

# Salgsopstilling

## 5450 Otterup

Kørupvej 18B og Bårdesøvej 108



Kørup Hovedgaard



**Kontantpris kr.:** 58.500.000  
**Kontantpris euro:** 7.850.000

Der tages forbehold for den endelige eurokurs på handelstidspunktet

**Planteavlsejendom** 257,2 ha  
Produktionsgren Planteavl  
Produktionsomfang Planteavl  
Portefølje nr. N701505P000057

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



# Indholdsfortegnelse

Portefølje nr. **N701505P000057**

Dato: 6.8.2025

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| 1. Beskrivelse og billeder              | 9  |
| 2. Fakta                                | 11 |
| 2.1 Ejendommene                         | 11 |
| 2.2 Arealfordeling                      | 11 |
| 3. Drift                                | 12 |
| 3.1 Maskiner                            | 12 |
| 3.2 Beholdninger                        | 12 |
| 3.3 Forpagtninger                       | 12 |
| 4. Kørupvej 18B - Fakta                 | 13 |
| 4.1 Ejendommen                          | 13 |
| 4.2 Arealfordeling                      | 15 |
| 4.3 Stuehus                             | 15 |
| 4.4 Driftsbygninger m.v.                | 16 |
| 4.5 Oliekanke                           | 17 |
| 4.6 Siloer, planlager mm.               | 17 |
| 4.7 Offentlige forhold / planer         | 17 |
| 4.8 Naturbeskyttelsesarealer og områder | 19 |
| 4.9 Forsikring                          | 19 |
| 4.10 Stuehusets energimærke             | 19 |
| 4.11 Rettigheder og forpligtelser       | 19 |
| 5. Bårdesøvej 108 - Fakta               | 21 |
| 5.1 Ejendommen                          | 21 |
| 5.2 Arealfordeling                      | 21 |
| 5.3 Offentlige forhold / planer         | 22 |
| 5.4 Naturbeskyttelsesarealer og områder | 23 |
| 6. Økonomi                              | 24 |
| 6.1 Ejerudgifter                        | 24 |
| 6.2 Gæld udenfor købesummen             | 24 |
| 6.3 Købesummens fordeling               | 24 |
| 6.4 Finansiering                        | 24 |
| 6.5 Moms                                | 25 |



**Søren Sass Svanholm**

Indehaver

M: ss4@nybolig.dk

T: 66117755

**Palle Jespersen**

Indehaver, ejendomsmægler, valuar, MDE

M: plj@nybolig.dk

T: 66117755





Hovedbygning set fra vestvendt haveanlæg



Set fra haven



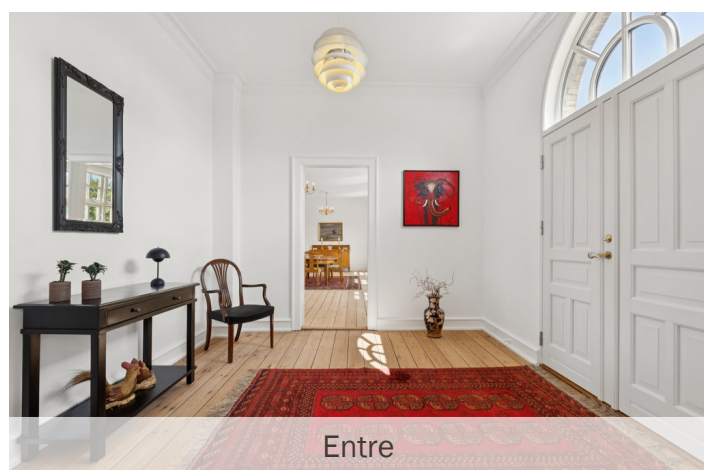
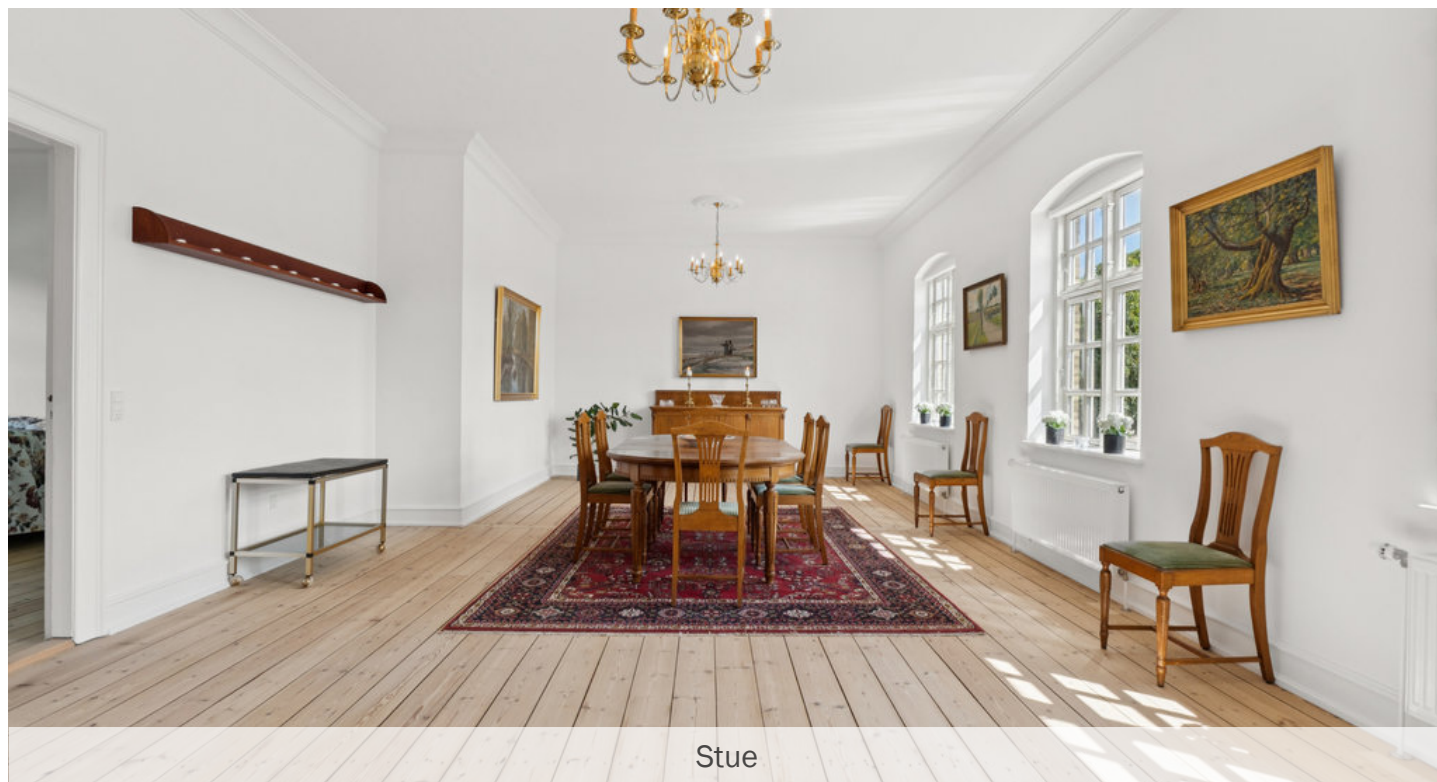
Haveanlæg set fra havetrappe

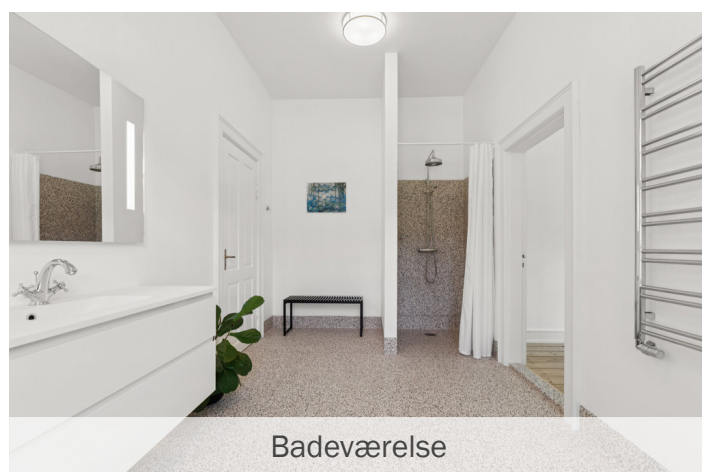
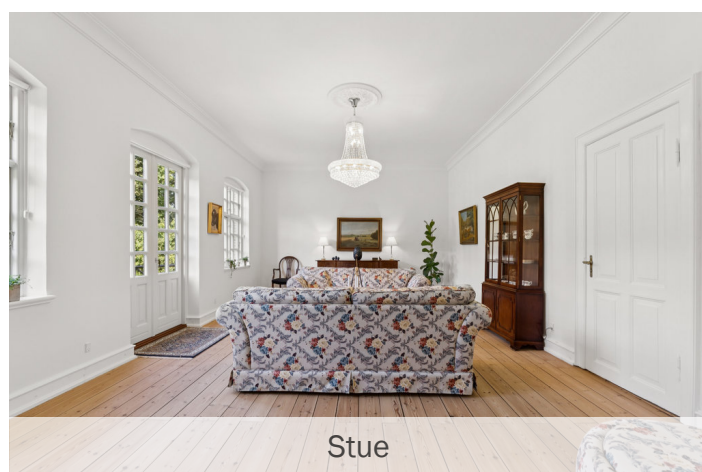


Stipromenade rundt om haveanlæg



Terrasseanlæg







Gårdsanlæg med avlsbygninger i baggrunden



Hestestald



Lade med halmbane og opriver til halmfyr



Fold til køer eller heste ved gården



Værksted



*Luftfoto*



*Luftfoto*



*Luftfoto*

# 1. Beskrivelse og billeder

## Kørup Hovedgaard

Historisk hovedgaard med rødder tilbage til starten af 1400 tallet, herunder som baroni og tillige tidligere omfattende nuværende Egebjerggaard.

Til hovedgården hører matrikulært 175,3 ha.

Hertil kommer bygningsløs ejendom ved Bårdesø på i alt 81,4 ha., hvorved det samlede areal udgør 256,7 ha.

## Hovedbygning

Selve hovedbygningen fremtræder særdeles markant med et herskabeligt præg, og ikke mindre end ca 1100 m<sup>2</sup> totalareal, opdelt med et bebygget areal på 595 m<sup>2</sup> + delvis kælder og tag-etage.

Boligarealet, der i dag benyttes af ejer, er smukt istandsat med respekt for det historiske sted.

Øvrigt areal herunder det gamle mejeri, henstår i original og ikke istandsat stand, men med stort potentiale og rigtig mange muligheder for en kommende ejer.

Hovedbygning såvel som avlsbygninger opført i gule mursten, og med naturskifertag på hovedbygning og ladebygning.

Flotte trapper til såvel gårdside som haveside.

## Haven

Haven fremstår flot og med de helt rette dimensioner i forhold til hovedbygningen, hvor parken afrundes af skyggefuld promenadesti omkranset af træer, rundt om den ydre have.

Den parklignende have omfatter tillige nyere orangeri.

Alt i alt et meget velproportioneret bygnings sæt, hvor der er lagt stort arbejde i at bevare de historiske træk, med et moderne touch.

## Driftsbygninger

Selve avlsgården står knivskarp, og flot saneret således der alene er gode anvendelige bygninger.

Lade/fyrrum og maskinhal mod vej på 1.536 m<sup>2</sup>, med støbt køregulv og indbygningsspær gør denne bygning særdeles anvendelig til mange formål, herunder som nu med indrettet planlager for korn/frø med kapacitet til ca. 900 tons hvede, maskinhalsafsnit og fyrrumsbygning med halmfyr der nemt opvarmer hovedbygning og lejlighed og med nedgravet fjernvarmeledning.

Der er lejemål med hhv. forpagter og Emmelev Mølle.

## Gårdsplads

Imponerende og stilfuld/stemningsfyldt gårdsplads med indvendige mål på næsten 1 ha, og buksbomafsnit med flot formation set i fugleperspektiv, der sammen med allé træer op mod ladebygning markerer gavle på den tidligere "indvendige" staldbygning.

## Avlsbygning - Ekstra bolig - Hestestald - Smedjen

Avlsbygning mod syd rummer god lejlighed, der vil kunne anvendes til mange formål, herunder gæstebolig, god jagtstue etc.

Herudover indrettet afsnit til hestestald samt den gamle smedje.

## Jorden

Af det samlede areal på 256,7 ha. udgør markplan i alt 233,26 ha., fordelt med 157,90 ha. i markplan på Kørupvej og 75,36 ha. ved Bårdesø.

Omdriftsareal udgør inkl. brak 232,37 ha., og permanent græs 0,89 ha., udlagt som fold og p.t. afgræsset af kvæg.

Jorden under Kørup er overvejende let jord, men med vandingsmulighed på alle arealer, og med plantede læhegn, der sikrer god drift.

Vandingstilladelse oplyst til 78.000 m<sup>3</sup> med max på 47 m<sup>3</sup> i timen, gældende til 7 maj 2035, og med nedgravede hydranter, der sikrer at alle arealer kan vandes.

Jorden ved Bårdesø er overvejende stærkere jord.

Øvrige arealer ca. 33,5 ha. udgøres af strandeng, mose, jagtremiser, naturhegn og naturarealer samt naturligt areal ved avlsgården ca. 3 ha.

Jorden er bortforpagtet frem til 31.12.2027.

I tilfælde af ejerskifte kan forpagtningskontrakten opsiges med 4 måneders varsel til forpagtningsårs udløb.

**Jagt:**

Der er en rigtig god jagt tilknyttet Kørup Hovedgaard, udlejet på tre jagtlejekontrakter samt overdraget udsætningsrettighed, hvor lejer står for udarbejdelse af biotopplaner.

**Driftskontrakter:**

Samlet bidrager bortforpagtning, jagtleje samt udleje af avlsbygninger til en væsentlig årlig indtægtskilde.

Køber kan vælge at fortsætte med bortforpagtning af jord, jagt og udleje af avlsbygninger eller selv råde over den samlede drift med respekt af opsigelsesvarsler.

Kontrakter udleveres ved endelige forhandlinger.

**Vilkår:**

Kørup Hovedgaard udbydes med overtagelse efter nærmere aftale.

Udbudspris er for den faste ejendom bestående af jord og bygninger.

**Eventuel udstykning til sommerhuse på arealet ved Bårdesø:**

Såfremt der i fremtiden kan opnås tilladelse til udstykning af sommerhus-grunde på arealet Bårdesøvej 108, forbeholder sælger sig ret til andel af merværdi på arealet. Nærmere drøftelse herom i forbindelse med endelig handel.

For yderligere information, herunder ønske om fremvisning kontakt Nybolig Landbrug Svanholm & Jespersen ved Søren Svanholm på 71756354 eller Palle Jespersen på 21709541.

## 2. Fakta

### 2.1 Ejendommene

Kontantpris

kr. 58.500.000

| <i>Ejendom</i>                        | <i>Areal</i>       | <i>heraf vej</i>            |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| Kørupvej 18B, Kørup, 5450 Otterup     | 175,3998 ha        | 9.755 m <sup>2</sup>        |
| Bårdesøvej 108, Bårdesø, 5450 Otterup | 81,8499 ha         | 7.687 m <sup>2</sup>        |
| <b>Areal i alt ifølge tingbogen</b>   | <b>257,2497 ha</b> | <b>17.442 m<sup>2</sup></b> |
| Fredskovpligtigt areal udgør          | 3,2000 ha          |                             |
| Strandbeskyttelses areal udgør        | 33,1700 ha         |                             |

### 2.2 Arealfordeling

|                       | <i>Agerareal</i> | <i>Permanent græs</i> | <i>Vej</i>  | <i>Øvrige arealer</i> |
|-----------------------|------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| Kørupvej 18B          | 157,01           | 0,89                  | 0,98        | 16,52                 |
| Bårdesøvej 108        | 75,36            |                       | 0,77        | 5,72                  |
| <b>I alt afrundet</b> | <b>232,37</b>    | <b>0,89</b>           | <b>1,74</b> | <b>22,25</b>          |

#### 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, skov og andre ikke støtteberettigende arealer.

## 3. Drift

---

### 3.1 Maskiner

Der medfølger ingen maskiner i handlen.

### 3.2 Beholdninger

Der medfølger ingen beholdninger i handlen.

### 3.3 Forpagtninger

Jorden er bortforpagtet indtil 31-12-2027, hvorefter den vil være til ny ejers disposition. Kan dog opsiges med 4 måneders varsel til et forpagtningsårs udløb ved ejerskifte.

## 4. Kørupvej 18B - Fakta

### 4.1 Ejendommen

#### Matrikler

| Matr. nr.:                              | Areal      | heraf vej            |
|-----------------------------------------|------------|----------------------|
| 1a - Kørup Hgd., Krogsbølle             | 95,2141 ha | 3.450 m <sup>2</sup> |
| 1av - Kørup Hgd., Krogsbølle            | 22,6457 ha | 6.305 m <sup>2</sup> |
| 1br - Den Inddæmmede Strand, Krogsbølle | 17,2250 ha | 0 m <sup>2</sup>     |
| 1bc - Den Inddæmmede Strand, Krogsbølle | 40,3150 ha | 0 m <sup>2</sup>     |

**Areal i alt ifølge ESR** **175,3998 ha** **9.755 m<sup>2</sup>**

Fredskovpligtigt areal udgør 3,2000 ha

Strandbeskyttelses areal udgør 29,1700 ha

Beliggende: Kørupvej 18B, Kørup, 5450 Otterup

|            |            |
|------------|------------|
| Zonestatus | Landzone   |
| Kommune    | Nordfyns   |
| Region     | Syddanmark |

#### Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Nordfyns kommune

|                                |     |              |
|--------------------------------|-----|--------------|
| Grundlag for ejendomsværdiskat | kr. | 1.623.200,00 |
|--------------------------------|-----|--------------|

Foreløbig offentlig vurdering for ejendom beliggende i Nordfyns kommune

|                                    |     |              |
|------------------------------------|-----|--------------|
| Foreløbig offentlig vurdering 2023 |     |              |
| Skattepligtig boligværdi           | kr. | 2.029.000,00 |
| Grundværdi bolig                   | kr. | 9.000,00     |
| Grundværdi produktionsjord         | kr. | 7.443.000,00 |
| Grundværdi øvrig jord              | kr. | 13.000,00    |

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 og 2025.

### 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*

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| Anden bygning til landbrug mv. | Ingen frednings-/bevaringsværdi |
| Stuehus til landbrugsejendom   | Ingen frednings-/bevaringsværdi |
| Maskinhus, garage mv.          | Ingen frednings-/bevaringsværdi |
| Lade til foder, afgrøder mv.   | Ingen frednings-/bevaringsværdi |
| Lade til foder, afgrøder mv.   | Ingen frednings-/bevaringsværdi |
| Maskinhus, garage mv.          | 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>.

## 4.2 Arealfordeling

**Ejendommens samlede areal udgør** 175,3998 ha

### Fordeling:

|                | <i>Areal</i>       |
|----------------|--------------------|
| Agerareal      | 157,0100 ha        |
| Permanent græs | 0,8900 ha          |
| Vej            | 0,9755 ha          |
| Øvrige arealer | 16,5243 ha         |
| <b>I alt</b>   | <b>175,3998 ha</b> |

### 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, skov og andre ikke støtteberettigede arealer.

## 4.3 Stuehus

|                   |                    |                     |                    |
|-------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Bebygget areal    | 595 m <sup>2</sup> | Kælder              | 245 m <sup>2</sup> |
| Boligareal        | 583 m <sup>2</sup> | Opført/ombygget år: | 1890               |
| Udnyttet tagetage | 61 m <sup>2</sup>  |                     |                    |

### Tilbehør i stuehus inkl. øvrige bemærkninger

#### Ejendommen

Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og som besat 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, udvendige lamper, postkasse, renovationsstativer og beholdere samt antenner.

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, samt elvandvarmere.

#### Hårde hvidevarer

Tilstedeværende hårde hvidevarer i køkkenet medfølger.

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand.

#### Teleinstallationer, tyverialarmer

I det omfang, teleinstallationer, tyverialarmer og ladebokse tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

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

#### Forsyning

Opvarmning: Halmfyr

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: SOP: Nedsivning til sivedræn

Arealoplysningerne på beboelserne er hentet fra BBR-registret, dog med undtagelse af kælderen.

Kælderen i stuehuset er i BBR angivet til 595 m<sup>2</sup>, men er i energimærket konstateret til alene at udgøre 245 m<sup>2</sup>.

Kælderarealet i ovenstående arealangivelser (punkt 5.3 stuehus) er derfor rettet til det faktisk konstaterede.

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

Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

## 4.4 Driftsbygninger m.v.

| Bygnings-<br>nummer |                                | Areal              | Opført/ombygget |
|---------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------|
| 1                   | Anden bygning til landbrug mv. | 160 m <sup>2</sup> | 1890            |
| 4                   | Maskinhus, garage mv.          | 384 m <sup>2</sup> | 1890            |
| 5                   | Lade til foder, afgrøder mv.   | 768 m <sup>2</sup> | 1890            |
| 6                   | Lade til foder, afgrøder mv.   | 384 m <sup>2</sup> | 1890            |
| 7                   | Maskinhus, garage mv.          | 540 m <sup>2</sup> | 1890            |

Ovennævnte arealer er ifølge BBR-meddelelse.

Køber er bekendt med, at der kan forekomme afvigelser i såvel anvendelse, opførelsesår samt oplyste m<sup>2</sup>.

Afvigende forhold er uden ansvar for sælger og mægler.

#### Øvrige bemærkninger:

## 4.5 Oliekanke

| Type, størrelse, liter | Godkendelse / eftersyn | Note                                       |
|------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| Olietank - 5900 L      |                        | Tilhører forpagter<br>Placeret i bygning 5 |
| Olietank - 4000 L      | Tømt og afblændet 2013 | Anlæg 3                                    |
| Olietank - 1200 L      | Etableret 2012         | Anlæg 31<br>i bygning 4                    |
| Olietank - 1200 L      | Ikke i drift           | Anlæg 36<br>i bygning 7                    |

## 4.6 Siloer, planlager mm.

| Type                 | Størrelse | Note                    |
|----------------------|-----------|-------------------------|
| Halmfyr, årgang 1996 | 200 kW    | Anlæg 35<br>i bygning 4 |

## 4.7 Offentlige forhold / planer

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

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

**Forurening på V1/V2 niveau**

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 07-07-2025 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

**Områdeklassificering**

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 07-07-2025 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

**Servitutter**

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

01-01-1585 Dok om fredning, Vedr 1BC, 1BR  
 28-06-1918 Dok om fredning, Vedr 1A,1AV  
 26-01-1922 Dok om færdselsret mv, Vedr 1A,1AV  
 13-03-1936 Dok om byggelinier mv, Vedr 3E  
 23-11-1940 Dok om byggelinier mv, Vedr 1A,1AV  
 26-05-1945 Dok om fredning, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1BR  
 08-09-1949 Dok om byggelinier mv, vedr 1CC  
 08-09-1949 Dok om byggelinier mv vedr 1BP, 1AU  
 31-01-1956 Dok om oversigt mv, Vedr 1A,1AV  
 24-10-1957 Dok om højspænding mv, transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 3L, 1D  
 30-06-1958 Vedtægter for pumpelaug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
 21-08-1963 Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1A,1AV  
 23-12-1974 Dok om beskyttelse af Kørup Kirketomt, Vedr 1A,1AV  
 18-09-1984 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3K  
 09-07-1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A,1AV -  
 30-11-1987 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 1A,1AV  
 06-11-1991 Dok om anlæg til indpumpning af drænvand mm, Vedr 1A,1AV  
 16-10-1996 Dok om bygningsfredning mv  
 14-04-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, ej til hinder for prio,vedr 4 AB  
 28-08-2000 anm hæftelser Samhørighedsdeklaration resp se akt  
 09-07-2009 Dok om kloakanlæg mv  
 20-03-2014 Deklaration om oprensning af kanal og udførelse af dræningsarbejder

**Lokal- og kommuneplaner**

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

## 4.8 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Ifølge ejendomsdatarapport er der registreret følgende naturbeskyttelse og arealrestriktioner:

- Grundvand - Drikkevandsinteresser - Almindelige og særlige
- Fredskov
- Beskyttede naturtyper - sø, strandeng, overdrev, mose
- Beskyttede vandløb
- Internationale naturbeskyttelsesområder - Natura 2000
- Habitatområder - Natura 2000
- Ramsarområder - Natura 2000
- Fredede fortidsminder - Kirke, borg/voldsted
- Fortidsmindebeskyttelseslinjer - borg/voldsted
- Bygge- og beskyttelseslinjer - Strand

Det skal påpeges, at ovenstående 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 det fremgår af ovenstående registreringer eller udpegninger.

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

## 4.9 Forsikring

*Forsikringselskab*  
Lokal Forsikring

*Police nr.*

### Forbehold

Der henvises til policeoversigt f.s.v. angår nuværende forsikringsdækning.

### 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

## 4.10 Stuehusets energimærke

G

## 4.11 Rettigheder og forpligtelser

### Lejemål

### Vandingstilladelse



*Luftfoto - Bårdesø*



*Luftfoto - Bårdesø*

## 5. Bårdesøvej 108 - Fakta

### 5.1 Ejendommen

#### Matrikler

| Matr. nr.:                    | Areal      | heraf vej            |
|-------------------------------|------------|----------------------|
| 11ap - Bårdesø By, Krogsbølle | 68,0399 ha | 4.397 m <sup>2</sup> |
| 4I - Bårdesø By, Krogsbølle   | 1,5120 ha  | 35 m <sup>2</sup>    |
| 1d - Bårdesø By, Krogsbølle   | 1,2690 ha  | 130 m <sup>2</sup>   |
| 1c - Bårdesø By, Krogsbølle   | 10,0890 ha | 3.125 m <sup>2</sup> |
| 11aq - Bårdesø By, Krogsbølle | 0,9400 ha  | 0 m <sup>2</sup>     |

**Areal i alt ifølge ESR** **81,8499 ha** **7.687 m<sup>2</sup>**

Fredskovpligtigt areal udgør

0,0000 ha

Strandbeskyttelses areal udgør

4,0000 ha

Beliggende: Bårdesøvej 108, Bårdesø, 5450 Otterup

|            |            |
|------------|------------|
| Zonestatus | Landzone   |
| Kommune    | Nordfyns   |
| Region     | Syddanmark |

#### Offentlig vurdering

Offentlig vurdering for ejendom beliggende i Nordfyns kommune

Foreløbig offentlig vurdering for ejendom beliggende i Nordfyns kommune

Foreløbig offentlig vurdering 2023

|                            |     |              |
|----------------------------|-----|--------------|
| Grundværdi produktionsjord | kr. | 4.095.000,00 |
|----------------------------|-----|--------------|

#### Oplysninger om ejendomsvurdering m.v.

Se bemærkninger under Kørupvej 18B

### 5.2 Arealfordeling

**Ejendommens samlede areal udgør** **81,8499 ha**

#### Fordeling:

|                | Areal      |
|----------------|------------|
| Agerareal      | 75,3600 ha |
| Vej            | 0,7687 ha  |
| Øvrige arealer | 5,7212 ha  |

I alt

81,8499 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, skov og andre ikke støtteberettigende arealer.

**5.3 Offentlige forhold / planer****Offentlige planer - anvendelse, anlægsplaner m.m.**

Ejendommen er hidtidig lovlig benyttet som Landbrug.

**Forurening på V1/V2 niveau**

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 07-07-2025 er der ikke kortlagt jordforurening på nogen af ejendommens matrikler.

**Områdeklassificering**

Ifølge udtræk fra Danmarks Miljøportal den 07-07-2025 er ingen af ejendommens matrikler omfattet af områdeklassificering.

**Servitutter**

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

11-11-1873 Vandet i landkanalen kan ej fordres nedstemt under 6" over daglig vandstand, Vedr 11AP  
 11-11-1873 Dok om at levere 1 læs tørv mv, Vedr 1D  
 30-09-1884 Dok om årlig levering af 1 læs tørv mv Vedr 11AP,  
 17-08-1949 Dok om færdselsret mv, Vedr 11AP,  
 08-09-1949 Dok om byggelinier mv, Vedr 1C, 11AP,  
 27-10-1952 Dok om det private pumpelag mv, Vedr 11 AP,  
 30-06-1958 Vedtægter for pumpelaug, Vedr 11 AP,  
 09-11-1962 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 11 AP,  
 21-05-1963 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 02-10-1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11AP(Dagb. nr. 6064)  
 19-02-1968 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11AP(Dagb. nr. 1086)  
 02-10-1969 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 11 AP  
 15-10-1973 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 11AP (Dagb. nr. 83208)  
 19-07-1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Vedr 11 AP,  
 14-02-1984 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
 05-02-1992 Tidl. grund Vedtægter for pumpelaug, Vedr 13AY, Tillige lyst pantstiftende.  
 08-02-1996 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 11AP,  
 25-02-1997 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 11AP,  
 04-03-1998 Elkabler m.v. Akt. A 163 L vedr 11AP, Ikke til hinder for prioritering  
 17-04-1998 Ret for Effla til kabelanlæg m.m. Akt.E 358. Vedr. 11AP.Ikke til hinder for prioritering. 34\_E-L\_358  
 22-09-1999 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr 11AP,  
 28-08-2000 Samhørighedsdeklaration  
 04-02-2013 Deklaration om kloakledninger  
 20-01-2014 Deklaration om byggeretligt skel  
 29-08-2023 Deklaration for vandforsyningsledning

**Lokal- og kommuneplaner**

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

## 5.4 Naturbeskyttelsesarealer og områder

Ifølge ejendomsdatarapport er der registreret følgende naturbeskyttelse og arealrestriktioner:

- Grundvand - Drikkevandsinteresser - Almindelige og særlige
- Beskyttede naturtyper - strandeng, 4 søer, overdrev, 3 moser
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Bygge- og beskyttelseslinjer - Skov, Strand

Det skal påpeges, at ovenstående 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 det fremgår af ovenstående registreringer eller udpegninger.

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

## 6. Økonomi

### 6.1 Ejerudgifter

| Enhed                                | Beløb i kr.       |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Kørupvej 18B</b>                  |                   |
| Grundskyld - Bolig                   | 109,00            |
| Grundskyld - Produktionsjord         | 53.590,00         |
| Grundskyld - Restareal               | 158,00            |
| Rottebekæmpelse - Anslået            | 1.500,00          |
| Skorstensfejning - Anslået           | 800,00            |
| Renovation - Anslået                 | 4.400,00          |
| Adm.gebyr jordflytning - Anslået     | 30,00             |
| Brandforsikring - Anslået            | 33.918,00         |
| Ejendomsværdiskat for nuværende ejer | 8.279,00          |
| <b>Bårdesøvej 108</b>                |                   |
| Grundskyld - Produktionsjord         | 29.484,00         |
| <b>I alt</b>                         | <b>132.268,00</b> |

### 6.2 Gæld udenfor købesummen

#### 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.

### 6.3 Købesummens fordeling

Købesummens fordeling fastlægges i forbindelse med købsaftalen.

### 6.4 Finansiering

Køber betaler den fulde stempelafgift.

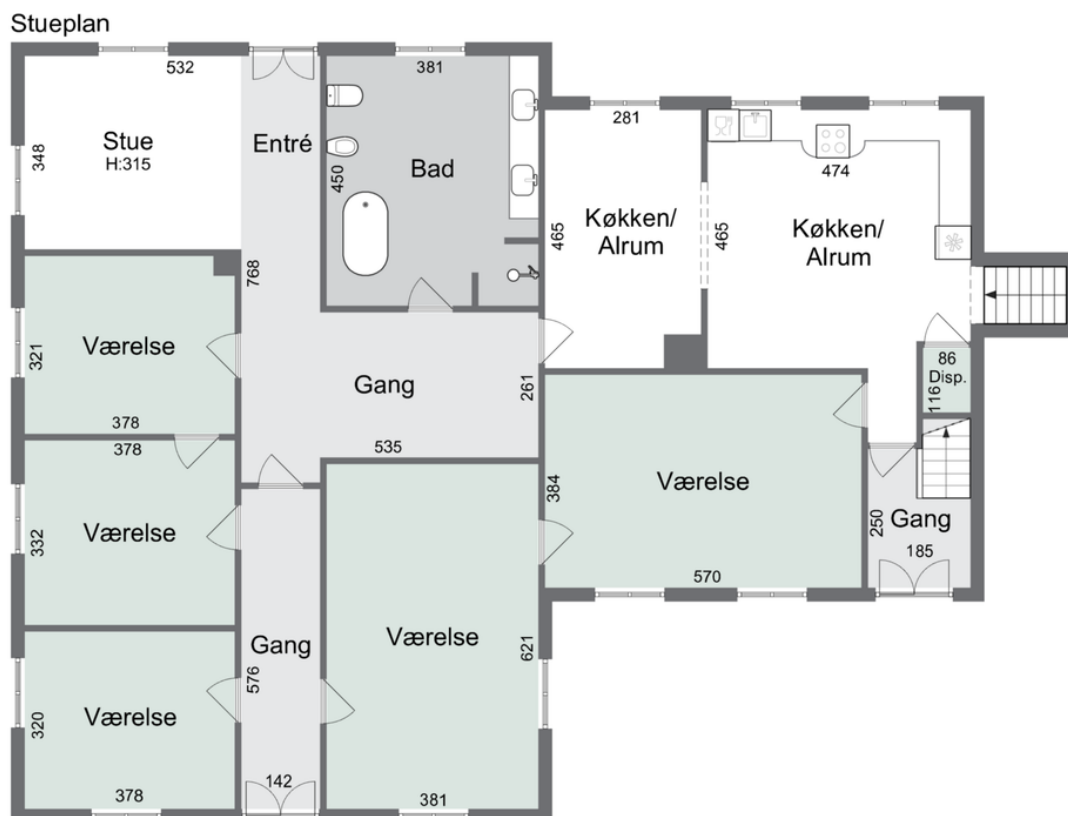
**Kontantbehov ved køb**

| <i>Udgift</i>                           | <i>Beløb i kr.</i>   |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Kontantpris/udbetaling                  | 58.500.000,00        |
| Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | 352.850,00           |
| <b>I alt</b>                            | <b>58.852.850,00</b> |

**6.5 Moms****Momsreguleringsforpligtelse**

Sælger oplyser, at der ikke er nogen momsreguleringsforpligtelse til overtagelse.

## Plantegninger

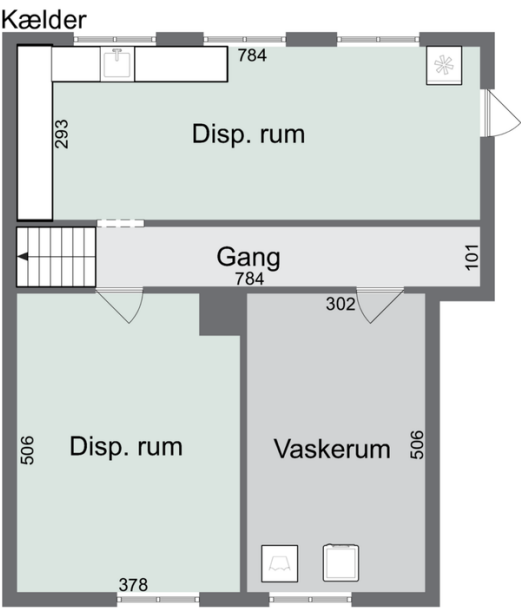


Plantegning - Stueplan



Plantegning - 1. sal

Plantegninger



Plantegning - Kælder



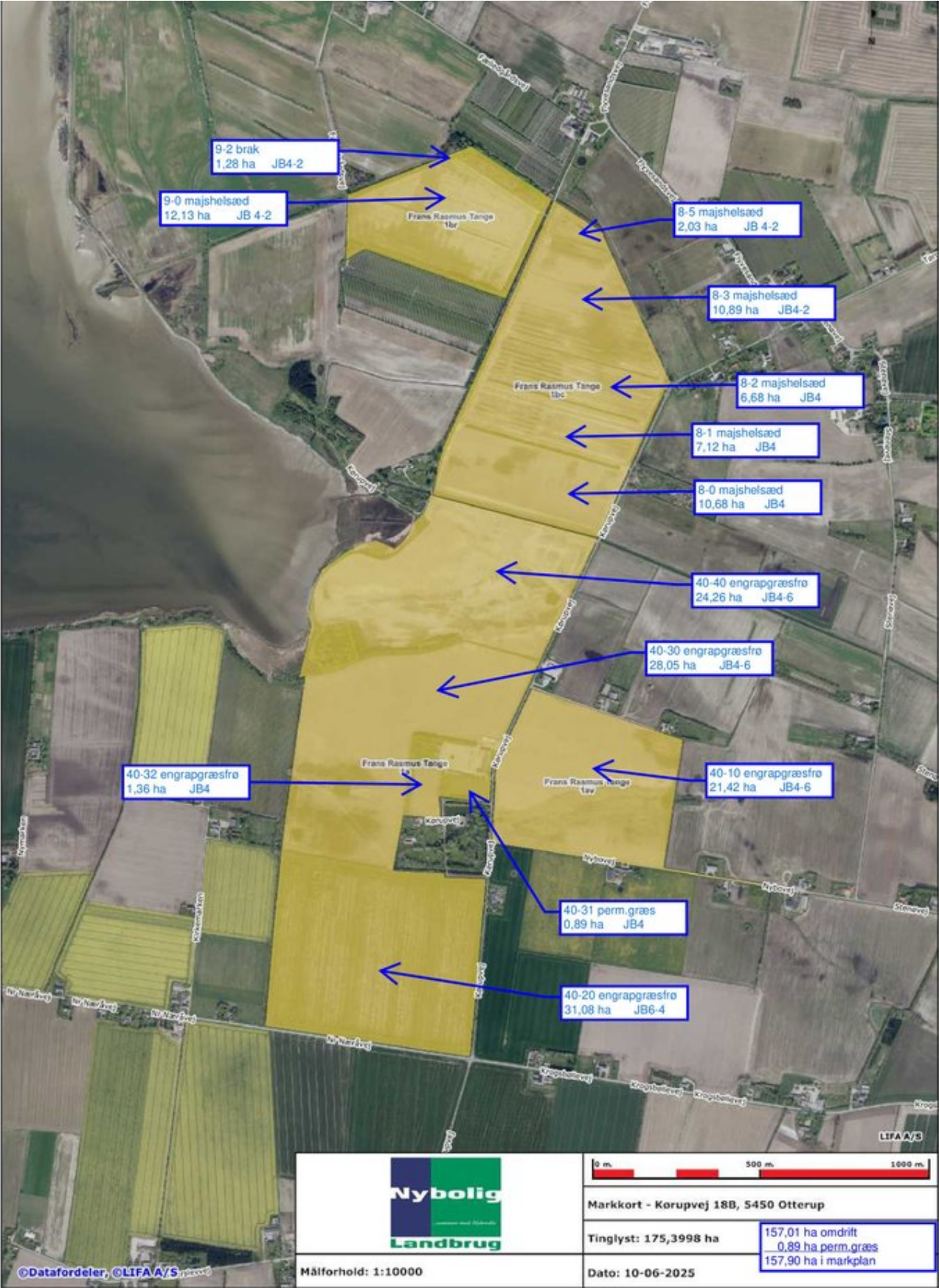
Plantegning - Alle plan

Bilag

Oversigtskort



Markkort



Markkort



# 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

