



## SALGSOPSTILLING

Planteavl

Ruegaard - Ruevej 20, Rue m.fl.

5462 Morud

60.000.000 kr.



Eftertragtet planteavlsbedrift ca. 280 ha på Nordfyn/Odense kommune



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
10	Ejendommen
11	Fredning / bevaringsværdig
11	Offentlig ejendomsvurdering
12	Bygninger
14	Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere
15	Jordbund, geotekniske forhold
15	Offentlige forhold / planer
15	Naturbeskyttelse
19	Miljøforhold
19	Servitutter
21	Rettigheder og forpligtelser
<hr/>	
Side	DRIFT
22	Maskiner
22	Beholdninger
<hr/>	
Side	ØKONOMI
23	Ejerudgifter
23	Gæld udenfor købesummen
23	Kontantbehov ved køb
24	Moms
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
25	Plantegning - Velfærds- og administrationsbygning
26	Kort
27	Markkort - Ruevej 20, Rue Hed 64, Flintebjerg 12, Morud og Pilegårdsvej 3, Søndersø
28	Markkort - Bredbjerg Gyde 16, Morud og Store Pederstrup Vej, Odense NV
29	Markkort - Himmelstrupvej 75, Morud
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
30	Kontaktinformation



# BESKRIVELSE OG BILLEDER



## Eftertragtet planteavlbedrift ca. 280 ha på Nordfyn/Odense kommune

Der udbydes nu i fuld diskretion som skuffesag en stor samlet bedrift af planteavl med i alt ca. 280 ha på Nordfyn og i Odense kommune.

Bedriften er sammensat af i alt 7 stk. landbrugsejendomme, hvoraf alene de 2 har bygninger, mens 5 ejendomme er bygningsløse.

Fordeling af jord i hhv. Nordfyns og Odense kommune:

### Nordfyns kommune (ca. 168 ha) fordelt på ejendommene

- Ruevej 20 (hovedejendom med bygninger) ca. 78 ha
- Rue Hed 64 (bygningsløs) ca. 17 ha
- Himmelstrupvej 75 (med bygninger) ca. 48 ha
- Pilegårdsvej 3 (bygningsløs) ca. 8,5 ha
- Flintebjerg 12 (bygningsløs) ca. 16 ha

### Odense kommune (ca. 112 ha) fordelt på

- Bredbjerg Gyde 16 (bygningsløs) ca. 71 ha
- Store Pederstrupvej (bygningsløs) ca. 41 ha

Så samlet set er ejendommene utrolig velegnet for den kapitalstærke køber, der ønsker væsentlig investering i relativt meget fynsk landbrugsjord samlet tæt ved Odense og i den bedste del af Nordfyns kommune tæt på den eftertragtede Langesø Skov m.m. og i et område, hvor det oses af velstand med en meget righoldig bestand af velrenoverede landbrugsejendomme beboet og anvendt af ejere med styr på økonomien og råd til at pleje og passe bygninger og omgivelser med stor positiv afsmittende naboeffekt, der virker tiltrækkende for nye købere til dette område.

Den længste indbyrdes afstand mellem de udbudte jorde udgøres mellem Pilegårdsvej 3 i det nordvestlige hjørne til Store Pederstrup Vej i det sydøstlige hjørne med i alt ca. 7-8 km, så det må betragtes som overskueligt med samlet set i alt 280 ha fordelt på 2 kommuner.

Jordene vil jeg beskrive nærmere under de enkelte ejendomme. Som det fremgår af skema for jordfordeling udgør det egentlige omdriftsareal i alt ca. 218 ha ud af i alt ca. 280 ha (ca. 78%), hvor ca. 60 % af det dyrkbare er JB 6, mens resten svinger omkring jb 3-4 dog med relativt stor dyrkningssikkerhed på de lettere arealer med de "rigtige" afgrødevalg og i driftsår med gennemsnitlig nedbør i vækstsæsonen.

**Ruevej 20, 5462 Morud**

Dette er hovedejendommen for sælger og tjener dermed som bopæl og virksomhedsadresse for ejerfamilien. Ejendommen har for ca. 10 år siden haft en mellemstor svineproduktion med søer, smågrise og slagtesvin men har d.d. alene en produkti- on, der kræver beskeden arbejdsindsats på opfødning af ca. 4.000 slagtesvin/år fra 7-100 kg.

Produktionen af nævnte svin sker fra bygning 10 fra 1995 oprindelig opført til søer og smågrise på i alt ca. 1520 m2 opført i røde mursten og eternittag.

Der er god plads i bygningen til den nævnte produktion, hvorved den er rationel og nem at passe med vådfodring, god venti- lation samt et velfungerende gyllesystem. Fodringsanlæg og inventar har nogle år på bagen men er vel løbende vedligeholdt og fornuftigt fungerende.

Der foreligger fornuftig leverandøraftale på levering af de nødvendige 7 kg. Grise/år, der anses for mulig for en ny ejer at overtage.

Mulighed for fornuftig udlejning af dette anlæg vil absolut også være til stede for en ny ejer, der ikke selv måtte ønske selv- drift på denne driftsgren.

I forhold til BBR skal der ske en del tilpasninger i forhold til de registrerede bygninger.

Vinkelret på stuehuset er nyopført en bygning 11 - velfærds- og administrationsbygning - på i alt ca. 375 m2 opført i stil med stuehuset i røde sten og glaseret tegltag. Indrettes bl.a. med værksted, kontorer, mødelokaler, baderum og køkken og forbe- redes til lejlighed for ansatte på del af 1.salen, hvor bl.a. Velux tagvinduer er isat som forberedelse til det nødvendige lysind- fald.

Hele denne bygning er isoleret på alle sider efter nyeste bygningsreglement og op-varmes fremover med nyt og effektivt jordvarmeanlæg. Bygningen mangler færdiggørelse indvendigt. Omkring færdiggørelse af dette projekt kan dette aftales nærmere med sælger.

Bygning 9 – næst efter bygning 11 ligger tidligere svinestald fra 1979 på 352 m2, som er under nedrivning og dermed skaber den naturlige luft og afstand ned til det "private område", hvor stuehus og bygning 2 er placeret.

Bygning 8 – tæt på bygning 9 under nedrivning - er tidligere svinestald på i alt ca. 285 m2, som er ryddet for inventar, gylle- kummer fyldes op og fast gulv støbes, hvorefter den forventes anvendt til lagerformål med udlejning for øje, idet den er fuldt isoleret. Taget er under udskiftning til nyt eternittag her i 2023.

Bygning 2 er maskinhus på 366 m2 fra 1974 med metalplader som ydervægge og ældre eternittag uden støbt bund.

Derudover er bygning 13 nyopført stor lagerhal uden isolering på i alt ca. 1550 m2 med målene 25 x 62 meter, hvorved ind- satte barrierer på de lange sider fortsat vil kunne opretholde inden dørs mål på mi. 20 x 60 meter, som er målkravene til ridehaller til undervisningsbrug, som øger anvendeligheden af denne hal i et område med mange heste og dermed stor inter- esse for at kunne træne ridning inden dørs, som er et stort naturligt behov i DK på den største tid af året.

Endelig 3 gylletanke på hhv. 1.257 m3, 800 m3 og 2050 m3 = i alt ca. 4.100 m3 – disse er placeret ca. 150 meter syd øst for stuehuset – og dermed ude af synsfelt og med (næsten) ingen lugtgener m.m. i forhold til bolig og haven m.m.

Stuehuset til ejendommen er som nævnt placeret vinkelret på bygning 2 med sydvendt have foran hele den sydvendte faca- de.

Opført i 1904 i røde mursten og med glaseret tegltag og fra perioden bedre byggeskik i DK med høj sokkel, mange fine detal- jer i facaderne og kviste.

Nyere termovinduer og er højt placeret i det lettere kuperede terræn med unik og charmerende udsigt over den flotte natur i området, som tæt ved Langesøskovene er blandt de mest eftertragtede bosætningssteder på Fyn under 15 km fra Odense og kun ca. 10 km fra den fynske motorvej.

Boligarealet er på i alt 214 m2 incl. 1.salen + 120 m2 kælder, hvor sidstnævnte er det senest renoverede i fuld boligstandard svarende til næsten 334 m2 bolig i 3 plan.

Derudover er såvel stueplan som 1.salen renoveret væsentligt og gennemgribende inden for de seneste 10-15 år og frem- træder dermed overalt lyst og venligt med højloftede rum og en særdeles velvalgt planløsning overalt.

Bl.a. skal den meget markante og indbydende hall lignende entre fremhæves som en styrke samt det store spisekøkken og spisestue et stort rum vendt mod den sydvendte have.

Med til denne ejendom hører i alt ca. 78,6 ha, hvoraf de ca. 63 ha er i omdrift hvert eneste år. Ca. 2 ha med græs i omdrift, ca. 3 ha permanent græs og dermed i alt ca. 68 ha med EU-støtte/år.

De dyrkbare marker er samlet i umiddelbar tilknytning til bygninger fordelt i gode store marker og i en ensartet dyrkningssik- ker bonitet JB 6.

Arealerne er lettere kuperet og ikke vandlidende.

Resten ca. 10 ha er med remisser, mindre skov, hegn, markveje og relativt stort areal omkring bygningerne.

De udlagte græsarealer er overvejende beliggende med udsigtsafstand fra stuehuset og anvendes af ejeren til afgræsning af ca. 8 moderdyr af den ekstensive kødkvægrace Galloway.

Samlet set en yderst eftertragtet beliggende ejendom med god mængde dyrkningssikker landbrugsjord til brug i egen drift

og/eller rentabel bortforpagtning, gode arealer til natur og jagt, bygninger der under et hører hjemme i den absolutte top inden for stand, anvendelsesmuligheder, arkitektur, harmoni og valg af gode materialer og byggestil samt ikke mindst en beliggenhed, der endnu engang fremhæves, som en af de absolut bedste på hele Fyn i forhold til infrastruktur, områdets kendetegn og generelle natur helt i top på skalaen for unikke fritidsoplevelser inden for ridning, golf, jagt m.m.

#### **Rue Hed 64, 5462 Morud**

Dette er en bygningsløs ejendom på i alt ca. 17 ha beliggende ca. 2-3 km. sydøst for hovedejendommen.

Jorden er samlet i en stor parcel, hvoraf ca. 12,5 ha er i omdrift, ca. 2 ha er permanent græs/majs til modenhed, mens resten i alt ca. knap 3 ha er remisser, hegn m.m.

Den dyrkbare del er JB 3 og lettere kuperet, ikke vandlidende og dermed vel drænet.

Jordstykket er beliggende i område med mange hesteejendomme/naturejendomme med fokus på områdets mange herlighedsværdier.

#### **Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud**

En bygningsløs ejendom på i alt ca. 92,5 ha beliggende som hovedparten af den jord, som er beliggende i Odense kommune.

Den er fordelt i 3 parceller på hhv. ca. 62 ha, 8 ha og ca. 22 ha med indbyrdes afstand på max. 1 km. Af de 92,5 ha er ca. 55 ha i omdrift, hvoraf 60 % er JB 6, mens resten er jb 3-4. Lettere kuperet og ikke vandlidende. Ca. 11 ha er brak, hvoraf størstedelen er samlet i den nordøstlige parcel på i alt ca. 8,26 ha beliggende umiddelbart nord for rækkehusbebyggelse på Rensdyrløkken i Korup.

Henset til muligheden for Rugårdsvejs flytning mod nord/kombineret med nye udstykningsmuligheder vil dette jordstykke kunne have betydelig merværdi, når ændret anvendelse f.eks. til tæt/lav bebyggelse er muligt.

De sidste ca. 6 ha udgøres af skov, remisser og hegn m.m. Denne bygningsløse ejendom skal ses i sammenhæng med Store Pederstrup Vej, Odense NV, som udgør i alt ca. 41 ha, som særskilt kommenteres neden for.

#### **Store Pederstrup Vej, 5210 Odense NV**

Bygningsløs ejendom på i alt ca. 41 ha, som ligger i skel til førnævnte Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud. Er samlet i 3 parceller med meget kort indbyrdes afstand. Ca. 22,5 ha er i omdrift og ca. 10 ha permanent græs. Lettere kuperet og fordelt 50/50 på jb 6 og jb 3. Resten af jorden til denne ejendom i alt ca. 8 ha udgøres af skov, remisser og hegn. Dermed er denne ejendom beliggende med meget store naturværdier og jagtpotentiale midt mellem Langesøskovene og Odense Centrum.

#### **Himmelstrupvej 75, 5462 Morud**

En ejendom med bygninger på i alt ca. 48,5 ha beliggende ca. 4-5 km syd for hovedejendommen og kun ca. 2 km vest for den største af de bygningsløse ejendomme i Odense kommune.

Bygningerne udgøres udelukkende af nedrivningsegnet bolig, der er udlejet for et mindre beløb/md. Jord i omdrift udgør i alt ca. 44,5 ha og er samlet i 6 marker med meget kort ind-byrdes afstand og dermed godt arronderet på ejendomsniveau.

Al jord er JB 6 lettere lerholdigt og skal dermed helst dyrkes just in time. Dermed er udbyttet langt de fleste år også over det gennemsnitlige på Fyn svarende til min. 10 tons/ha i hvede.

Udover mindre areal med permanent græs henligger resten i alt ca. 3,5 ha med små remisser og hegn m.m.

#### **Pilegårdsvej 3, 5471 Søndersø**

Mindre bygningsløs ejendom på i alt ca. 8,58 ha, hvoraf ca. 8,19 ha er i omdrift i 2 marker på hver sin side af offentlig vej. Den er placeret ca. 500 meter vest for den vestligste del af jorden til hovedejendommen. Al er jb 6, overvejende i fladt terræn og dermed yderst dyrkningsikkert.

#### **Flintebjerg 12, 5462 Morud**

Bygningsløs ejendom på i alt 16,24 ha, hvoraf ca. 12 ha er i omdrift. Fordelt på 3 marker med længste indbyrdes afstand lige under 2 km i luftlinie (nord-syd).

Mark på 5,7 ha er beliggende i umiddelbart skel til jorden til hovedejendommen. Denne mark er jb 6 og i dyrkningsikker og ensartet bonitet.

Den sydligste mark på i alt ca. 6,33 ha dyrkbar jord er beliggende få meter fra den bygningsløse ejendom Rue hed 64. Denne mark er jb 4, overvejende fladt terræn. Endelig 2 mindre lodder på i alt ca. 0,47 ha med permanent græs. I denne parcel figurerer 1 ha med ikke dyrkbare arealer. Ca. 2 udgøres af hegn og mindre remisser på de 2 markparceller på hver ca. 6 ha.

For yderligere oplysninger om bygningers alder/størrelse og øvrige registreringer, jfr. BBR, på ejendommene henvises til nedenfor i nærværende salgsoptilling.





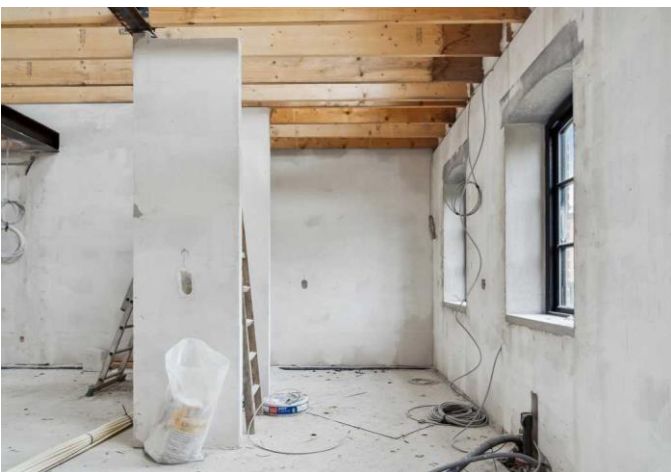
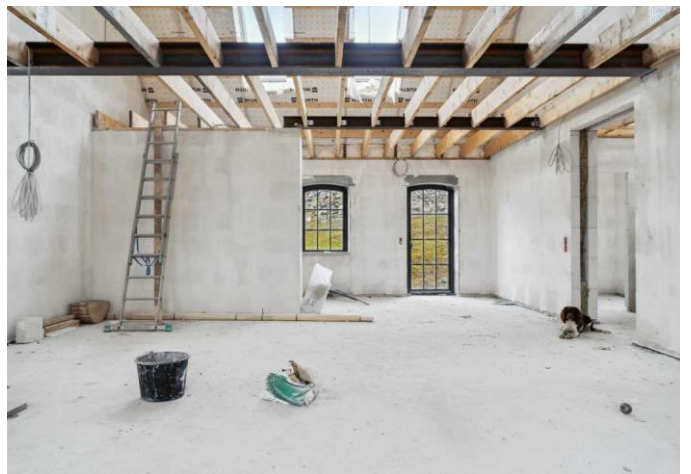
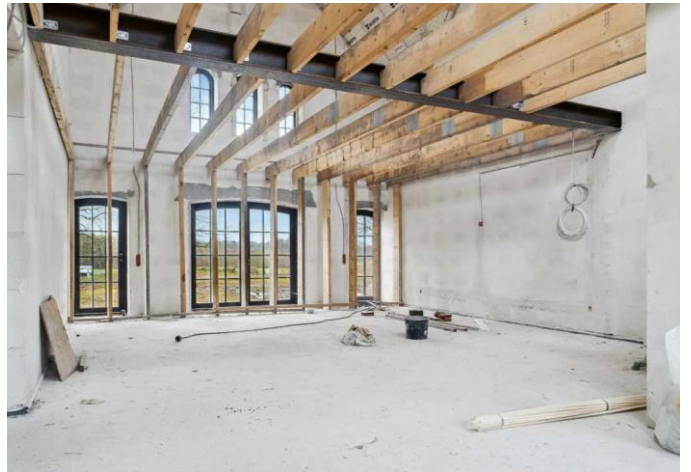












# FAKTA

## Ejendommen

Matrikel nr.	Areal	heraf vej
Ruevej 20, 5462 Morud		
4f Rue By, Vigerslev	4,5994 ha	0 m <sup>2</sup>
5a Rue By, Vigerslev	22,2758 ha	4.878 m <sup>2</sup>
15h Rue By, Vigerslev	4,0570 ha	0 m <sup>2</sup>
2g Rue By, Vigerslev	1,4640 ha	0 m <sup>2</sup>
2a Rue By, Vigerslev	29,5229 ha	4.620 m <sup>2</sup>
15g Rue By, Vigerslev	5,2342 ha	2.100 m <sup>2</sup>
15f Rue By, Vigerslev	5,7540 ha	2.660 m <sup>2</sup>
2h Rue By, Vigerslev	1,0985 ha	0 m <sup>2</sup>
27k Rue By, Vigerslev	3,5025 ha	560 m <sup>2</sup>
Ruevej 20, 5462 Morud - Samlet areal 77,5083 ha, heraf vej 14.818 m <sup>2</sup>		
.		
Rue Hed 64, 5462 Morud		
2d Sværupgård, Vigerslev	17,1306 ha	6.820 m <sup>2</sup>
Rue Hed 64, 5462 Morud - Samlet areal 17,1306 ha, heraf vej 6.820 m <sup>2</sup>		
.		
Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud		
9e Bredbjerg By, Vigerslev	5,4595 ha	0 m <sup>2</sup>
17 Bredbjerg By, Vigerslev	3,0931 ha	0 m <sup>2</sup>
3f Sværupgård, Vigerslev	12,5304 ha	0 m <sup>2</sup>
9d Trøstrup By, Trøstrup-Korup	8,2868 ha	0 m <sup>2</sup>
3i St. Pederstrup, Trøstrup-Korup	38,5939 ha	0 m <sup>2</sup>
3h St. Pederstrup, Trøstrup-Korup	3,2950 ha	603 m <sup>2</sup>
Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud - Samlet areal 71,2587 ha, heraf vej 603 m <sup>2</sup>		
.		
Store Pederstrup Vej, 5210 Odense NV		
2c St. Pederstrup, Trøstrup-Korup	14,3393 ha	830 m <sup>2</sup>
2d St. Pederstrup, Trøstrup-Korup	11,6040 ha	0 m <sup>2</sup>
2e St. Pederstrup, Trøstrup-Korup	13,8570 ha	4.987 m <sup>2</sup>
11b St. Pederstrup, Trøstrup-Korup	0,1050 ha	120 m <sup>2</sup>
12b St. Pederstrup, Trøstrup-Korup	0,1319 ha	0 m <sup>2</sup>
12a St. Pederstrup, Trøstrup-Korup	0,6301 ha	103 m <sup>2</sup>
Store Pederstrup Vej, 5462 Morud - Samlet areal 40,6673 ha, heraf vej 6.040 m <sup>2</sup>		
.		
Pilegårdsvej 3, 5462 Morud		
9o Farstrup By, Vigerslev	5,7523 ha	2.100 m <sup>2</sup>
9m Farstrup By, Vigerslev	2,6038 ha	105 m <sup>2</sup>
9n Farstrup By, Vigerslev	0,2290 ha	0 m <sup>2</sup>
Pilegårdsvej 3, 5462 Morud - Samlet areal 8,5851 ha, heraf vej 2.205 m <sup>2</sup>		
.		
Himmelstrupvej 75, 5462 Morud		
10a Tågerud By, Vigerslev	0,7565 ha	0 m <sup>2</sup>
6e Tågerud By, Vigerslev	4,7147 ha	0 m <sup>2</sup>
7a Tågerud By, Vigerslev	3,9838 ha	30 m <sup>2</sup>
2i Langesø Hgd., Vigerslev	1,9343 ha	0 m <sup>2</sup>
2k Langesø Hgd., Vigerslev	0,4331 ha	0 m <sup>2</sup>
4c Tågerud By, Vigerslev	0,2364 ha	0 m <sup>2</sup>
4e Tågerud By, Vigerslev	5,5787 ha	0 m <sup>2</sup>
4i Tågerud By, Vigerslev	6,7422 ha	1.528 m <sup>2</sup>
4k Tågerud By, Vigerslev	0,3817 ha	0 m <sup>2</sup>



6a	Tågerud By, Vigerslev	5,0740 ha	0 m <sup>2</sup>
2b	Tågerud By, Vigerslev	12,1398 ha	1.560 m <sup>2</sup>
2i	Tågerud By, Vigerslev	6,3289 ha	0 m <sup>2</sup>
Himmelstrupvej 75, 5462 Morud - Samlet areal 48,3041 ha, heraf vej 3.118 m <sup>2</sup>			
.			
Flintebjerg 12, 5462 Morud			
6k	Rue By, Vigerslev	6,8994 ha	0 m <sup>2</sup>
11i	Rue By, Vigerslev	6,6819 ha	0 m <sup>2</sup>
6g	Rue By, Vigerslev	0,1420 ha	0 m <sup>2</sup>
27m	Rue By, Vigerslev	1,6868 ha	405 m <sup>2</sup>
27p	Rue By, Vigerslev	0,8330 ha	124 m <sup>2</sup>
Flintebjerg 12, 5462 Morud - Samlet areal 16,2431 ha, heraf vej 529 m <sup>2</sup>			
Areal i alt ifølge tingbogen		279,6972 ha	34.133 m <sup>2</sup>

Zonestatus	Landzone
Kommune	Nordfyns
Region	Region Syddanmark
Fredskovpligtig skov	11,1286

**Arealfordeling**

Type	Areal
Jord i omdrift, ca.	217,9300 ha
Græs (omdrift), ca.	1,8600 ha
Permanent græs, ca.	15,4400 ha
Brak, ca.	11,1400 ha
Fredskov, ca.	11,1286 ha
Øvrige arealer, herunder bygningsparcel, have, hegn og naturarealer, ca.	18,7853 ha
Areal i alt ekskl. vej	276,2839 ha

Arealfordelingen er ekskl. vejareal, og fordelingen er hentet fra markkort og uden ansvar for sælger eller mægler.

**Fredning / bevaringsværdig**

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

**Offentlig ejendomsvurdering**

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	48.100.000,00
- heraf grundværdi	12.909.000,00
Stuehus, ejendomsværdi	2.233.100,00
- heraf grundværdi	27.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	692.895,00

**Øvrige bemærkninger**

**Ovenstående ejendomsværdier, er de samlede værdier for alle ejendomme. Grundlaget for ejendomsværdiskatten er dog alene for førstnævnte ejendom. Se nedenfor.**

**Ruevej 20**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr. 19.600.000
- heraf grundværdi	kr. 4.119.400
Stuehusets ejendomsværdi	kr. 1.296.100
- heraf grundværdi	kr. 14.900
Grundlag fra ejendomsværdiskat	kr. 692.895

**Rue Hed 64**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr. 4.850.000
- heraf grundværdi	kr. 1.584.700

**Bredbjerg Gyde 16**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr. 9.750.000
- heraf grundværdi	kr. 3.024.900

**Himmelstrup 75**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	8.250.000
- heraf grundværdi	kr.	2.286.100
Stuehusets ejendomsværdi	kr.	937.000
- heraf grundværdi	kr.	12.100
Grundlag fra ejendomsværdiskat	kr.	476.300

**Store Pederstrup Vej**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	4.150.000
- heraf grundværdi	kr.	1.428.000

**Pilegårdsvej 3**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	1.500.000
- heraf grundværdi	kr.	465.900

**Flintebjerg 12**

Offentlig ejendomsværdi pr. 2020	kr.	.000
- heraf grundværdi	kr.	00

**Ejendomsværdiskat**

Ejendomsværdiskat er beregnet på basis af det laveste grundlag for ejendomsværdibeskatning, dvs. det laveste af beløbene for 2001-vurderingen + 5 %, 2002-vurderingen og den aktuelle vurdering.

Hvis der efter disse vurderingers udarbejdelse er foretaget ny-, om eller tilbygningsarbejder, der kræver byggetilladelse eller er sket ændring i ejendommens anvendelse, vil der ved førstkomende vurdering efter ejerskiftet ske ansættelse af ejendomsværdien på 2001- og 2002- vurderingens niveau med de skete ændringer.

Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre ændret ejendomsværdiskat i forhold til den, der fremgår af salgsoptillingen, og at der ikke i den forbindelse kan rettes krav mod ejendomsmægler og sælger.

**Ændring af anvendelse og ejendomsvurdering**

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet som landbrugsejendom. Da vurdering af ejendommen som landbrugs-ejendom 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 beboelses-ejendom, kan dette medføre forhøjelse af de på ejendommen påhvilende ejendomsskatter, herunder ejendomsværdiskat.

**Bygninger**

**Stuehus**

Bygningens arealer er ifølge BBR-ejermeddelelse oplyst som følger:

Bebygget areal	144 m <sup>2</sup>	Opført år:	1904
Boligareal	214 m <sup>2</sup>	Fulde etager	1
Udnyttet tagetage	70 m <sup>2</sup>	Antal værelser	6
Kælder	120 m <sup>2</sup>		

**Øvrige bemærkninger**

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
 Stuehus afløb: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
 Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

**Øvrige boliger**

<i>BBR nr. / Adresse / Notat</i>	<i>Bebygget areal</i>	<i>Boligareal</i>	<i>Opført</i>
<b>Himmelstrupvej 75, Morud</b>			
1 - Himmelstrupvej 75 - Stuehus	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	1827
En ældre nedrivningsegnede bolig, som p.t. er udlejet for et mindre beløb pr. måned.			

**Vand:** Privat vandforsyningsanlæg  
**Afløb:** Spildevandskloakeret  
**Varme:** Centralvarme med én fyringsenhed

Mursten (tegl, kalksten, cementsten), Fibercement,



herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

### Øvrige bemærkninger

Arealoplysningerne på beboelserne er hentet fra BBR-registret og kan afvige fra de faktiske forhold. Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

### Tilbehør, stuehus m.v.

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger ikke.

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 parabolantenner (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.

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.

Det er aftalt nedenfor, om køber overtager evt. 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.

### Driftsbygninger m.v.

BBR nr. / Adresse / Notat

Areal

Opført

#### Ruevej 20

2 - Ruevej 20 - Maskinhus  
Metalplader

366 m<sup>2</sup>

1974

8 - Ruevej 20 - Lager  
Bygning ryddet for inventar.  
Fast gulv under støbning.  
Nyt tag i 2023.  
Fuldt isoleret.

285 m<sup>2</sup>

1974

10 - Ruevej 20 - Svinestald  
4.000 slagtesvin pr. år fra 7-100 kg  
Mursten, Fibercement herunder asbest

1.520 m<sup>2</sup>

1995

11 - Ruevej 20 - Velfærds- og administrationsbygning  
Mursten, Fibercement herunder asbest

375 m<sup>2</sup>

2022

13 - Ruevej 20 - Lagerhal  
Størrelse: 25 x 62 meter  
Metalplader

1.550 m<sup>2</sup>

2022

#### Himmelstrupvej 75

2 - Himmelstrupvej 75 - Udhus  
Mursten (tegl, kalksten, cementsten), Fibercement, herunder asbest  
(bølge- eller skifer-eternit)

150 m<sup>2</sup>

1827

### Øvrige bemærkninger

Arealoplysninger, anvendelse og opførelsesår er oplyst af sælger ud fra de nuværende forhold.  
 BBR-registreringen er ikke tilrettet de faktiske forhold.  
 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.

## Olie-/tankanlæg, gyllebeholdere

### Olie-/tankanlæg

Type	Størrelse, liter	Godkendelse / eftersyn	Note
Olietank - Indendørs	2.500		<b>Ruevej 20, 5462 Morud</b> <b>Teknisk anlæg nr.: 2</b> Indhold: Mineralske olieprodukter Størrelsesklasse: Under 6.000 l Etableringsår: 2003 Materiale: Stål
Olietank - Udendørs			<b>ANLÆGSNR.: 4</b> <b>Adresse:</b> Ruevej 20, Rue, 5462 Morud <b>Indhold:</b> Autogasolie (Dieselolie) <b>Etableringsår:</b> 2003 <b>Driftstatus:</b> I drift <b>Størrelsesklasse:</b> Under 6.000 l <b>Type:</b> Enkeltvægget <b>Typogodkendelsesnr.:</b> 01-5023 <b>Fabrikationsnr.:</b> 129784 <b>Fabrikatype:</b> Roug <b>Fabrikationsår:</b> 2002 <b>Størrelse:</b> 2500L <b>Materiale:</b> Stål
Olietank - Udendørs			<b>ANLÆGSNR.: 5</b> <b>Adresse:</b> Ruevej 20, Rue, 5462 Morud <b>Indhold:</b> Fyringsgasolie <b>Etableringsår:</b> 2002 <b>Driftstatus:</b> I drift <b>Størrelsesklasse:</b> Under 6.000 l <b>Supplerende korrosions beskyttelse:</b> Anoder <b>Type:</b> Enkeltvægget <b>Typogodkendelsesnr.:</b> 01-5323 <b>Fabrikationsnr.:</b> 127636 <b>Fabrikatype:</b> Roug <b>Fabrikationsår:</b> 2002 <b>Størrelse:</b> 1200L <b>Materiale:</b> Stål
Olietank - Udendørs			<b>Himmelstrupvej 75, 5462 Morud</b> <b>Teknisk anlæg nr.: 1</b> Etableringsår: 1982 Størrelsesklasse: Under 6000 L Olietank størrelse: Ukendt Materiale: Stål
Kornsilo			<b>Adresse:</b> Ruevej 20, Rue, 5462 Morud Størrelse: 70 m3

### Afblændede/gamle tanke

**Ruevej 20, 5462 Morud**  
 Teknisk anlæg nr.: 3  
 Etableringsår: 1961  
 Olietank størrelse: 160 L  
 Placering: Nedgravet/underjordisk  
 Tanken er afblændet.

### Gyllebeholdere

Type	Størrelse, m <sup>3</sup>	Godkendt	Periode	Notat
------	---------------------------	----------	---------	-------



Gyllebeholder	2.050	24.02.2013	10 år	<b>Adresse:</b> Ruevej 20, Rue, 5462 Morud Mærke: Perstrup Opførelsesår: 1993
Gyllebeholder	2.050	24.02.2013	10 år	<b>Adresse:</b> Ruevej 20, Rue, 5462 Morud Mærke: Perstrup Opførelsesår: 1994
Gyllebeholder	800			<b>Adresse:</b> Ruevej 20, Rue, 5462 Morud

Af BBR fremgår der 3 beholdere på hhv. 800 m<sup>3</sup>, 1257 m<sup>3</sup> og 2050 m<sup>3</sup>.

Pr. 24-02-2013 foreligger der 2 beholderkontroller på 2 x 2050 m<sup>3</sup>.

## Jordbund, geotekniske forhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

at ejendommen sælger bekendt ikke tidligere er forurennet.

### Områdeklassificering

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den er der ikke registreret områdeklassificering på nogen af ejendommens matrikler.

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den er der registreret områdeklassificering på følgende af ejendommens matrikler:

### Forurening V1 / V2 niveau

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den er der ikke registreret jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den er der registreret jordforurening på følgende af ejendommens matrikler:

## Offentlige forhold / planer

### Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

## Naturbeskyttelse / arealer og områder

På ejendommen er følgende gældende:

Grundvand - Drikkevandsinteresser: Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

#### Ruevej 20, 5462 Morud

2a Rue By, Vigerslev  
2g Rue By, Vigerslev  
2h Rue By, Vigerslev  
4f Rue By, Vigerslev  
5a Rue By, Vigerslev  
15f Rue By, Vigerslev  
15g Rue By, Vigerslev  
15h Rue By, Vigerslev  
15i Rue By, Vigerslev  
27k Rue By, Vigerslev

#### Rue Hed 64, 5462 Morud

2d Sværupgård, Vigerslev

#### Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud

9e Bredbjerg By, Vigerslev  
17 Bredbjerg By, Vigerslev  
3f Sværupgård, Vigerslev  
9d Trøstrup By, Trøstrup-Korup

3i St. Pederstrup, Trøstrup-Korup  
 3h St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

**Store Pederstrup Vej, 5210 Odense NV**

2c St. Pederstrup, Trøstrup-Korup  
 2d St. Pederstrup, Trøstrup-Korup  
 2e St. Pederstrup, Trøstrup-Korup  
 11b St. Pederstrup, Trøstrup-Korup  
 12b St. Pederstrup, Trøstrup-Korup  
 12a St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

**Pilegårdsvej 3, 5471 Søndersø**

9o Farstrup By, Vigerslev  
 9m Farstrup By, Vigerslev  
 9n Farstrup By, Vigerslev

**Himmelstrupvej 75, 5462 Morud**

10a Tågerud By, Vigerslev  
 6e Tågerud By, Vigerslev  
 7a Tågerud By, Vigerslev  
 2i Langesø Hgd., Vigerslev  
 2k Langesø Hgd., Vigerslev  
 4c Tågerud By, Vigerslev  
 4e Tågerud By, Vigerslev  
 4i Tågerud By, Vigerslev  
 4k Tågerud By, Vigerslev  
 6a Tågerud By, Vigerslev  
 2b Tågerud By, Vigerslev  
 2i Tågerud By, Vigerslev

Grundvand - Særlige drikkevandsinteresser:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Flintebjerg 12, 5462 Morud**  
 Matr.nr. 11i Rue By, Vigerslev  
 Matr.nr. 27m Rue By, Vigerslev  
 Matr.nr. 27p Rue By, Vigerslev  
 Matr.nr. 6g Rue By, Vigerslev  
 Matr.nr. 6k Rue By, Vigerslev

Grundvand - Følsomme indvindingsområder:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Ruevej 20, 5462 Morud**  
 2a Rue By, Vigerslev  
 2h Rue By, Vigerslev

**Pilegårdsvej 3, 5471 Søndersø**

9o Farstrup By, Vigerslev  
 9m Farstrup By, Vigerslev  
 9n Farstrup By, Vigerslev

Fredskov:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Ruevej 20, 5462 Morud**  
 2h Rue By, Vigerslev - 10.985 m2

**Rue Hed 64, 5462 Morud**

2d Sværupgård, Vigerslev - 11.000 m2

**Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud**

3h St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 32.950 m2

**Store Pederstrup Vej, 5210 Odense NV**

2c St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 32.000 m2  
 2e St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 17.000 m2  
 11b St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 1.050 m2  
 12a St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 6.301 m2

Beskyttede naturtyper:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Ruevej 20, 5462 Morud**  
 2a Rue By, Vigerslev - 1 mose, 1 eng, 1 sø



2g Rue By, Vigerslev - 1 mose, 1 eng, 1 overdrev  
5a Rue By, Vigerslev - 1 sø  
15h Rue By, Vigerslev - 2 moser, 2 enge, 1 overdrev  
15i Rue By, Vigerslev - 1 mose  
27k Rue By, Vigerslev - 1 mose, 1 eng, 2 søer

**Rue Hed 64, 5462 Morud**

2d Sværupgård, Vigerslev - 4 moser, 3 enge, 2 søer

**Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud**

9e Bredbjerg By, Vigerslev - 1 eng  
17 Bredbjerg By, Vigerslev - 2 enge  
3i St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 1 mose, 1 sø  
3h St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 1 mose

**Store Pederstrup Vej, 5210 Odense NV**

2c St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 1 mose  
2d St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 2 moser, 1 eng, 1 overdrev  
2e St. Pederstrup, Trøstrup-Korup - 1 mose, 1 eng, 1 overdrev

**Flintebjerg 12, 5462 Morud**

Matr.nr. 11i Rue By, Vigerslev - 1 overdrev  
Matr.nr. 27m Rue By, Vigerslev - 1 eng, 1 sø, 1 mose  
Matr.nr. 27p Rue By, Vigerslev  
Matr.nr. 6k Rue By, Vigerslev - 1 sø, 1 mose

---

Beskyttede vandløb:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Ruevej 20, 5462 Morud**

2g Rue By, Vigerslev  
15h Rue By, Vigerslev  
15i Rue By, Vigerslev  
27k Rue By, Vigerslev

**Rue Hed 64, 5462 Morud**

2d Sværupgård, Vigerslev

**Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud**

9e Bredbjerg By, Vigerslev  
17 Bredbjerg By, Vigerslev  
3i St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

**Store Pederstrup Vej, 5210 Odense NV**

2d St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

**Himmelstrupvej 75, 5462 Morud**

10a Tågerud By, Vigerslev  
6e Tågerud By, Vigerslev  
7a Tågerud By, Vigerslev  
2i Langesø Hgd., Vigerslev  
2k Langesø Hgd., Vigerslev  
4c Tågerud By, Vigerslev  
4e Tågerud By, Vigerslev  
4i Tågerud By, Vigerslev  
4k Tågerud By, Vigerslev  
6a Tågerud By, Vigerslev  
2b Tågerud By, Vigerslev  
2i Tågerud By, Vigerslev

**Flintebjerg 12, 5462 Morud**

Matr.nr. 27m Rue By, Vigerslev  
Matr.nr. 27p Rue By, Vigerslev  
Matr.nr. 6k Rue By, Vigerslev

---

Skovbyggelinjer:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Ruevej 20, 5462 Morud**

---

4f Rue By, Vigerslev

**Rue Hed 64, 5462 Morud**

2d Sværupgård, Vigerslev

**Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud**

3i St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

**Himmelstrupvej 75, 5462 Morud**

10a Tågerud By, Vigerslev

6e Tågerud By, Vigerslev

7a Tågerud By, Vigerslev

2i Langesø Hgd., Vigerslev

2k Langesø Hgd., Vigerslev

4c Tågerud By, Vigerslev

4e Tågerud By, Vigerslev

4i Tågerud By, Vigerslev

4k Tågerud By, Vigerslev

6a Tågerud By, Vigerslev

2b Tågerud By, Vigerslev

2i Tågerud By, Vigerslev

---

Åbeskyttelseslinjer:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Rue Hed 64, 5462 Morud**

26a Rue By, Vigerslev

2d Sværupgård, Vigerslev

**Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud**

3i St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

---

Kirkebyggelinjer:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Himmelstrupvej 75, 5462 Morud**

4i Tågerud By, Vigerslev

---

Beskyttede sten- og jorddiger:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Ruevej 20, 5462 Morud**

2a Rue By, Vigerslev

2h Rue By, Vigerslev

4f Rue By, Vigerslev

5a Rue By, Vigerslev

15f Rue By, Vigerslev

15g Rue By, Vigerslev

15h Rue By, Vigerslev

15i Rue By, Vigerslev

**Rue Hed 64, 5462 Morud**

2d Sværupgård, Vigerslev

**Bredbjerg Gyde 16, 5462 Morud**

9e Bredbjerg By, Vigerslev

17 Bredbjerg By, Vigerslev

3f Sværupgård, Vigerslev

9d Trøstrup By, Trøstrup-Korup

3i St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

3h St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

**Store Pederstrup Vej, 5210 Odense NV**

2c St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

2d St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

2e St. Pederstrup, Trøstrup-Korup

**Pilegårdsvej 3, 5471 Søndersø**

9o Farstrup By, Vigerslev

---

**Himmelstrupvej 75, 5462 Morud**



10a	Tågerud By, Vigerslev
6e	Tågerud By, Vigerslev
7a	Tågerud By, Vigerslev
2i	Langesø Hgd., Vigerslev
2k	Langesø Hgd., Vigerslev
4e	Tågerud By, Vigerslev
4i	Tågerud By, Vigerslev
4k	Tågerud By, Vigerslev
6a	Tågerud By, Vigerslev
2b	Tågerud By, Vigerslev
2i	Tågerud By, Vigerslev

Sælger erklærer, at der sælger bekendt i hans ejertid ikke er fjernet beskyttede sten- og/eller jorddiger på ejendommen efter 01-07-1992.

Skovbyggelinjer:

Er jvf. ejendomsdatarapport registreret på følgende matr.nr.:

**Flintebjerg 12, 5462 Morud**

Matr.nr. 6g Rue By, Vigerslev

Matr.nr. 6k Rue By, Vigerslev

### Øvrige bemærkninger

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

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

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

### Miljøforhold

#### Miljøforhold drift

Der foreligger miljøgodkendelse pr. 22-09-2017 til fremtidig produktion af enten:

- 7.810 smågrise (7,0 - 30 kg) på 1.300 stipladser
- 7.500 slagtesvin (30 - 115 kg) på 1.990 stipladser

Svarende til i alt 256,36 DE

Eller:

- 7.810 smågrise (7,0 - 30 kg) på 1.300 stipladser
- 7.790 slagtesvin (30 - 112,5 kg) på 1.990 stipladser

Svarende til i alt 256,29 DE.

### Servitutter

#### Ruevej 20, Morud

- Nr. 1 lyst d. 15.04.1929 lbnr. 928045-34 Tillægstekst Dok om udvidelse af byens gade. Vedr 2G Filnavn: 34\_B-L\_482
- Nr. 2 lyst d. 10.09.1942 lbnr. 1975-34 Tillægstekst Dok om master mv. Filnavn: 34\_C-L\_315
- Nr. 3 lyst d. 10.09.1942 lbnr. 1979-34 Tillægstekst Dok om master mv, Vedr 5A, 27K, 4F. Filnavn: 34\_B-L\_482
- Nr. 4 lyst d. 10.09.1942 lbnr. 1980-34 Tillægstekst Dok om master mv Vedr 5A Filnavn: 34\_B-L\_89
- Nr. 5 lyst d. 10.09.1942 lbnr. 1981-34 Tillægstekst Dok om master mv Filnavn: 34\_A-L\_617
- Nr. 6 lyst d. 08.08.1951 lbnr. 1345-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 5A Filnavn: 34\_B-L\_482
- Nr. 7 lyst d. 09.04.1957 lbnr. 1247-34 Tillægstekst Dok om at tage vand mv Filnavn: 34\_A-L\_617
- Nr. 8 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 928046-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2A, 15F, 5A rette dagbogs nr. 2441. Filnavn: 34\_C-L\_48
- Nr. 9 lyst d. 31.05.1960 lbnr. 2412-34 Tillægstekst Dok om vand mv Filnavn: 34\_F-L\_266
- Nr. 10 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 928047-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 34\_M-L\_300
- Nr. 11 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 928077-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Vedr 5A Filnavn: 34\_M-L\_300
- Nr. 12 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 928183-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 34\_M-L\_300
- Nr. 13 lyst d. 19.06.1974 lbnr. 80711-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, minitårn, Vedr 2A, 15F Filnavn: 34\_B-L\_142
- Nr. 14 lyst d. 16.10.1979 lbnr. 16974-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 14F Filnavn: 34\_N-L\_106
- Nr. 15 lyst d. 15.06.1988 lbnr. 33998-34 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 16A Filnavn: 34\_B-L\_152
- Nr. 16 lyst d. 06.10.1998 lbnr. 93082-34 Anmærkning C 133 I Tillægstekst Dekl med Effla Resp omprio. og prio. vedr. 2 a.
- Nr. 17 lyst d. 05.12.2000 lbnr. 67615-34 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Resp. prior. Vedr 10A, 11F og 16A Filnavn: 34\_C-L\_504
- Nr. 18 lyst d. 05.12.2000 lbnr. 67620-34 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, vedr 5A Resp prior. Filnavn: 34\_C-L\_504
- Nr. 20 lyst d. 11.04.2016 lbnr. 1007210344 Filnavn: b9f4fb14-1c36-4164-a7cd-b501090cd718 - Jordkabelanlæg

**Rue Hed 64, Morud**

- Nr. 1 lyst d. 11.03.1953 lbnr. 746-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3B, 10H Filnavn: 34\_E-L\_576
- Nr. 2 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 928203-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 2A Filnavn: 34\_C-L\_48
- Nr. 3 lyst d. 25.03.1968 lbnr. 2060-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A Filnavn: 34\_E-L\_576
- Nr. 4 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 928204-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 34\_M-L\_300
- Nr. 5 lyst d. 14.04.1970 lbnr. 2837-34-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A akt 34\_E-L\_576
- Nr. 6 lyst d. 26.04.1982 lbnr. 4953-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A akt 34\_E-L\_576
- Nr. 7 lyst d. 12.08.1988 lbnr. 46731-34 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 10A, 11F, 16A Filnavn: 34\_C-L\_650
- Nr. 8 lyst d. 25.09.1998 lbnr. 90073-34 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Resp. omprior./prior. Vedr. alene matr.nr. 4 B og 4 C akt 34\_G-L\_31
- Nr. 9 lyst d. 07.10.2011 lbnr. 1002999906 Filnavn: 150c54cf-6fe2-4fd6-bdb1-684d68d631df - Landbrugsejendom uden beboelse
- Nr. 10 lyst d. 31.10.2016 lbnr. 1007759978 Filnavn: 4bb893b0-812a-47f1-9e62-44564cbb1fb7 - Vandforsyningsledninger
- Nr. 12 lyst d. 09.06.2021 lbnr. 1012995101 Filnavn: 6523d945-84a4-4a94-962e-f032951c4841 - Kloakanlæg
- Nr. 15 lyst d. 05.09.2022 lbnr. 1014202810 Filnavn: a21f32e0-8eea-40ca-8e48-e9a3d840b2dc - Rideret

**Bredbjerg Gyde 16, Morud**

- Nr. 1 lyst d. 13.12.1923 lbnr. 2558-34 Tillægstekst Dok om fordeling af forskellige udg mv, Vedr 2B, 3G Filnavn: 34\_A-H\_339
- Nr. 2 lyst d. 19.10.1938 lbnr. 2117-34 Tillægstekst Dok om vandløb mv Filnavn: 34\_F-L\_30
- Nr. 3 lyst d. 29.01.1954 lbnr. 499-34 Tillægstekst Dok om Korup Sørende Filnavn: 34\_E-H\_404
- Nr. 4 lyst d. 21.05.1954 lbnr. 1536-34 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 34\_A-L\_242
- Nr. 5 lyst d. 04.06.1954 lbnr. 2882-34 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, akt G235 Filnavn: 34\_G-H\_235
- Nr. 6 lyst d. 17.07.1962 lbnr. 8026-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2 Filnavn: 34\_A-L\_339
- Nr. 7 lyst d. 30.10.1969 lbnr. 9156-34 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 34\_A-L\_685
- Nr. 8 lyst d. 30.10.1969 lbnr. 9157-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34\_A-L\_685
- Nr. 9 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 927990-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 9f Filnavn: 34\_M-L\_300
- Nr. 10 lyst d. 04.02.1972 lbnr. 1166-34 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 2, Vedr 10A Filnavn: 34\_B-L\_92
- Nr. 11 lyst d. 06.01.1975 lbnr. 25138-34 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Akt i arkiv H Filnavn: 34\_AA-H\_573
- Nr. 12 lyst d. 12.08.1988 lbnr. 46734-34 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv, Ikke til hinde for prioritering Filnavn: 34\_AØ-H\_124
- Nr. 13 lyst d. 04.01.2000 lbnr. 187-34 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Vilkår for samdrift m.v. pr. forud for pante gæld. Akt D 210 L Vedr 3F,17,9E
- Nr. 15 lyst d. 28.11.2016 lbnr. 1007838093 Filnavn: 2bc94fc6-bb45-45e5-9d99-9b04bd17760e - Fjernvarmeledning

**Himmelstrupvej 75**

- Nr. 1 lyst d. 04.07.1876 lbnr. 928303-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4A
- Nr. 2 lyst d. 07.02.1924 lbnr. 928313-34 Tillægstekst Dok om vej mv
- Nr. 3 lyst d. 21.02.1957 lbnr. 571-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3B Tågerud Filnavn: 34\_D-L\_210
- Nr. 4 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 928293-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34\_C-L\_48
- Nr. 5 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 928322-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 10A Filnavn: 34\_C-L\_48
- Nr. 6 lyst d. 09.01.1958 lbnr. 113-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 34\_B-L\_526
- Nr. 7 lyst d. 27.08.1964 lbnr. 6118-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 34\_B-L\_525
- Nr. 8 lyst d. 19.12.1967 lbnr. 7895-34 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 6H Tågerud 6AR Morud Filnavn: 34\_A-L\_31
- Nr. 9 lyst d. 19.12.1967 lbnr. 7896-34 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Vedr 2A Filnavn: 34\_B-L\_525
- Nr. 10 lyst d. 19.12.1967 lbnr. 928323-34 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 1D Filnavn: 34\_B-L\_525
- Nr. 11 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 928315-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 34\_M-L\_300
- Nr. 12 lyst d. 27.08.1974 lbnr. 83027-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2I Filnavn: 34\_F-L\_209
- Nr. 13 lyst d. 29.08.1974 lbnr. 83155-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A Filnavn: 34\_B-L\_545
- Nr. 14 lyst d. 20.07.1979 lbnr. 13870-34 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 4K Filnavn: 34\_A-H\_570
- Nr. 15 lyst d. 07.01.1982 lbnr. 254-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 4E Filnavn: 34\_D-L\_210
- Nr. 16 lyst d. 22.03.1991 lbnr. 14876-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1X Filnavn: 34\_D-L\_22
- Nr. 17 lyst d. 04.01.2000 lbnr. 174-34 Tillægstekst Vilkår for samdrift m.v. resp se akt. Yderligere tekst 34\_D-L\_210
- Nr. 18 lyst d. 06.11.2000 lbnr. 61266-34 Tillægstekst Elkabler mv ej til hinder for prioritering vedr 2i Filnavn: 34\_F-L\_77
- Nr. 19 lyst d. 01.11.2006 lbnr. 91926-34 Tillægstekst Dok om adgang til landevej, vedr 1D,7D Filnavn: 34\_F-L\_209
- Nr. 20 lyst d. 11.09.2012 lbnr. 1003856728 Filnavn: f25f6cea-486c-4602-92a6-ca9c39b4e056 - Spildevandspumpebrønde
- Nr. 22 lyst d. 13.05.2014 lbnr. 1005344251 Filnavn: f6e8f5a6-18b8-4b39-8cb1-980044f0ee17 - Kloakanlæg

**Store Pederstrup Vej, Odense NV**

- Nr. 1 lyst d. 08.08.1912 lbnr. 1372-34 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 34\_F-H\_66
- Nr. 2 lyst d. 13.12.1923 lbnr. 917843-34 Tillægstekst Dok om forskellige udgifter mv, Vedr 2, 12
- Nr. 3 lyst d. 10.03.1939 lbnr. 3451-34 Tillægstekst Dok om udstykning og regulering af hovedvandløbet mv, Vedr 1A, 4, 6A, 4A Filnavn: 34\_F-H\_30
- Nr. 4 lyst d. 04.06.1954 lbnr. 2882-34 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, akt G235 Filnavn: 34\_G-H\_235
- Nr. 5 lyst d. 17.07.1962 lbnr. 8026-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2 Filnavn: 34\_A-L\_339
- Nr. 6 lyst d. 28.09.1963 lbnr. 11978-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, Vedr 2 Filnavn: 34\_A-H\_608
- Nr. 7 lyst d. 22.11.1963 lbnr. 14464-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2 Filnavn: 34\_E-H\_460

Nr. 8 lyst d. 23.02.1978 lbnr. 3662-34 Tillægstekst Dok om forbud mod udlejning af jagtretten mv Akt 34\_F-H\_420  
Nr. 9 lyst d. 26.05.2010 lbnr. 1000747934 Yderligere tekst Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning mv.  
For hele servituten tekst henvises dels til servituttens og dels til påtegning. Filnavn: c97ace96-d7d2-43c9-ba97-5c042bae8843

### **Pilegårdsvej 3, Søndersø**

Nr. 1 lyst d. 10.09.1942 lbnr. 1972-34 Tillægstekst Dok om master mv, Vedr 9B Filnavn: 34\_B-L\_152  
Nr. 2 lyst d. 15.10.1948 lbnr. 1905-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 16A Filnavn: 34\_F-L\_189  
Nr. 3 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 921388-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 9B Filnavn: 34\_C-L\_48  
Nr. 4 lyst d. 29.06.1963 lbnr. 3625-34 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 16A Filnavn: 34\_B-L\_14  
Nr. 5 lyst d. 30.03.1971 lbnr. 2531-34 Tillægstekst Dok om oversigt mv vedr. 15 ac Filnavn: 34\_E-L\_150  
Nr. 6 lyst d. 06.04.1973 lbnr. 75241-34 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 9M,9O Filnavn: 34\_B-L\_152  
Nr. 7 lyst d. 26.01.1986 lbnr. 1689-34 Tillægstekst Dok om ekspropriation/foreløbig ekspropriation mv, Prioritet forud for pantegæld, Akt i arkiv N, Vedr 9M,9N,9O Filnavn: 34\_C-L\_677  
Nr. 8 lyst d. 01.06.1988 lbnr. 30975-34 Tillægstekst Dok om højspænding mv, master mv, Vedr 9B Filnavn: 34\_B-L\_183  
Nr. 9 lyst d. 15.06.1988 lbnr. 33998-34 Tillægstekst Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 16A Filnavn: 34\_B-L\_152  
Nr. 10 lyst d. 05.12.2000 lbnr. 67615-34 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Resp. prior. Vedr 10A, 11F og 16A Filnavn: 34\_C-L\_504  
Nr. 11 lyst d. 28.06.2005 lbnr. 72718-34 Tillægstekst Dokument om vilkår for oprettelse af en land brugsejendom uden beboelse se akt.- Forud for al pantegæld  
Nr. 12 lyst d. 11.04.2016 lbnr. 1007210344 Filnavn: b9f4fb14-1c36-4164-a7cd-b501090cd718 - Jordkabelanlæg

### **Flintbjerg 12**

Nr. 1 lyst d. 21.04.2021 lbnr. 1012871773 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: be8a4966-9a9f-40a3-86bc-4f8e8d6a3f06 - Landbrugsejendom uden beboelsesbygning  
Nr. 2 lyst d. 11.03.1953 lbnr. 746-34 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3B, 10H Filnavn: 34\_E-L\_576  
Nr. 3 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 928138-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 11A Filnavn: 34\_C-L\_48  
Nr. 4 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 25-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 34\_C-L\_48  
Nr. 5 lyst d. 06.07.1957 lbnr. 928078-34 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Vedr 6B, 10G, 6G Filnavn: 34\_C-L\_48  
Nr. 6 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 928139-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Vedr 27P  
Nr. 7 lyst d. 01.04.1970 lbnr. 927946-34 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 34\_M-L\_300  
Nr. 8 lyst d. 14.04.1970 lbnr. 2837-34-S0001 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 2A akt 34\_E-L\_576  
Nr. 9 lyst d. 12.08.1988 lbnr. 46731-34 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 10A, 11F, 16A Filnavn: 34\_C-L\_650  
Nr. 10 lyst d. 25.09.1998 lbnr. 90073-34 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Resp. omprior./prior. Vedr. alene matr.nr. 4 B og 4 C akt 34\_G-L\_31  
Nr. 11 lyst d. 21.05.2012 lbnr. 1003593798 Filnavn: 86b89ea7-a2ec-4da4-ab6e-dfcc1530c88 - Spildevandspumpebrønde  
Nr. 12 lyst d. 20.08.2020 lbnr. 1012155690 Filnavn: e5a79e4b-704d-415d-8171-d8264f5b7f58 - Kloakanlæg

## **Rettigheder og forpligtelser**

### **Jagt**

Jagten tilfalder køber pr. overtagelsesdagen.



# DRIFT

## **Maskiner**

Der medfølger ingen maskiner i handlen.

## **Beholdninger**

Der medfølger ingen beholdninger i handlen.

Evt. beholdninger, som måtte blive overtaget, opgøres og afregnes udenfor købesummen til dagspris pr. overtagelsesdagen.

# ØKONOMI

## Ejerudgifter

Enhed	Beløb i kr.
Ejendomsskat, Land/skovbrugsværdi år 2023	97.734
Ejendomsskat, stuehusværdi år 2023	809
Ejendomsværdiskat	6.375
Rottebekæmpelse	2.971
Brandforsikring - Anslået	30.000
Renovation - Anslået x 2	7.000
Jordflytning	234
I alt	145.124

**Ovenstående ejerudgifter, er de samlede udgifter for alle ejendomme. Ejendomsværdiskatten er dog alene for førstnævnte ejendom.**

**Nedenfor er udgifterne udspecificeret.**

### Ruevej 20

Ejendomsskat - landbrugsværdi	kr. 29.552,40
Ejendomsskat - stuehusværdi	kr. 446,70
Rottebekæmpelse	kr. 1.185,94
Ejendomsværdiskat	kr. 6.374,63
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 39,00

### Rue Hed 64

Ejendomsskat - landbrugsværdi	kr. 11.409,84
Rottebekæmpelse	kr. 291,97
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 39,00

### Bredbjerg Gyde 16

Ejendomsskat - landbrugsværdi	kr. 6.804,00
Ejendomsskat - landbrugsværdi - Søbakke	kr. 14.372,11
Rottebekæmpelse	kr. 586,95
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 39,00

### Himmelstrupvej 75

Ejendomsskat - landbrugsværdi	kr. 16.372,80
Ejendomsskat - stuehusværdi	kr. 362,76
Rottebekæmpelse	kr. 508,69
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 39,00

### Store Pederstrup Vej

Ejendomsskat - landbrugsværdi	kr. 9.868,86
Rottebekæmpelse	kr. 307,10
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 39,00

### Pilegårdsvej 3

Ejendomsskat - landbrugsværdi	kr. 3.354,48
Rottebekæmpelse	kr. 90,30
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 39,00

### Flintbjerg 12

Ejendomsskat - landbrugsværdi	kr. 0,00
Rottebekæmpelse	kr. 0,00
Adm. gebyr for jordflytning	kr. 0,00

## Gæld udenfor købesummen

Køber overtager ikke gæld uden for købesummen.

Sælger indestår for at indfri eventuel gæld, der ikke skal overtages af køber forinden overtagelsesdagen.

## Kontantbehov ved køb

<i>Udgift</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	60.000.000
Tinglysningsafgift, skøde	361.850
I alt	60.361.850

Kontantbehovet er ekskl. omkostninger og gebyrer til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

## Moms

### **Momsreguleringsforpligtelse:**

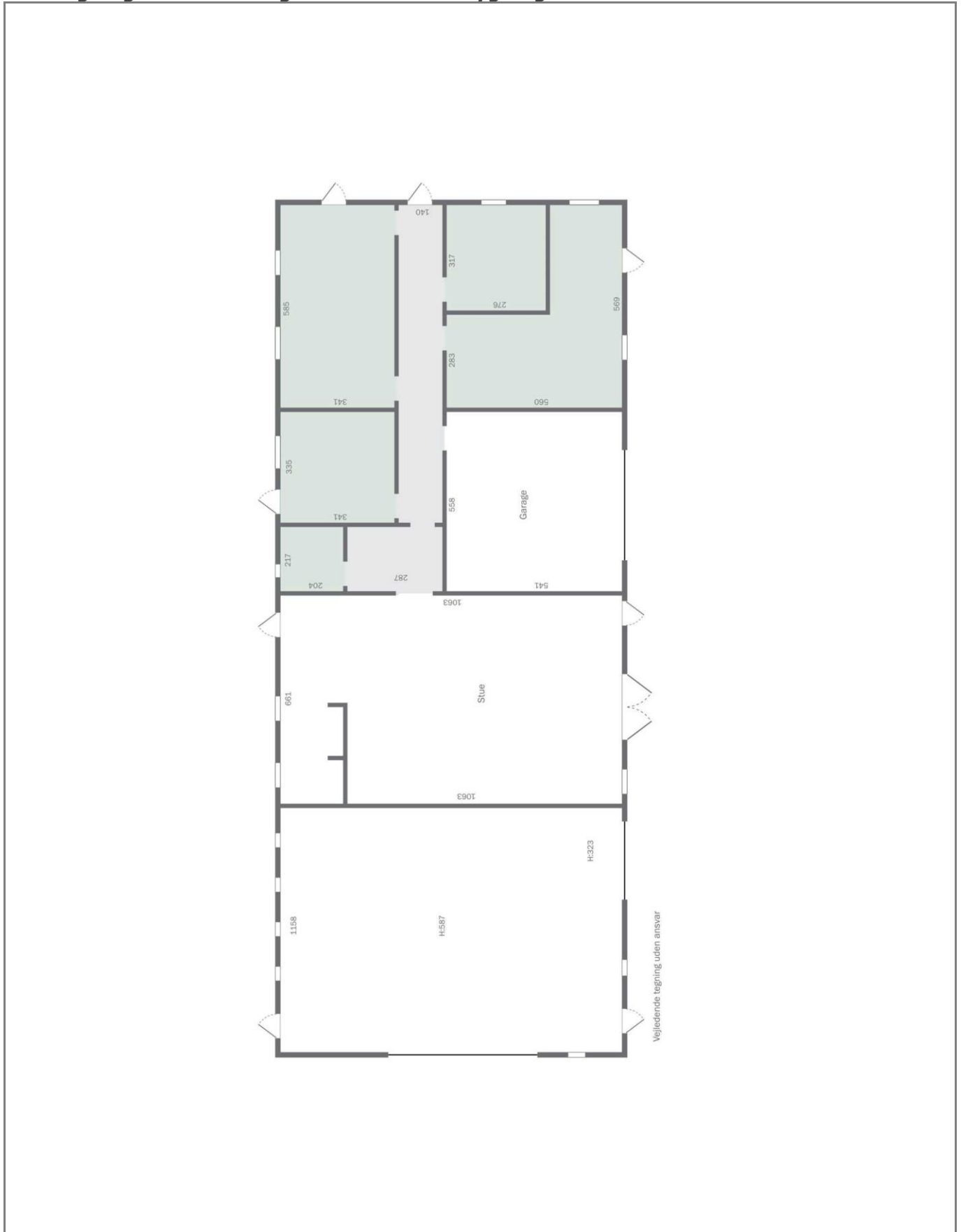
Sælgers revisor udarbejder opgørelse over eventuel medfølgende momsreguleringsforpligtelse.

Køber overtager denne eventuelle medfølgende reguleringsforpligtelse.

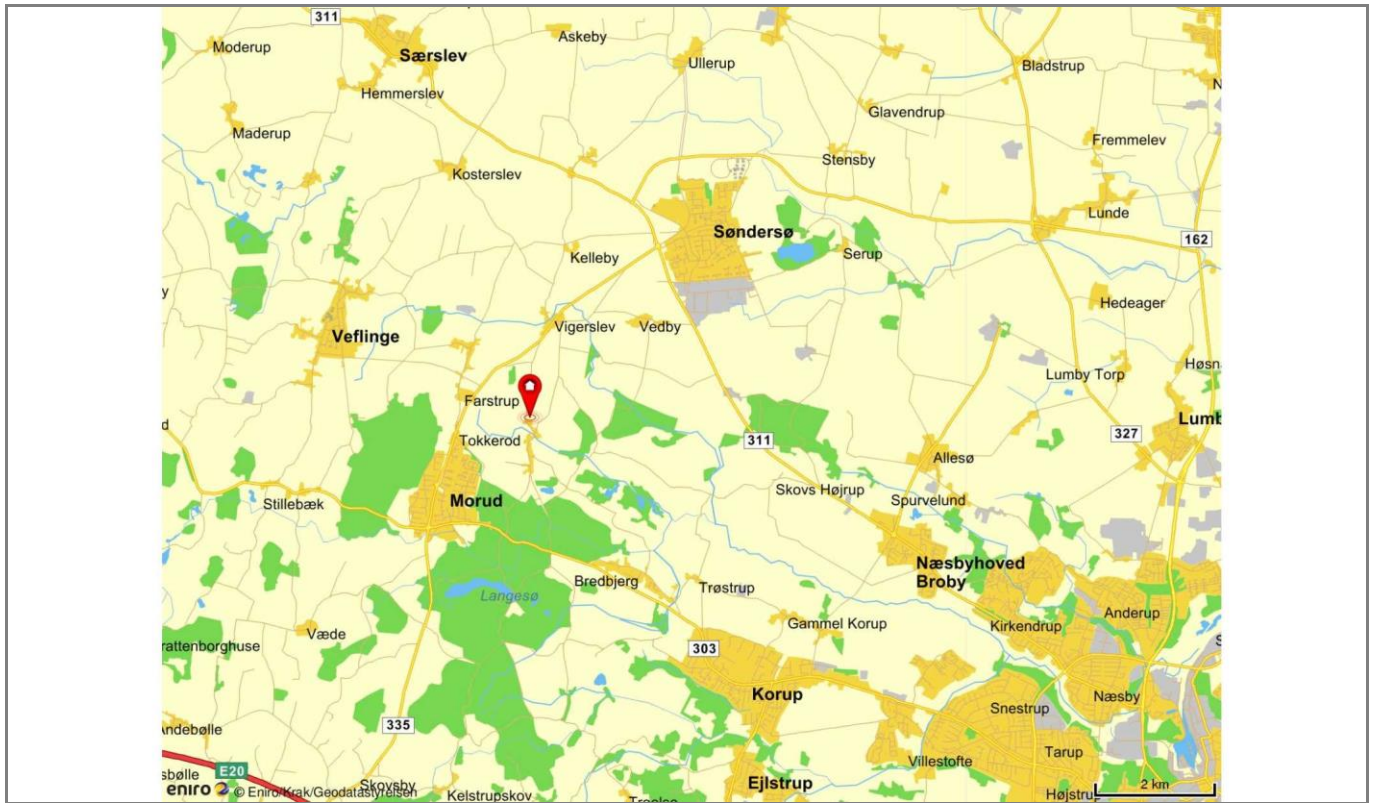


# TEGNINGER OG KORT

## Plantegning - Velfærds- og administrationsbygning

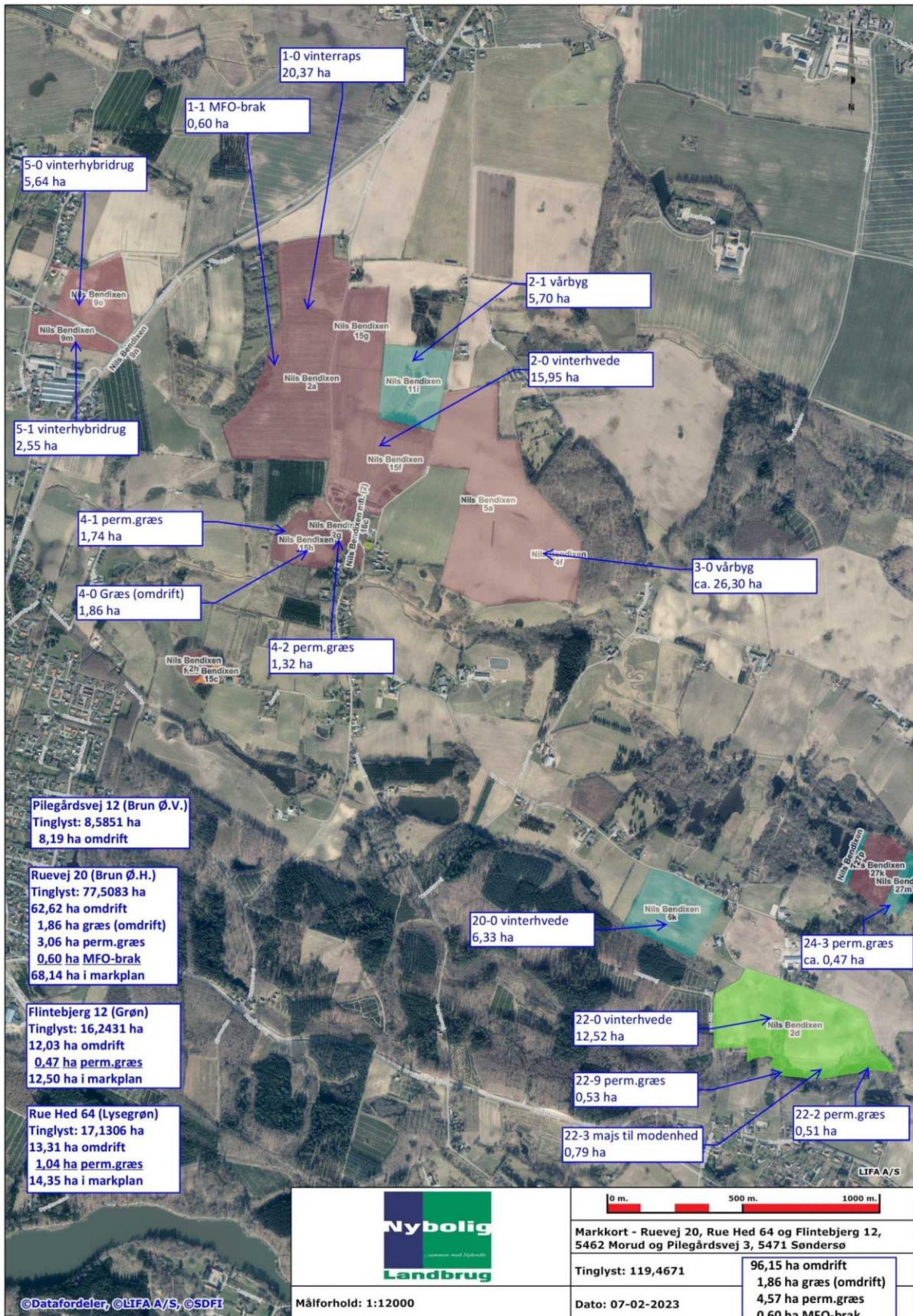


**Kort**





**Markkort - Ruevej 20, Rue Hed 64, Flintebjerg 12, Morud og Pilegårdsvej 3, Søndersø**





**Markkort - Bredbjerg Gyde 16, Morud og Store Pederstrup Vej, Odense NV**



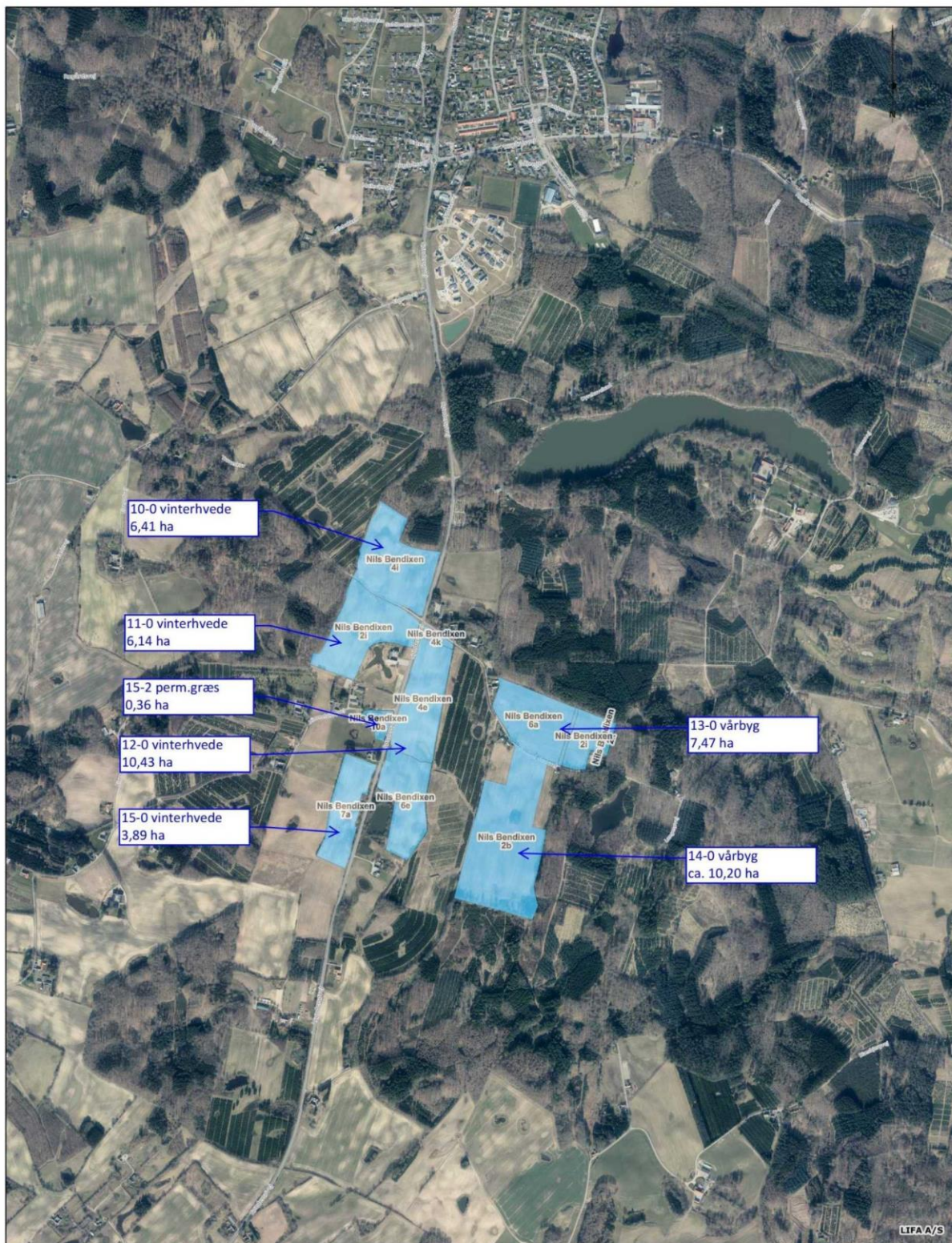
©Datafordeler, ©LIFA A/S, ©SDFI

Målforhold: 1:12000

Markkort - Bredbjerg Gyde 16, Morud og Store Pederstrup Vej, Odense NV	
Tinglyst: 111,9260 ha	77,24 ha omdrift 10,51 ha perm.græs 10,54 ha MFO-brak 98,29 ha i markplan
Dato: 06-02-2023	



**Markkort - Himmelstrupvej 75, Morud**



©Datafordeler, ©LIFA A/S, ©SDFI



Målförhold: 1:12000



Markkort - Himmelstrupvej 75, 5462 Morud	
Tinglyst: 48,3041 ha	44,54 ha omdrift 0,36 ha perm. græs 44,90 ha markplan
Dato: 06-02-2023	



# KONTAKTINFORMATION



Nybolig Landbrug Gørtz og Jespersen er et landbrugsmæglerfirma med speciale i alle former for salg og vurdering af landbrugsejendomme og gartnerier omfattende alt uden for byskiltet, lige fra store planteavlsgårde, animalske produktions-ejendomme over til liebhaveriejendomme med skov, jagt, strand og natur.

Vi varetager såvel diskrete salg, budrunder som traditionelle salg.

I vores markedsføring anvender vi i høj grad digital markedsføring, og når dermed den største målgruppe frem for traditionel markedsføring.

Vi er et velfungerende team med solide rødder i landbruget, kombineret med stor erfaring fra den finansielle sektor.

Firmaet har sit udspring i ejendomsmæglerfirmaet Jørgen P. Johansen, der blev etableret i 1969 og overtaget af Gørtz & Jespersen i 2004. Vi har kontor i Sydjylland, Sorø samt hovedkontor i Aarup på Vestfyn.

Vi dækker hele Danmark med store produktionslandbrug. Vi har et stort kontaktnet til såvel aktive landmænd som passive investorer i både ind- og udland.

Planlæg dit generationsskifte og exitstrategi i god tid og start med et uforpligtende og diskret besøg fra Nybolig Landbrug Gørtz og Jespersen.

## EJENDOMSMÆGLER

Nybolig Landbrug Gørtz & Jespersen  
Bredgade 20  
5560 Aarup

Telefon: 66117755  
E-mail: 5560@nybolig.dk  
Hjemmeside: [www.nyboliglandbrug.dk](http://www.nyboliglandbrug.dk)

## Kontakt

Dan Gørtz  
Ejendomsmægler og Valuar,  
MDE - Indehaver

Mobil: 21709542  
Direkte: 63137752  
E-mail: [dng@nybolig.dk](mailto:dng@nybolig.dk)

