

Salgsopstilling

4930 Maribo

Kirkevejen 143



Raagaard



Kontantpris kr.:

74.000.000

Planteavlsejendom

212,9 ha

Produktionsgren

Planteavl

Produktionsomfang

Portefølje nr.

N401954P000011

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

Nybolig Landbrug
Berg Risager

Halsvej 178 · 9310 Vodskov
9801@nybolig.dk · Tlf 98923322



Oversigtskort



Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **N401954P000011**

Dato: 12.6.2025

1. Fakta	5
1.1 Ejendommene	5
1.2 Arealfordeling	5
2. Drift	6
2.1 Maskiner	6
2.2 Produktionsgodkendelse	6
2.3 Rettigheder og forpligtelser	6
3. Støtteberettigede arealer/grundbetaling	7
4. Kirkevejen 143 - Beskrivelse	8
5. Kirkevejen 143 - Fakta	10
5.1 Ejendommen	10
5.2 Arealfordeling	11
5.3 Stuehus	11
5.4 Driftsbygninger m.v.	12
5.5 Oliekanke	12
5.6 Siloer, planlager mm.	12
5.7 Jordbundsforhold	12
5.8 Offentlige forhold / planer	13
5.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder	14
5.10 Forsikring	14
5.11 Stuehusets energimærke	14
6. Kirkevejen 130 - Beskrivelse	15
7. Kirkevejen 130 - Fakta	15
7.1 Ejendommen	15
7.2 Arealfordeling	16
7.3 Driftsbygninger m.v.	16
7.4 Jordbundsforhold	16
7.5 Offentlige forhold / planer	16
7.6 Naturbeskyttelsesarealer og områder	17
8. Kirkevejen 256A - Beskrivelse	18
9. Kirkevejen 256A - Fakta	18
9.1 Ejendommen	18
9.2 Arealfordeling	19



Berg Risager
Ejendomsmægler

M: ber@nybolig.dk
T: 40209322

9.3 Jordbundsforhold	19
9.4 Offentlige forhold / planer	19
9.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder	20
10. Ågabsvej 26 - Beskrivelse	21
11. Ågabsvej 26 - Fakta	21
11.1 Ejendommen	21
11.2 Arealfordeling	22
11.3 Jordbundsforhold	22
11.4 Offentlige forhold / planer	22
11.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder	23
12. Økonomi	24
12.1 Ejerudgifter	24
12.2 Købesummens fordeling	25
12.3 Finansiering	25
12.4 Moms	25

1. Fakta

1.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 74.000.000

<i>Ejendom</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
Kirkevejen 143, Hillested, 4930 Maribo	120,8776 ha	17.274 m ²
Kirkevejen 130, Hillested, 4930 Maribo	32,8562 ha	190 m ²
Kirkevejen 256A, Erikstrup, 4930 Maribo	45,1666 ha	4.270 m ²
Ågabsvej 26, 4930 Maribo	13,9992 ha	1.974 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	212,8996 ha	23.708 m²

1.2 Arealfordeling

	<i>Agerareal</i>	<i>Øvrige arealer</i>
Kirkevejen 143	118,67	2,21
Kirkevejen 130	30,97	1,89
Kirkevejen 256A	42,82	2,35
Ågabsvej 26	13,58	0,42
I alt afrundet	206,04	6,86

Ifl. sælger er der udlånt et areal ved indkørsel bag Ågabsvej 17. Ca. 100 m². Der betales ikke herfor.

2. Drift

2.1 Maskiner

Alt privat håndværktøj og haveredskaber medfølger ikke.
Der medfølger ingen maskiner.

Der medfølger:
1 stk. Lin Ka halmfyr med transportbånd og opriver.

2.2 Produktionsgodkendelse

Ifl. oplysning fra Lolland Kommune den 27.5.2025:

- Ingen miljøgodkendelse,
- Ingen anmeldt eller tilladt dyrehold, samt
- at der ikke har været miljøtilsyn på ejendommen.

2.3 Rettigheder og forpligtelser

Andre kontrakter og aftaler

Efterafgrøder:

MFO

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

Målrettet

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

Pligtig

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

Jagtret og fiskeret

Jagtretten er fri ved ejerskifte.

Flyvehavre og bjørneklo

Kan forekomme

Adgangsveje

Der henvises til vejforsyningskort i ejendomsdatarapporten.

Vedvarende energikilder m.m.

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

Gødning/gødningsregnskab m.m.

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

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

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

3. Støtteberettigede arealer/grundbetaling

Er der sælger bekendt støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Grundbetaling til støtteberettigede arealer udbetales til ansøger i handelsåret, hvis arealerne opfylder dyrkningskravene i perioden 15. marts til 25. oktober.

Der henvises til Landbrugsstyrelsens hjemmeside www.lbst.dk om landbrugsreformen generelt, herunder hvilke tilskud, der fremadrettet kan søges.

4. Kirkevejen 143 - Beskrivelse

Stuehuset/Hovedbygning:

Meget velholdt bygning opført i 1946 i gule sten med rødt tegltag. Der er stort kvistparti mod til gården og haven.

Boligen er indrettet med baggang med trætrappe til 1. sal, grovkøkken, køkken-alrum, gæstetoilet, sydvendt stue med udgang til stor terrasse, samt stor tværgående stue.

1. sal er indrettet med badeværelse, repos med lang gang, 2 kvistværelser. Derudover 2 store værelser, samt lille depotrum.

Kælder er indrettet med egen indgang, lille badeværelse, viktualierum, 2 disponible rum, fyrrum med Salemander kedel. Fyret bruges som reservefy. Desuden stort lagerrum.

Ifl. BBR opført i 1946. Bebygget areal 180 m², udnyttet 1. sal 120 m². Samlet boligareal 330 m². Desuden kælder på 90 m² kælder.

Driftsbygninger:

Ejendommens oprindelige bygninger er opført med gule sten med eternittag. Maskinhallen er opført i gule sten og antrasitgrå trempel. Alle bygninger er med eternittag, og indrettet som følger:

Garage, aktivitetsrum m.m., Litra 5:

Bygningen er indrettet med garage, lille værksted, depot/lagerrum samt stor aktivitetsrum.

Ifl. BBR opført i 1922, senere ombygget. Bebygget areal 160 m².

Gl. Stald m.m., Litra 2:

Lager, depotrum, lang gang indrettet med halmbane til bigballer, kap. ca. 4 baller, og Lin Ka opriver til halmfyret. Separat rum med Lin Ka fyr - H80. Er med cellesluse, ydelse 9,3kw.

Gl. kostald anvendes alene til lagerrum. I den sidste del af bygningen mod Litra 3, er der indrettet plantørreri mrk. AB stålanlæg, selvtømmende, med ca. kap. 2.400 tdr. Påfyldning sker ved korngrav, der er placeret i Litra 3.

Ifl. BBR opført i 1946. senere ombygget. Bebygget areal 442 m².

Lade, Litra 3:

Laden er med kornpåslag. Laden anvendes til maskiner m.m.

Ifl. BBR opført i 1946. Bebygget areal 450 m².

Maskinhal, Litra 9:

Bygningen er fritliggende. Er indrettet med 2 store porte, stor benhøjde. Anvendes alene til maskiner m.m.

Ejendommens V1'er er under denne bygning samt de 2 betonpladser, der er ved hver indkørsel til hallen. Her er der brugt slagter til belægning under betonen. Hallens bredde og længde er ca. 52x23.

Ifl. BBR opført i 2010. Bebygget areal 1.232 m².

Kornsiloer, udendørs, Litra T2 og T3:

Siloerne er placeret mellem litra 3 og litra 9. Rummer 925 m³, ca. 2 x 6.000 tdr. korn. Siloerne fyldes med amerikaner snegle. Til siloerne hører der 1 blæser med omskifter håndtag. Desuden 3 omrører i hver siloer.

Udenomsarealer:

Omkring alle bygninger er der ca. 3.550 m² kørefast vejanlæg.

Gårdspladsen er asfalteret, ca. 840 m².

Parklignende velanlagt have med flot udsigt. Er med ranbeplantning og vildthejn. Omkring boligen er der flotte terrasser. Park i alt 4.300 m².

Flot alletilkørsel, der er asfalteret. Mellem alle træer er der sået forårsblomster. Flot tilkørsel. Parallelt med indkørslen er der græsbelagt markvej til kørsel med maskiner og afgrøder.

Jorden:

Den overvejende del er med Jb7 og 6. Alle arealer er veldrænede og med normal vedligehold. Det samlede dyrkbare areal for 2025 er 206,04 ha med følgende afgrøder:

47,6 ha vårbyg til malt,

63,67 ha vinterhvede

15,06 srtrandsvingel, 2 årig

58,04 fabriksroer

12,77 ha engrap græs, plænet,

8,48 brak, slåning april/august/oktober

0,42 ha brak (bestøverbrak)

6,86 ha er gårdsplads, veje, læhegn, vildtremiser m.m.

Udbytter 5 års gennemsnit:

Sukkerroer 14,2 tons sukker pr ha.

Vinter Hvede 99,6 hkg pr ha.

Vår Byg 75 hkg pr ha. Med 41 hkg i 2023 grundet tørken det trak ned i 5 års gennemsnit.

Strandsvingel 1500 kg pr ha.

Engrapgræs 1200 kg pr ha.

Hvidkløver 400 kg pr ha. Med 50 kg i 2023 og 2024 på grund af larver der spiser frøet, ingen kemi til det, det trak gevaldigt ned i 5 års gennemsnit

Overtagelse:

Sælger ønsker handel med overtagelse pr. 1.10.2025.

Køber kan, **når der foreligger endelig aftale**, overtage arealerne efter høst 2025.

5. Kirkevejen 143 - Fakta

5.1 Ejendommen

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
2e - Erikstrup By, Østofte	16,5838 ha	0 m ²
38a - Hillested By, Hillested	26,0410 ha	5.320 m ²
30a - Hillested By, Hillested	40,2406 ha	6.380 m ²
1n - Maribo Ladegård, Maribo	5,2408 ha	0 m ²
1m - Maribo Ladegård, Maribo	4,7934 ha	0 m ²
5x - Erikstrup By, Østofte	0,0212 ha	0 m ²
5i - Erikstrup By, Østofte	6,7895 ha	2.400 m ²
4e - Erikstrup By, Østofte	1,2236 ha	710 m ²
2a - Erikstrup By, Østofte	19,9437 ha	2.464 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	120,8776 ha	17.274 m²

Beliggende: Kirkevejen 143, Hillested, 4930 Maribo

Zonestatus	Landzone
Kommune	Lolland
Region	Sjælland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Lolland kommune

Offentlig vurdering 2023

Skattepligtig boligværdi	kr.	1.176.000,00
Grundværdi bolig	kr.	12.000,00
Grundværdi produktionsjord	kr.	7.079.000,00
Grundlag for ejendomsværdiskat	kr.	940.800,00

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

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 de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Fredning / bevaringsværdi

Ingen fredning/bevaringsværdi på nogen af ejendommens bygninger, jvf FBB.

5.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 120,8776 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	118,6700 ha
Øvrige arealer	2,2076 ha
I alt	120,8776 ha

5.3 Stuehus

Bebygget areal	180 m ²	Kælder	90 m ²
Boligareal	300 m ²	Opført/ombygget år:	1946
Udnyttet tagetage	120 m ²	Antal værelser	7

Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

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

Forsyning

Opvarmning: Centralvarme med én fyringsenhed

Vand: Privat vandforsyningsanlæg - Østofte-Nørreballe Vandværk

Kloak: Øvrige renseløsninger: Mekanisk med udledning til markdræn

Stuehus, øvrige bemærkninger

I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele-/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, med mindre andet er aftalt. I det omfang tele-/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører udbyderen, forbliver de på ejendommen eller nedtages af udbyder.

Påbud Spildevandsrensning:

Lolland Kommune har givet påbud om at forbedre spildevandsrensningen på ejendommen. Den forbedrede spildevandsrensning skal være gennemført senest 15. maj 2027. Sælger sørger herfor.

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 04-02-2025

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

5.4 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygnings-nummer</i>		<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
2	Lade til foder, afgrøder mv.	442 m ²	1946
3	Lade til foder, afgrøder mv.	450 m ²	1946
5	Maskinhus, garage mv.	160 m ²	1927
9	Maskinhus, garage mv.	1232 m ²	2010

Ovennævnte arealer er ifølge BBR af dato 04-02-2025

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

5.5 Olietanke

<i>Type, størrelse, liter</i>	<i>Godkendelse / eftersyn</i>	<i>Note</i>
Olietank		Tanken er afblændet i 1971

5.6 Siloer, planlager mm.

<i>Type</i>	<i>Størrelse</i>	<i>Note</i>
Korntank udendørs	925m ³	Eableret i 2005
Korntank udendørs	925m ³	Eableret i 2008

5.7 Jordbundsforhold

Sælger oplyser:

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

5.8 Offentlige forhold / planer

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

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Miljøforhold

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

Jordforurening:

Der er kortlagt forurening V1 på matr.nr. 30a.

Der er kortlagt forurening V2 på matr.nr. 30a

Slagger der er lagt som stabil bund under betongulv i bygning 9 og betonindkørsel til hallen.

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

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

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

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

Sælger oplyser at, der i ejendommen ikke er pejs/brændeovn.

Servitutter

Servitut 1, 2 og 3 findes ikke i akten, og skal fremskaffes fra Rigsarkivet.

05-03-1872 Dok om behandling som bondejord, vedr 1N -

29-04-1913 Dok om el -

21-03-1922 Dok ang navnet "Raaegaard" -

30-10-1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 1M

23-07-1954 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (2183)

27-08-1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 4E (3299)

30-01-1971 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

04-01-1989 Dok om transformerstation/anlæg mv, tillige akt MC665

31-01-1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vedr 5I

06-06-1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

30-07-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,

06-08-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, ikke til hinder for prioritering,

16-03-2004 Dok om forsyningsledning (10 kV jordkabel) Ikke til hinder for prioritering. Vedr. 9A, 4I.

26-01-2006 Dok om kabler og evt. transformerstation Ikke til hinder for prioritering. Vedr. 35D Hillested

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

5.9 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Følgende er registreret på ejendommen:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Beskyttet natur:

Sø - matr.nr. 30a, 38a, 2a, 2e

Beskyttede vandløb - matr.nr. 2a

Skovbyggelinjer - matr.nr. 30a, 38a

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

5.10 Forsikring

Forsikringsselskab

Tryg Forsikring

Policensr.

665-211.924

Forsikringdækninger stuehuset

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

Insekt: ☒ Ja ☐ Nej

Rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold

Alle ejendommens bygninger er forsikret til Nyværdi, jvf. forsikringspolice.

Forsikringsforhold og øvrige bemærkninger

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

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

5.11 Stuehusets energimærke

F

6. Kirkevejen 130 - Beskrivelse

Landbrugsjord der sælges sammen med Kirkevejen 143, Maribo.

På ejendommen findes en rundbuehal, der ikke er registreret i BBR. Areal ca. 120 m².

7. Kirkevejen 130 - Fakta

7.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
34c - Hillested By, Hillested	8,7218 ha	190 m ²
35g - Hillested By, Hillested	24,1344 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	32,8562 ha	190 m²

Beliggende: Kirkevejen 130, Hillested, 4930 Maribo

Zonestatus	Landzone
Kommune	Lolland
Region	Sjælland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Lolland kommune

Offentlig vurdering 2023	
Grundværdi produktionsjord	kr. 2.041.000,00

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

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 de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

7.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 32,8562 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	30,9700 ha
Øvrige arealer	1,8862 ha
I alt	32,8562 ha

7.3 Driftsbygninger m.v.

<i>Bygnings- nummer</i>	<i>Areal</i>	<i>Opført/ombygget</i>
-----------------------------	--------------	------------------------

Rundbuehal på ca. 120 m². Opført i 1980, senere renoveret med nyt tag. Er ikke registreret i BBR.

7.4 Jordbundsforhold

Sælger oplyser:

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

7.5 Offentlige forhold / planer

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

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Miljøforhold

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

Servitutter

Servitut nr. 1 kan ikke findes i akten, og skal hentes via Rigsarkivet.

11-10-1870 Dok om færdselsret mv

19-03-1941 Dok om master mv, om resp se akt

02-09-1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

26-10-1962 Dok om master mv, Ikke til hinder for prioritering, tillige akt MB665

01-08-2006 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 35A, 89A, 113 Hillested
29-01-2007 Dok om oprettelse af en landbrugsejendom uden beboelse. Prioritet forud for al pantegæld.
24-03-2009 Dok om kabler og evt. transformerstation 10kV kabler, lyslederrør samt lysleder. Ikke til hinder for prioritering. Vedr. 21-G HIL

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

7.6 Naturbeskyttelsesarealer og områder

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Beskyttet natur:

Sø - matr.nr. 35g,

Beskyttede vandløb - matr.nr. 34c,

Beskyttede sten- og jorddiger - matr.nr. 35g,

Skovbyggelinjer - matr.nr. 35g

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

8. Kirkevejen 256A - Beskrivelse

Landbrugsjord der sælges sammen med Kirkevejen 143, Maribo.

9. Kirkevejen 256A - Fakta

9.1 Ejendommen

Matrikler

<i>Matr. nr.:</i>	<i>Areal</i>	<i>heraf vej</i>
9b - Østofte By, Østofte	16,1308 ha	270 m ²
1a - Erikstrup By, Østofte	15,0372 ha	4.000 m ²
11h - Erikstrup By, Østofte	13,9986 ha	0 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	45,1666 ha	4.270 m²

Beliggende: Kirkevejen 256A, Erikstrup, 4930 Maribo

Zonestatus	Landzone
Kommune	Lolland
Region	Sjælland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Lolland kommune

Offentlig vurdering 2023

Grundværdi produktionsjord	kr.	3.005.000,00
----------------------------	-----	--------------

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

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 de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

9.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør	45,1666 ha
Fordeling:	
	<i>Areal</i>
Agerareal	42,8200 ha
Øvrige arealer	2,3466 ha
I alt	45,1666 ha

9.3 Jordbundsforhold

Sælger oplyser:

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

9.4 Offentlige forhold / planer

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

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Miljøforhold

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

Servitutter

22-05-1954 Dok om byggelinier mv
14-12-1983 Dok om vandværk mv, Vedr 5A, 7D
19-04-1985 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 1C
30-12-1997 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A
30-07-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A
04-04-2001 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 11h
16-03-2004 Dok om forsyningsledning (10 kV jordkabel) Ikke til hinder for prioritering. Vedr. 9A, 4I.
23-04-2010 Deklaration om landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

9.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Beskyttet natur:

Beskyttede vandløb - matr.nr. 9b,

Skovbyggelinjer - matr.nr. 11h, 9b

Åbeskyttelseslinjer - matr.nr. 9b

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

10. Ågabsvej 26 - Beskrivelse

Landbrugsjord, der sælges sammen med Kirkevej 143, Maribo.

11. Ågabsvej 26 - Fakta

11.1 Ejendommen

Matrikler

Matr. nr.:	Areal	heraf vej
1ay - Maribo Ladegård, Maribo	2,0910 ha	0 m ²
1ai - Maribo Ladegård, Maribo	5,9555 ha	0 m ²
50b - Hillested By, Hillested	5,9527 ha	1.974 m ²
Areal i alt ifølge tingbog	13,9992 ha	1.974 m²

Beliggende: Ågabsvej 26, 4930 Maribo

Zonestatus	Landzone
Kommune	Lolland
Region	Sjælland

Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Lolland kommune

Offentlig vurdering 2023	
Grundværdi produktionsjord	kr. 892.000,00

Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

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 de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedrørende den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

11.2 Arealfordeling

Ejendommens samlede areal udgør 13,9992 ha

Fordeling:

	<i>Areal</i>
Agerareal	13,5800 ha
Øvrige arealer	0,4192 ha
I alt	13,9992 ha

11.3 Jordbundsforhold

Sælger oplyser:

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

11.4 Offentlige forhold / planer

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

Købers fremtidige påtænkte benyttelse af ejendommen er sælger uvedkommende.

Miljøforhold

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

Servitutter

26-06-1975 Dok om byggelinier mv Forprioritet
13-06-2013 Deklaration om landbrugsejendom uden beboelse
07-05-2015 Deklaration om spildevandsledning m.m

Lokal- og kommuneplaner

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

11.5 Naturbeskyttelsesarealer og områder

På ejendommen er registreret følgende:

Grundvand:

Drikkevandsinteresser - alle matr.nr.

Beskyttet natur:

Skovbyggelinjer - matr.nr. 50b

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

12. Økonomi

12.1 Ejerudgifter

<i>Enhed</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Kirkevejen 143	
Grundskyld jvf. OIS 2025	51.135,00
Ejendomsværdiskat	4.798,08
Forsikring, jvf. sælgers opkrævning	84.409,00
Refa - renovation 2025	3.758,00
Lolland Forsyning - tømningsordning	1.890,32
Lolland Kommune - rottebekæmpelse	1.076,13
Østtofte-Nørreballe vandværk årsopg. 2024	6.605,55
Andel Energi a conto 2025	32.860,12
Skorstensfejer - eftersyn x 3 (lovkrav x2)	6.723,75
Kirkevejen 130	
Grundskyld jvf. OIS 2025	14.695,00
Ejendomsværdiskat	0,00
Kirkevejen 256A	
Grundskyld jvf. OIS 2025	21.636,00
Ejendomsværdiskat	0,00
Ågabsvej 26	
Grundskyld jvf. OIS 2025	6.422,00
Ejendomsværdiskat	0,00
I alt	236.008,95

12.2 Købesummens fordeling

På grundlag af kontantprisen udgør den kontantomregnede købesum kr. 74.000.000,00, idet handelsomkostninger ikke er indregnet i opgørelsen. købesummen fordeles sig således:

Købesummens fordeling - samlet

	Beløb i kr.
Kirkevejen 143 - Stuehus	4.000.000
Kirkevejen 143- Driftsbygninger	1.600.000
Kirkevejen 143 - Jord	38.805.000
Kirkevejen 130 - Jord	10.570.000
Kirkevejen 256A - Jord	14.525.000
Ågabsvej 26 - Jord	4.500.000
Kirkevejen 143 - Drittsinventar	0
Kirkevejen 130 - Rundbuehal - ej registreret i BBR bebygget areal ca. 120 m2	0
I alt	74.000.000

12.3 Finansiering

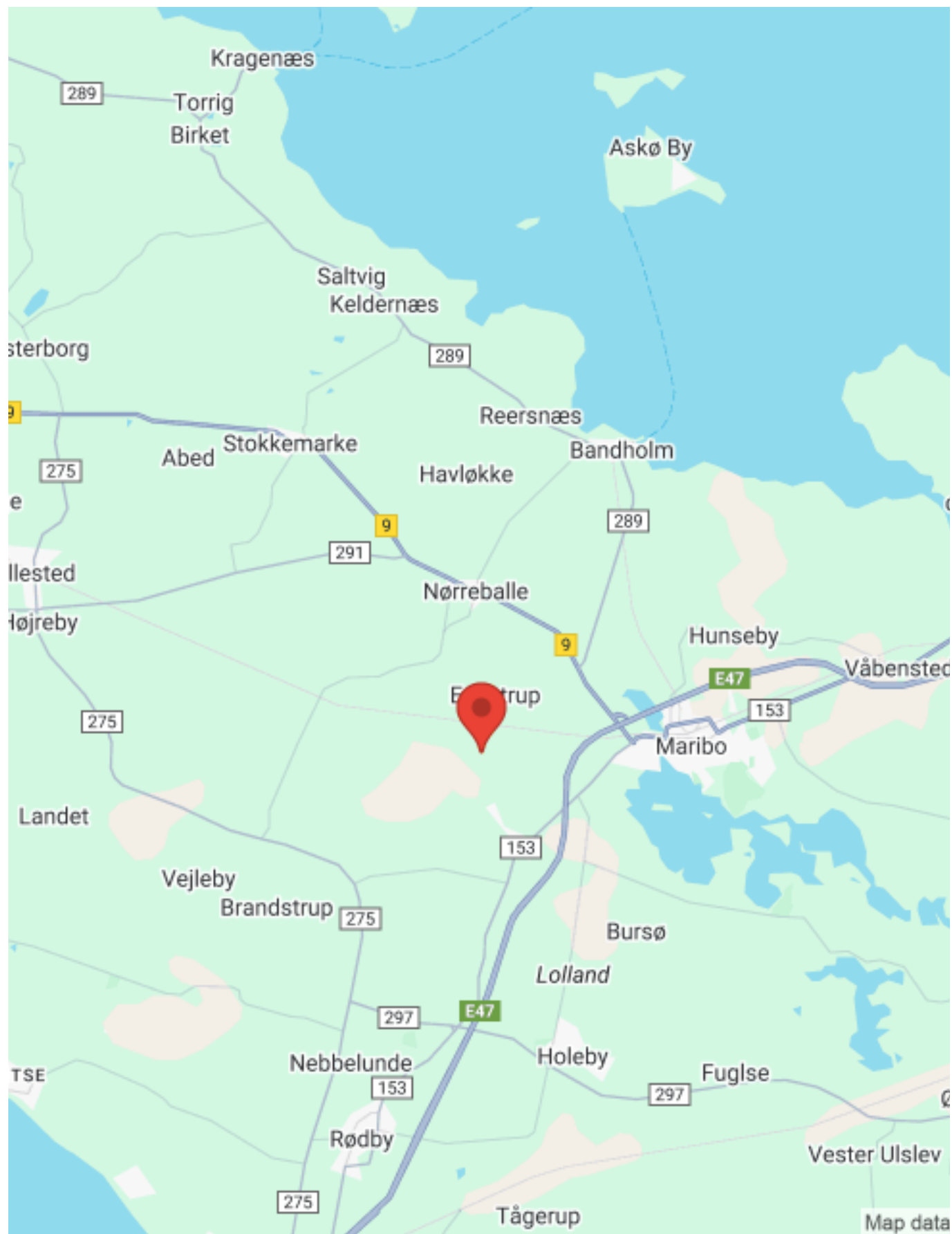
Kontantbehov ved køb

Udgift	Beløb i kr.
Kontantpris/udbetaling	74.000.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	445.850,00
I alt	74.445.850,00

12.4 Moms

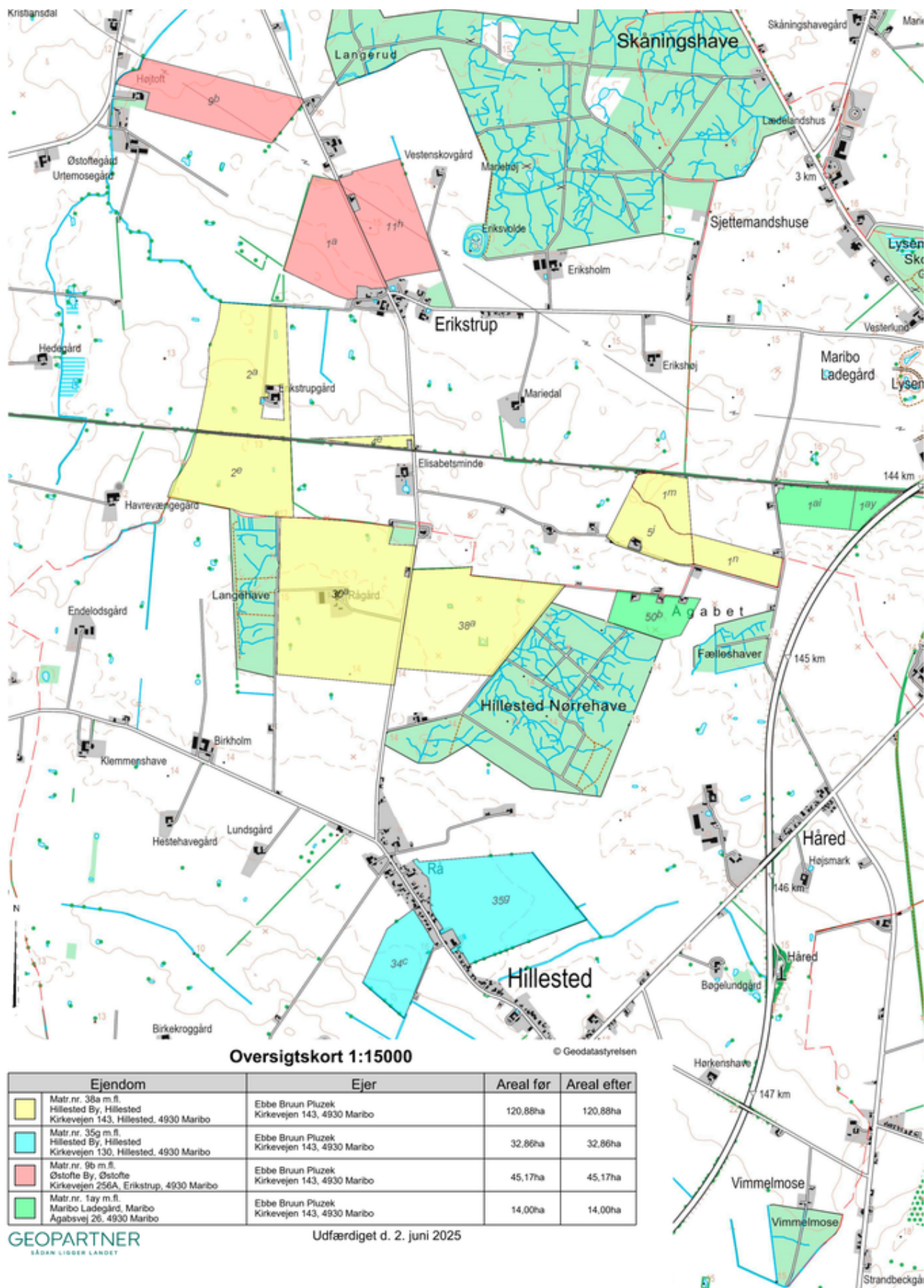
En eventuel momsreguleringsforpligtelse opgøres af sælgers revisor i forbindelse med handlen og overtages af køber.

Oversigtskort





Oversigtskort



KONTAKTINFORMATION

Nybolig Landbrug Berg Risager



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

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

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

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

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

Står du i vores køberkartotek?

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

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

Nybolig Landbrug
Berg Risager

Halsvej 178 · 9310 Vodskov
9801@nybolig.dk · Tlf. 98923322

