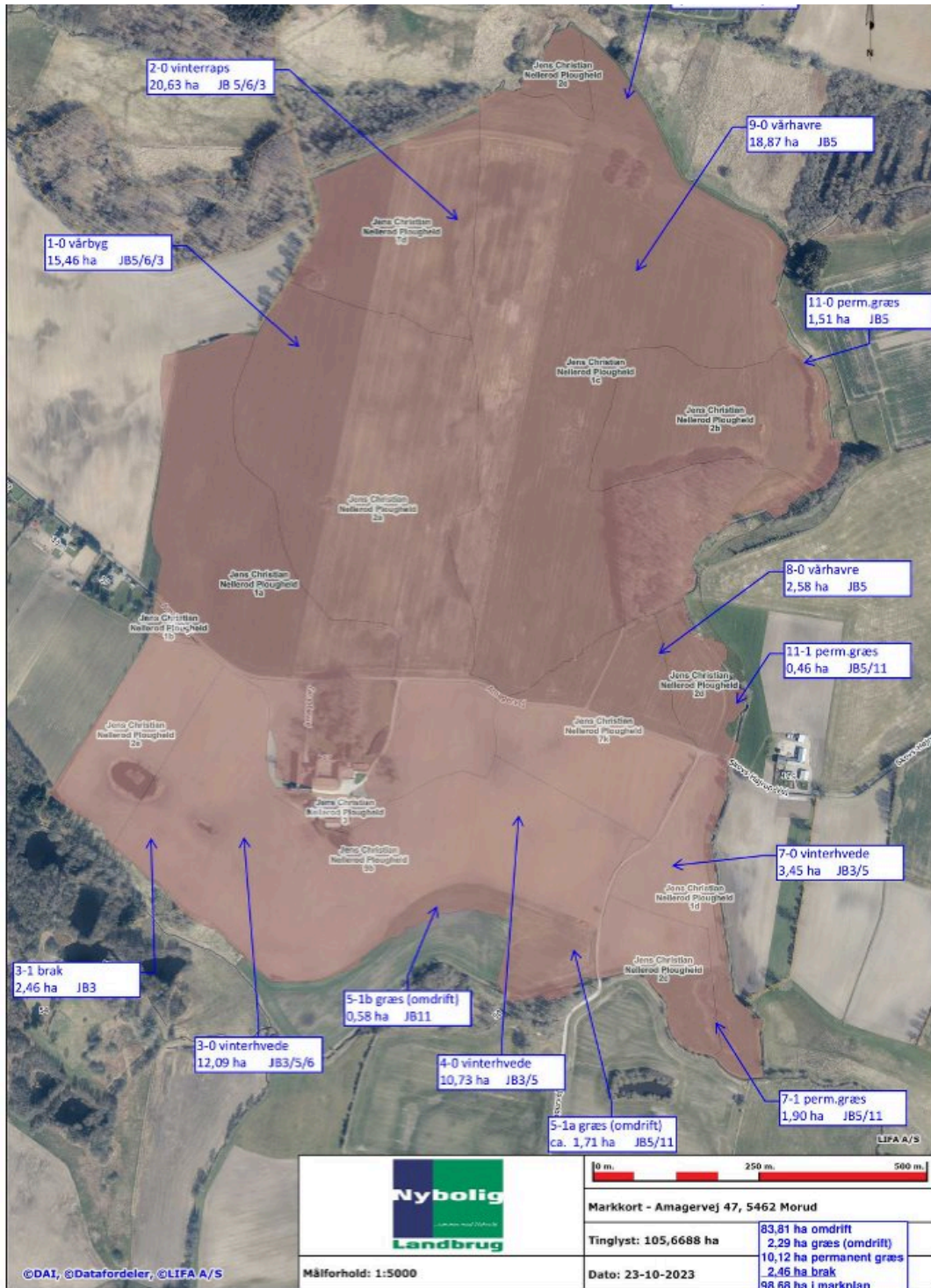
5.5 Moms**Momsreguleringsforpligtelse**

Sælgers revisor udarbejder opgørelse over eventuel medfølgende momsreguleringsforpligtelse.

Køber overtager denne eventuelt medfølgende reguleringsforpligtelse.

6. Bilag

6.1 Markkort



6.2 Plantegninger



Stueplan



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

