



Notat

Naturstyrelsen Fyn  
J.nr. 21/20865  
Ref. har  
04-02-2022

**MOF 501 almindelig del – Oversigt over korrespondance med SKAT  
(i dag Vurderingsstyrelsen) vedr. ejendommen Gulstavvej 29**

	Dato	Titel
1.	28. oktober 2014	NST anmoder SKAT om udtalelse vedlagt følgende bilag:  Salgstilbud, dateret 25. juni 2014  Tingbogsudskrift  Notat fra NST Fyn af 8. september 2014
2	4. november 2014	Udtalelse fra SKAT
3.	30. juni 2016	NST anmoder SKAT om udtalelse vedlagt følgende bilag:  Salgstilbud, dateret 31. maj 2016  Tingbogsudskrift  Notat fra NST Fyn af 9. juni 2016
4.	18. juli 2016	Udtalelse fra SKAT
5.	Februar 2017	NST anmoder SKAT om udtalelse vedlagt følgende bilag:  Salgstilbud, dateret 14. februar 2017  Notat fra NST Fyn af 20. februar 2017  Tingbogsudskrift
6.	28. marts 2017	Udtalelse fra SKAT



**From:** Lene Merete Priess  
**Sent:** Tue, 28 Oct 2014 15:21:50 +0000  
**To:** 'ejendomsvurdering.landogskov@skat.dk'  
**Cc:** Lone Aggersbjerg; 'Stig.Christensen@skat.dk'  
**Subject:** NST-512-00600 Evt. køb af matr. nr. 4a Søndebro, Magleby  
**Attachments:** Underskrevet salgstilbud Erling Rasmussen.pdf,  
4a\_\_Søndebro\_By\_\_Magleby\_Summarisk\_information\_om\_en\_ejendom\_inklusive\_hæftelser\_\_adkomster\_og\_servitutter.pdf, Notat vurdering v. skat.docx

Til Skat.

**Naturstyrelsens evt. køb af matr.nr. 4a Søndebro, Magleby beliggende på Sydlangeland.**

Naturstyrelsen påtænker at købe ovennævnte matrikelnummer beliggende Gulstavvej 29, 5935 Bagenkop, i alt 23,8379 ha. Formålet er at genskabe et tidl. naturområde, Søgård Mose og udvide de rekreative faciliteter i området. Se vedlagte notat fra Naturstyrelsen Fyn.

Sælger har tilbudt Naturstyrelsen at købe ejendommen for kr. 6.700.000,00 og dertil kommer en række betingelser omkring jagtret og leje af bygninger, der fremgår nederst af salgstilbuddet. Ejendomsværdien var i oktober 2013 på 4.100.000,00 kr.

På baggrund af ovenstående og vedlagte bilag skal Naturstyrelsen venligst anmode SKAT om at vurdere ejendommens handelsværdi.

Som bilag vedlægges:

- Salgstilbud
- Tingbogsudskrift
- Notat fra NST Fyn ang. formålet med opkøbet.

Svaret bedes sendt elektronisk med reference NST-512-00600

Med venlig hilsen  
Lene Pries  
Stud jur.  
Naturstyrelsen  
Juridisk Kontor  
Tlf.: 7254 4707  
E-mail: [lepri@nst.dk](mailto:lepri@nst.dk)

Tilbud A (en hel ejendom overdrages)

## Salgstilbud

Navn: Erling Rasmussen		
Adresse: Gulstavvej 29		
Postnr.: 5935	By: Bagenkop	Tlf.: 3063 5002
E-mail: gulstavvej29@mail.tele.dk		
CPR-NR./CVR-NR.: 11391583		

tilbyder herved Den danske Stat, Naturstyrelsen, ejendommen

Matr. nr.: Ejerlav: Sogn:	Areal i ha:
4a Søndebro, Magleby	23,8379
I alt	23,8379 ha

Tilbudssum: kr. pr. ha	
Skriver: kr. pr. ha	
Anslået købesum i alt kr.	6.700.000 kr

Købesummen ønskes deponeret i

Pengeinstitut: Nordea		
Adresse: Ørstedgade 6		
Postnr.: 5900	By: Rudkøbing	Tlf.: 70333333

Køber afholder omkostningerne ved handelens gennemførelse, idet sælger dog selv afholder udgifterne ved ejendommens frigørelse for pantegæld og eventuelle udgifter til egen advokat og ejendomsmægler.

Overtagelsesdag:	Tilbudet gælder til:
------------------	----------------------

### Evt. særlige vilkår:

Jeg ønsker at blive boende på ejendommen med en sædvanlig huslejekontrakt omfattende stuehus og driftsbygninger, dog med mulighed for opsigelse fra min side og med en årlig husleje på 24.000 kr frem til udgangen af 2020. Jeg ønsker desuden at beholde jagtretten på de afståede arealer frem til udgangen af 2020. Hvis dele af disse arealer mageskiftes er jeg indstillet på at jagtretten flyttes så det modsvarer det, der afstås. Arealet og driftsbygningerne er bortforpagtet til Henrik Brun Rasmussen til 1. oktober 2018. Jeg ønsker følgende fordeling af prisen: stuehus 1.000.000 kr driftsbygninger 435.662 kr og jord 5.244.338 kr.

Dato: 25/6-14

Underskrift: Erling Rasmussen

Udfyldes eventuelt af distriktet:

Arealet skal sammenlægges med

--



# TINGBOGSATTEST



Udskrevet: 28.10.2014 16:13:46

---

## EJENDOM:

Adresse: Gulstavvej 29  
5935 Bagenkop

Samlet areal: 238379 m2  
Heraf vej: 4950 m2  
Apr.dato: 20.11.1987  
Landsejerlav: Søndebro By, Magleby  
Matrikelnummer: 0004a  
Areal: 238379 m2  
Heraf vej: 4950 m2  
Retskreds: 0037

---

## HOVEDNOTERING:

Hovednotering: Landbrugsejendom

---

## ADKOMSTER

---

### DOKUMENT:

Dokument type: Skøde  
Dato/løbenummer: 20.01.1978-586-37

---

### OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

---

### ADKOMSTHAVERE:

Navn: Erling Rasmussen

---

### KØBESUM:

Kontant købssum: 375.000 DKK  
Købesum i alt: 375.000 DKK

---

### TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst  
For halvdelen

-----  
**DOKUMENT:**

Dokument type: Skøde  
Dato/løbenummer: 16.01.2009-315-37

-----  
**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja

-----  
**ADKOMSTHAVERE:**

Navn: Erling Rasmussen

-----  
**KØBESUM:**

Kontant købssum: 1.952.000 DKK  
Købssum i alt: 1.952.000 DKK

-----  
**TILLÆGSTÆKST:**

Anmærkning  
anm  
hæftelser

Tillægstekst  
For halvdelen  
Herefter eneejer

---

## HÆFTELSE

-----  
**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 20.05.1952-792-37-H0001  
Prioritet: 5  
Dokument type: Anden hæftelse  
Hovedstol: 0 DKK  
Rente:

-----  
**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 166

-----  
**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital  
pantebrev: Nej  
Beskrivelse: Byrde lyst pantstiftende

-----  
**KREDITORER:**

Navn: Byrde lyst pantstiftende

---

**TILLÆGSTEKST:**

Akt nr.  
37\_A-R\_171

AKT 37\_B-R\_195

---

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 23.02.2009-1572-37  
Prioritet: 6  
Dokument type: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 228.000 EUR  
Rente: ktl

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital  
pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Pantebrev med rentetilpasning

---

**KREDITORER:**

Navn: DLR Kredit A/S  
CVR: 25781309

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Afdragsfrie perioder

---

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 08.03.1988-1284-37  
Prioritet: 7  
Dokument type: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 283.000 DKK  
Rente: var

---

**SENEST PÅTEGNET:**

Dato: 13.02.2014 14:08:06

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja



Konverteret til digital pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Ejerpantebrev med medd

---

**KREDITORER:**

Navn: Erling Rasmussen

---

**MEDDELELSESHAVERE:**

Navn: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

---

**FULDMAGTSBESTEMMELSER:**

Fuldmagtshaver: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Forfalder ved ejerskifte,  
Tvangsauktionsklausul ikke gældende

---

**UNDERPANT:**

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003484005  
Prioritet: 1  
Underpantsbeløb: 283.000 DKK  
Underpanthavere: Fionia Bank A/S  
14669000

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 12.05.1999-6287-37  
Prioritet: 8  
Dokument type: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 200.000 DKK  
Rente:

---

**SENEST PÅTEGNET:**

Dato: 13.02.2014 14:09:59

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital

pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Ejerpantebrev med medd

---

**KREDITORER:**

Navn: Erling Rasmussen

---

**MEDDELELSSEHAVERE:**

Navn: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

---

**FULDMAGTSBESTEMMELSER:**

Fuldmagtshaver: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Rentefrit  
Tvangsauktionsklausul ikke gældende

---

**UNDERPANT:**

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003485579  
Prioritet: 1  
Underpantsbeløb: 200.000 DKK  
Underpanthavere: Fionia Bank A/S  
14669000

---

## SERVITUTTER

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 26.01.1938-909066-37  
Prioritet: 1  
Dokument type: Anden Servitut

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_195

---

**BEBYGGELSE:**

Byggelinie

**ANDET:**

Andet

---

**TILLÆGSTEKST:**Tillægstekst  
Dok om byggelinier mv

---

**DOKUMENT:**Dato/løbenummer: 20.05.1952-792-37-S0001  
Prioritet: 2  
Dokument type: Anden Servitut

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 161

---

**OVERFØRT:**Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_195

---

**TILLÆGSTEKST:**Tillægstekst  
Dok om landvindingslaug mv, Tillige lyst  
pantstiftende.

Forprioritet

---

**DOKUMENT:**Dato/løbenummer: 29.11.1988-6434-37  
Prioritet: 3  
Dokument type: Anden Servitut

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 7

---

**OVERFØRT:**Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_H-R\_147

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr  
1A Søgård hgd.

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 07.06.1989-2784-37  
Prioritet: 4  
Dokument type: Anden Servitut

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 3

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_373

---

**LEDNINGER:**

Forsyning / afløb

---

**ANDET:**

Andet

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

---

## ØVRIGE OPLYSNINGER

**EJENDOMSVURDERING:**

Ejendomsværdi: 4.100.000 DKK  
Grundværdi: 1.297.000 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2013  
Kommunekode: 0482  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 003996

---

**INDSKANNET AKT:**

Filnavn: 37\_B-R\_373



## Projekt Sydlangeland - Sammenhængende natur- og skovområder

### Projektets formål og indhold

Naturstyrelsen ejer i dag 450 ha på Sydlangeland; herunder værdifulde natur- og mosearealer som Keldsnor, Fakkemose og Lundemose. Områderne er levested for en lang række arter, som Danmark har en særlig forpligtelse til at beskytte internationalt. For at sikre området naturværdier er der behov for at skabe en bedre forvaltningsmæssig sammenhæng mellem områderne og for at ekstensivere landbrugsdriften i området. Naturområderne er følsomme over for påvirkning med næringsstoffer fra omkringliggende landbrugsarealer, og eksempelvis har fugle behov for naturarealer, hvor de kan finde føde på deres træk sydpå eller til at overleve deres vinterophold i Danmark. De arter, som yngler i Danmark, har behov for afgræssede naturområder uden intensiv landbrugsdrift.

Ved at opkøbe ca. 100 ha landbrugsarealer rundt om de statsejede naturarealer rykkes landbrugsdriften længere væk, og værdien af naturarealerne for dyre- og plantelivet forøges, så der på sigt skabes mulighed for, at der kommer flere af de truede og følsomme arter til området. De opkøbte arealer vil over en tidshorizont på 10-50 år udvikle sig til værdifulde naturområder. Projektet vil herudover genskabe et tidligere naturområde, Søgårds Mose med mosaik af de truede mosetyper rigkær og hvas avneknippemose ved hævnning af vandstand på et ca. 60 ha stort natur- og landbrugsareal, der i dag afvandes ved pumpning.

Naturstyrelsens afgræsning med "Vilde heste" udvides fra 110 ha til ca. 200 ha. Der indføres samgræsning med robust kvæg som led i en mere målrettet pleje af området naturarealer i form af vandhuller, rigkær og overdrev i samarbejde med Langelands Kommune, der står for tilsynet med hestene

Projektet ønsker endvidere at forbedre de rekreative muligheder i området ved etablering af ca. 11 km anlagt stiforløb for både gående og cyklister samt opstilling af et fugletårn i samarbejde med Langelands Kommune. I samarbejde med Øhavsmuseet ønsker projektet at etablere en samlet formidling af kultur og natur i området, dels med udgangspunkt i Langelandsfortet, som ejes af Naturstyrelsen, men drives af Øhavsmuseet og dels fra Naturstyrelsens besøgscenter ved Dovnsgården.

Til realisering af projektet ønsker Naturstyrelsen at erhverve 2-3 centralt beliggende ejendomme på samlet op mod ca. 110 ha. Naturstyrelsens arealer vil desuden indgå i magelæg (jordbytter) med øvrige ejendomme for at sikre den bedst mulige arrondering af arealerne.

Genskabelse af Søgårds Mose vil omfatte en teknisk/biologisk forundersøgelse og detailprojekt, etablering af vandstandshævningen samt rydning af eksisterende mose. Der etableres ekstensiv afgræsning af Søgårds Mose, af arealer udlagt til udvikling mod natur og af bufferzoner. Der etableres og oprenses vandhuller til gavn for områdets bilag 4 arter (arter omfattet af habitatdirektivet) som bl.a. klokkefrø, stor vandsalamander og springfrø.

Der laves en forundersøgelse af muligheder for opkøb af privatejede stævningsskove i området, jf. Fase 2.

Naturstyrelsen foreslår, at der arbejdes med en Fase 2:

- 1) Opkøb af yderligere 20 ha landbrugsjord – supplerende arealer ved Klise Nor og Kelds Nor.
- 2) Opkøb af ca. 30 ha stævningsskov på Langeland - Langeland er udpeget som nationalt kerneområde for bevaring af stævningsskove i Danmark, og Naturstyrelsen driver i dag ca. 50 ha stævningsskov. Den største trussel mod de tilbageværende små stævningsskove er ophør af stævningsdriften.

Med venlig hilsen

Annette Strøm Jacobsen  
72 54 35 54  
ansja@nst.dk

Miljøministeriet Naturstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø

## **Udtalelse om handelsværdi NST 512-00600 Gulstavvej 29, 5935 Bagenkop. Ejendoms nr. 482-003996.**

Naturstyrelsen har ved mail af 29. oktober 2014 anmodet SKAT om, at afgive udtalelse om handelsværdien ved køb af ovennævnte ejendom, som er en landbrugsejendom med 23,8379 ha. Ejendommen består af 1 matrikel 4a Søndebro, Magleby.

Naturstyrelsen er blevet tilbudt at købe ejendommen for 6.700.000 kr. Den offentlige ejendomsværdi er pr 1.10.2012 på 4.100.000 kr.

Jordens bonitet er lidt blandet. Der er ca. 15,2 ha lerjord, ca. 4,1 ha sandblandet ler jord og ca. 4,5 ha humusjord. Der er et pumpencedslag i grundværdien på 31.381 kr.

SKAT har ansat jordens handelspris til 137.443 kr. pr ha. Landboforeningernes udmelding om handelspriser i området er på 130.000 kr. pr ha pr 1.10.2012. Jordpriserne i området har ikke ændret sig væsentligt siden 2012.

Jordens handelspris i alt er 3.276.360 kr. og ejer ønsker jorden ansat til 5.244.338 kr. Ved denne pris vil prisen for jorden pr. ha. være 220.000 kr., hvilket synes for højt i forhold til beliggenheden og anvendelsen.

Stuehusværdien er 630.800 kr. og ejer ønsker stuehuset ansat til 1.000.000 kr. Stuehuset er fra 1777.

Driftsbygninger er ansat til 291.200 kr. og ejer ønsker dem ansat til 435.662 kr. Der er ikke dyr på ejendommen og bygninger er utidssvarende og ansat til garageværdi. Der var tidligere svin på ejendommen, men besætningen er ophørt 1.1.2009. Staldbygninger er fra 1877 og en ladebygning er fra 1942.

Salgsstatistikker fra Langeland fr 1.10.2012 og til nu viser at næsten ingen ejendomme er solgt over vurderingen.

Ejendommen er ikke besigtiget. Sagsbehandling er foretaget ud fra matrikelkort, luftfoto og det indsendte materiale.

Det er SKAT's opfattelse, at en kontant overdragelsessum på 6.700.000 kr anses for at være for høj.

Med venlig hilsen

Susanne Nielsen

Susanne.2.nielsen@skat.dk

Direkte telefon 72 38 88 86 ml 8.00 - 13.00



**From:** Mette Sig Hjøllund-Jensen  
**Sent:** Thu, 30 Jun 2016 09:25:02 +0000  
**To:** 'Ejendomsvurdering.statenskobsalg@Skat.dk'  
**Subject:** NST-512-00600 - Naturstyrelsens evt. køb af matr.nr. 4a Søndebro, Magleby beliggende på Sydlangeland

Til Skat.

Naturstyrelsens evt. køb af matr.nr. 4a Søndebro, Magleby beliggende på Sydlangeland.

Naturstyrelsen påtænker at købe ovennævnte matrikelnummer beliggende Gulstavvej 29, 5935 Bagenkop, i alt 23,8379 ha. Formålet er at genskabe et tidligere naturområde, Søgård Mose og forbedre de rekreative muligheder i området. Se vedlagte notat fra Naturstyrelsen Fyn.

Sælger har tilbudt Naturstyrelsen at købe ejendommen for kr. 5.950.000,00 og dertil kommer en række betingelser omkring jagtret og leje af bygninger, der fremgår nederst af salgstilbuddet.

Ejendomsværdien var pr. 01.10.2015 kr. 4.200.000,00 kr.

På baggrund af ovenstående og vedlagte bilag skal Naturstyrelsen venligst anmode SKAT om at vurdere ejendommens handelsværdi og hvis muligt gerne værdien af lejemålet. Det skal hertil bemærkes, at Naturstyrelsen i 2014 fik ejendommen vurderet af SKAT, men der efterfølgende er sket ændringer i dels handelsprisen, dels vilkårene, jf. vedhæftede salgstilbud.

Som bilag vedlægges:

- Salgstilbud
- Tingbogsudskrift
- Notat fra NST Fyn ang. formålet med opkøbet.

Svaret bedes sendt elektronisk med reference NST-512-00600 til [ejendomsjura@nst.dk](mailto:ejendomsjura@nst.dk) att. Mette Sig Hjøllund-Jensen

Med venlig hilsen

**Mette Sig Hjøllund-Jensen**  
Specialkonsulent I Jura  
Direkte tlf: (+45) 25 17 33 35  
E-mail: [meshj@nst.dk](mailto:meshj@nst.dk)

**Miljø- og Fødevarerministeriet**

Naturstyrelsen | Haraldsgade 53 | 2100 København Ø | Tlf. +45 72 54 30 00 | [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk) | [www.nst.dk](http://www.nst.dk)

**NATURSTYRELSEN BLIVER DELT I TO**

Fra 1. juli 2016 bliver Naturstyrelsen delt i to. Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning (SVANA), som er overordnet statslig myndighed på vand- og naturområdet, og Naturstyrelsen (NST), som skal forvalte Miljø- og Fødevarerministeriets skov- og naturarealer og gennemføre projekter til gavn for biodiversitet og friluftsliv.

Læs mere om delingen på [www.nst.dk/opdeling](http://www.nst.dk/opdeling)

Tilbud A (en hel ejendom overdrages)

## Salgstilbud

Navn: Erling Rasmussen		
Adresse: Gulstavvej 29		
Postnr.: 5935	By: Bagenkop	Tlf.: 3063 5002
E-mail: gulstavvej29@mail.tele.dk		
CPR-NR./CVR-NR.: 11391583		

tilbyder herved Den danske Stat, Naturstyrelsen, ejendommen

Matr. nr.: Ejerlav: Sogn:	Areal i ha:
4a Søndebro, Magleby	23,8379
I alt	23,8379 ha

Tilbudssum. kr. pr. ha	
Skriver: kr. pr. ha	
Anslået købesum i alt kr.	5.950.000 kr.

Købesummen ønskes deponeret i

Pengeinstitut: Nordea		
Adresse: Ørstedgade 6		
Postnr.: 5900	By: Rudkøbing	Tlf.: 70333333

Køber afholder omkostningerne ved handelens gennemførelse, idet sælger dog selv afholder udgifterne ved ejendommens frigørelse for pantegæld og eventuelle udgifter til egen advokat og ejendomsmægler.

Overtagelsesdag:	Tilbudet gælder til:
------------------	----------------------

### Evt. særlige vilkår:

Jeg ønsker at blive boende på ejendommen med en sædvanlig huslejekontrakt omfattende stuehus og driftsbygninger, dog med mulighed for opsigelse fra min side og med en årlig husleje på 24.000 kr. frem til udgangen af 2023. Rettighederne til driftsbygningerne skal ske med respekt for forpagters førnævnte rettigheder til driftsbygningerne. Jeg ønsker desuden at beholde jagtretten på de afstæede arealer frem til udgangen af 2023. Der betales en årlig afgift hertil på 1000 kr/år og laves en jagtlejekontrakt efter Naturstyrelsens standard. Hvis dele af disse arealer mageskiftes er jeg indstillet på at jagtretten flyttes så det modsvarer det, der afstås. Arealet og driftsbygningerne er bortforpagtet til Henrik Brun Rasmussen til 1. oktober 2018. Jeg ønsker følgende fordeling af prisen: stuehus 1.000.000 kr driftsbygninger 335.662 kr og jord 4.614.338 kr.

Dato: 31/5-16

Underskrift: Erling Rasmussen



# TINGBOGSATTEST



Udskrevet: 29.06.2016 08:30:11

---

## EJENDOM:

Adresse: Gulstavvej 29  
5935 Bagenkop

Samlet areal: 238379 m2  
Heraf vej: 4950 m2  
BFE-nummer: 3078357  
Appr.dato: 20.11.1987  
Landsejerlav: Søndebro By, Magleby  
Matrikelnummer: 0004a  
Areal: 238379 m2  
Heraf vej: 4950 m2  
Retskreds: 0037

---

## HOVEDNOTERING:

Hovednotering: Landbrugsejendom

---

## ADKOMSTER

---

### DOKUMENT:

Dokument type: Skøde  
Dato/løbenummer: 20.01.1978-586-37

---

### OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

---

### ADKOMSTHAVERE:

Navn: Erling Rasmussen

---

### KØBESUM:

Kontant købssum: 375.000 DKK  
Købssum i alt: 375.000 DKK

---

### TILLÆGSTÆKST:

Tillægstekst  
For halvdelen

---

**DOKUMENT:**

Dokument type: Skøde  
Dato/løbenummer: 16.01.2009-315-37

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja

---

**ADKOMSTHAVERE:**

Navn: Erling Rasmussen

---

**KØBESUM:**

Kontant købssum: 1.952.000 DKK  
Købssum i alt: 1.952.000 DKK

---

**TILLÆGSTÆKST:**

Anmærkning  
anm  
hæftelser

Tillægstekst  
For halvdelen  
Herefter eneejer

---

## HÆFTELSE

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 20.05.1952-792-37-H0001  
Prioritet: 5  
Dokument type: Anden hæftelse  
Hovedstol: 0 DKK  
Rente:

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 166

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital  
pantebrev: Nej  
Beskrivelse: Byrde lyst pantstiftende

---

**KREDITORER:**

Navn: Byrde lyst pantstiftende

---

**TILLÆGSTEKST:**

Akt nr.  
37\_A-R\_171  
  
AKT 37\_B-R\_195  
-

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 23.02.2009-1572-37  
Prioritet: 6  
Dokument type: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 228.000 EUR  
Rente: ktl

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital  
pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Pantebrev med rentetilpasning

---

**KREDITORER:**

Navn: DLR Kredit A/S  
CVR: 25781309

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Afdragsfrie perioder

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 08.03.1988-1284-37  
Prioritet: 7  
Dokument type: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 283.000 DKK  
Rente: var

---

**SENEST PÅTEGNET:**

Dato: 13.02.2014 14:08:06

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital  
pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Ejerpantebrev med medd

---

**KREDITORER:**

Navn: Erling Rasmussen

---

**MEDDELELSHAVERE:**

Navn: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

---

**FULDMAGTSBESTEMMELSER:**

Fuldmagtshaver: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Forfalder ved ejerskifte,  
Tvangsauktionsklausul ikke gældende

---

**UNDERPANT:**

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003484005  
Prioritet: 1  
Underpantbeløb: 283.000 DKK  
Underpanthavere: Fionia Bank A/S  
14669000

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 12.05.1999-6287-37  
Prioritet: 8  
Dokument type: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 200.000 DKK  
Rente:

---

**SENEST PÅTEGNET:**

Dato: 13.02.2014 14:09:59

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja



Konverteret til digital  
pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Ejerpantebrev med medd

-----  
**KREDITORER:**

Navn: Erling Rasmussen

-----  
**MEDDELELSESHAVERE:**

Navn: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

-----  
**FULDMAGTSBESTEMMELSER:**

Fuldmagtshaver: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

-----  
**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Rentefrit  
Tvangsauktionsklausul ikke gældende

-----  
**UNDERPANT:**

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003485579  
Prioritet: 1  
Underpantbeløb: 200.000 DKK  
Underpanthavere: Fionia Bank A/S  
14669000

---

## SERVITUTTER

-----  
**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 26.01.1938-909066-37  
Prioritet: 1  
Dokument type: Servitut

-----  
**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_195

-----  
**BEBYGGELSE:**

Byggelinie

---

**ANDET:**

Andet

---

**TILLÆGSTEKST:**Tillægstekst  
Dok om byggelinier mv

---

**DOKUMENT:**Dato/løbenummer: 20.05.1952-792-37-S0001  
Prioritet: 2  
Dokument type: Servitut

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 162

---

**OVERFØRT:**Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_195

---

**TILLÆGSTEKST:**Tillægstekst  
Dok om landvindingslaug mv, Tillige lyst  
pantstiftende.

Forprioritet

---

**DOKUMENT:**Dato/løbenummer: 29.11.1988-6434-37  
Prioritet: 3  
Dokument type: Servitut

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 7

---

**OVERFØRT:**Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_H-R\_147

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr  
1A Søgård hgd.

---

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 07.06.1989-2784-37  
Prioritet: 4  
Dokument type: Servitut

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 3

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_373

---

**LEDNINGER:**

Forsyning / afløb

---

**ANDET:**

Andet

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

---

## ØVRIGE OPLYSNINGER

---

**EJENDOMSVURDERING:**

Ejendomsværdi: 4.200.000 DKK  
Grundværdi: 1.297.000 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2015  
Kommunekode: 0482  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 003996

---

**INDSKANNET AKT:**

Filnavn: 37\_B-R\_373

---





## Projekt Sydlangeland - Sammenhængende natur- og skovområder

### Projektets formål og indhold

Naturstyrelsen ejer i dag 450 ha på Sydlangeland, som ligger i et meget værdifuldt landskab med en mosaik af forskellige naturområder, herunder mosearealer som Keldsnor, Fakkemose og Lundemose og talrige hatbakker med overdrev. Naturområderne er levested for en lang række arter, som Danmark har en særlig forpligtelse til at beskytte internationalt. For at sikre området naturværdier er der behov for at skabe en bedre forvaltningsmæssig sammenhæng mellem områderne og for at ekstensivere landbrugsdriften i området til fordel for udvikling af naturpleje som driftsgren. Naturområderne er følsomme over for påvirkning med næringsstoffer fra omkringliggende landbrugsarealer og deres dræning. Eksempelvis har fugle behov for naturarealer, hvor de kan finde føde på deres træk sydpå eller til at overleve deres vinterophold i Danmark. De arter, som yngler i Danmark, har behov for afgræssede naturområder og enge med sjåpvand uden intensiv landbrugsdrift. Det samme gør sig gældende for flere padde- og krybdyrarter, som bl.a. klokkefrø, stor vandsalamander og springfrø, der er afhængige af et landskab med masser af vandhuller med rent vand og lysåben lav vegetation.

Ved at opkøbe ca. 100 ha landbrugsarealer rundt om de statsejede naturarealer er det muligt at rykke effekter fra den intensive landbrugsdrift længere væk, og skabe større sammenhæng mellem de eksisterende naturområder og levesteder for arter, som er truet af fragmentering. Netop her er der grundlag for at skabe et kompleks af mange forskellige naturtyper og dermed levested for mange forskellige arter, herunder plante- og dyrearter, som er truede og følsomme i Danmark. Det vurderes at de opkøbte arealer over en tidshorisont på 10-50 år vil udvikle sig til værdifulde naturområder. Projektet vil herudover genskabe et tidligere naturområde, Søgårds Mose med mosaik af de truede mosetyper rigkær og hvas avneknippemose ved hævnning af vandstand på et ca. 60 ha stort natur- og landbrugsareal, der i dag afvandes ved pumpning. Naturstyrelsens afgræsning med "Vilde heste" udvides fra 110 ha til ca. 200 ha og der indføres samgræsning med robust kvæg som led i en mere målrettet pleje af området vandhuller, rigkær og overdrev i samarbejde med Langelands Kommune, der står for tilsynet med hestene.

Projektet ønsker endvidere at forbedre de rekreative muligheder i området ved etablering af et stiferløb for både gående og cyklister samt opstilling af et fugletårn i samarbejde med Langelands Kommune. I samarbejde med Øhavsmuseet ønsker projektet at etablere en samlet formidling af kultur og natur i området, dels med udgangspunkt i Langelandsfortet, som ejes af Naturstyrelsen, men drives af Øhavsmuseet og dels fra Naturstyrelsens besøgscenter ved Dovnsgården.

Til realisering af projektet ønsker Naturstyrelsen at erhverve 2-4 centralt beliggende ejendomme på samlet op mod ca. 110 ha. Naturstyrelsens arealer vil desuden indgå i magelæg (jordbytter) med øvrige ejendomme for at sikre den bedst mulige arrondering af arealerne.

Genskabelse af Søgårds Mose vil omfatte en teknisk/biologisk forundersøgelse og detailprojekt, etablering af vandstandshævning samt rydning af eksisterende mose. Der er i 2015 opnået finansiering gennem et fælleskommunalt LIFE projekt (2015-2020) til gennemførelsen af de indledende undersøgelser samt anlæg. Der laves desuden en forundersøgelse af muligheder for opkøb af privatejede stævningssskove i området, jf. Fase 2.

Naturstyrelsen foreslår, at der arbejdes med en Fase 2:

- 1) Opkøb af yderligere 20 ha landbrugsjord – supplerende arealer ved Klise Nor og Kelds Nor.
- 2) Opkøb af ca. 30 ha stævningssskov på Langeland - Langeland er udpeget som nationalt kerneområde for bevaring af stævningssskove i Danmark, og Naturstyrelsen driver i dag ca. 50 ha stævningssskov. Den største trussel mod de tilbageværende små stævningssskove er ophør af stævningsdriften.

Med venlig hilsen

Annette Strøm Jacobsen  
93 59 71 78  
ansja@nst.dk

**From:** Peder Porse  
**Sent:** Mon, 18 Jul 2016 12:20:35 +0000  
**To:** Mette Sig Højlund-Jensen  
**Subject:** VS: Gukstavvej 29 Udtalelse til NTS (mette Sig Højlund-Jensen)

Prøver igen så!!

pp

**Fra:** Peder Porse  
**Sendt:** 18. juli 2016 09:35  
**Til:** 'ejendomsjura@nst.dk'  
**Emne:** Gukstavvej 29 Udtalelse til NTS (mette Sig Højlund-Jensen)

Hermed SKATs udtalelse

VH

pp





Naturstyrelsen [Navn 2]  
Haraldsgade 53,  
2100 København Ø [Adresse 3]  
Att. Mette Sig Hjøllund-Jensen [Postnr.]

SKAT  
Ejendomsvurderingskontoret  
Sluseholmen 8B  
2450 København  
Tlf. 72381291-72388142.

j. nr. 16-0835457

## **Ejendommen Gulstavvej 29, Bagenkop.**

I har bedt om SKATs udtalelse vedr. et tilbud om overtagelse af ejendommen for en pris på 5.950.000 kr. på betingelse af, at handelsprisen fordeles med 1.000.000 kr. for stuehus, 335.662 kr. for driftsbygninger og 4.614.338 kr. for jord. Det er endvidere en betingelse af sælger kan leje stuehus og driftsbygninger til udgangen af 2023 for 24.000 kr. årligt og at sælger kan beholde jagtretten til samme tidspunkt for 1.000 kr. årligt.

Det er oplyst at ejendommens jord og driftsbygninger er bortforpagtet til 1. oktober 2018.

SKAT har besigtiget ejendommen den 13. juli 2016 med ejer og en repræsentant for Naturstyrelsen.

Fotos fra besigtigelsen indgår i SKATs journalsag.

SKAT har gennemgået priserne der er indberettet for handler med såvel bebyggede som ubebyggede landbrugsejendomme i området siden 1. juni 2012.

Ejendommen består af en ældre beboelse, delvist moderniseret for skønsmessigt 15 år siden, nogle overvejende ældre driftsbygninger, og et jordtilliggende ved bygningsdelen. Arealet er sammenhængende, dog gennemskåret af offentlig vej.

Jorden er tilsået med korn, overvejende hvede og frøgræs.

Især den østlige del af arealet er god, lerholdig landbrugsjord. Den overvejende del af den østlige del er afvandet sø- og mosejord med humus og sand.

Der har ikke været husdyrhold på ejendommen i en længere årrække, hvorfor den overvejende del af driftsbygningerne har en meget lav værdi.

Der er knyttet et vist element af herlighedsværdi til ejendommen, overvejende forbundet med den del, der ligger vest for den offentlige vej.



Det er SKATs opfattelse, at den tilbudte pris i ikke ubetydelig grad overstiger markedsværdien.

Det er endvidere SKATs opfattelse, at der er et misforhold mellem den værdi, stuehus og driftsbygninger foreslås at indgå med i handlen, og den leje, sælger tilbyder at betale for bygninger og beboelse.

**Ejendommens handelsværdi udgør efter SKATs opfattelse maksimalt 4.925.000 kr.**, der i givet fald kan fordeles med 725.000 kr. for boligen incl. den hertil knyttede herlighedsværdi, et tillæg på 500.000 for herligheds- eller liebhaverværdi, der ikke direkte er knyttet til boligen, 347.000 kr. for driftsbygninger og 3.353.000 kr. for jorden.

Det forudsættes i denne forbindelse, at forpagtningsafgiften forholdsmæssigt tilfalder køber fra overtagelsestidspunktet.

Den årlige leje for stuehus og driftsbygninger skønnes at udgøre minimum 48.000 kr. idet boligens leje henset til stand, størrelse og beliggenhed ikke findes at kunne udgøre mindre end 200 kr. pr. kvm. årligt pr. vægtet kvm. eller i alt 37.800 kr. Frem til 1. oktober 2018 vil forpagter dog efter det oplyste have råderet over driftsbygningerne.

Jaglejen skønnes ikke at udgøre mindre end 2.000 kr. årligt, og er i det væsentlige forbundet med de vestligt beliggende arealer.

Med venlig hilsen

Peder Porse



Att. Peder Porse

I forbindelse med Naturstyrelsens eventuelle køb af matr.nr. 4a Sønderbro, Magleby ca. 23,8379 ha beliggende Gulstavvej 29, Bagenkop, skal jeg herved anmode SKAT om at (gen)vurdere arealets handelsværdi, efter at Naturstyrelsen foranlediget af SKAT's vurdering har genforhandlet salgstilbuddet med sælger.

Sælger har nu tilbudt Naturstyrelsen at købe arealet for kr. 5.350.000,00, jf. vedhæftede salgstilbud. Der er således tale om en nedsættelse med kr. 600.000,00.

Selvom tilbuddet fortsat er en smule over den værdi, som SKAT tidligere har udtalt som maksimal handelsværdi i skrivelse af 18. juni 2016, er det Naturstyrelsens opfattelse, at købesummen svarer til en korrekt handelspris, især henset til hensynet omkring ejendommens strategiske placering for Naturstyrelsen.

Det er set i andre lignende sager, fx Boltingevej 17, 5750 Ringe, ejendomsnummer 340-013015, at dette hensyn har medført, at en "højere" handelsværdi kunne accepteres.

Der er i nærværende sag tillige tale om, at ejendommen har en vigtig strategisk placering for Naturstyrelsen. Naturstyrelsen har siden 1980'erne arbejdet på at erhverve større sammenhængende naturområder på Sydlangeland med afgræsning af især vilde heste, da der netop i dette område er et unikt grundlag for et større natur- og friluftsområde.

Som det fremgår af det vedhæftede kortbilag, udgør ejendommens areal vest for Gulstavvej den sidste ejendom i forhold til at skabe et sammenhængende område, afgrænset af Søgårdsvej (mod syd), Gulstavvej (mod øst), skovrejsningsarealer mod vest og højere landbrugsarealer mod nord. Den påtænkte erhvervede ejendom indgår således i et område, hvor Naturstyrelsen ejer flere delarealer øst for.

Der er tale om et langsigtet projekt, hvor projektets fulde målsætning, herunder hensigtsmæssig arrondering og økonomisk effektiv drift, først opnås ved den sidste arealerhvervelse.

Hertil kommer tillige, at de arealer, som NST ønsker at erhverve ligger i det internationale naturbeskyttelsesområde Natura 2000-område *Sydfynske Øhav*, hvor der i medfør af Natura 2000-planen for området, er mål om at skabe sammenhæng mellem isolerede naturområder og sikre deres gunstige bevaringsstatus. Især dele af områderne omkring den centrale Søgårds Mose, herunder den vestlige del af ejendommen, skal sikres en mere naturlig hydrologi til gavn for både mosen som de dyr der er tilknyttet til området. På den baggrund har EU givet støttet til et EU LIFE projekt med det formål, herunder erhvervelse af jord. Det er således højt prioriteret på national såvel som international skala, at denne nøgleejendom kan erhverves.

Sælger ønsker i øvrigt at blive boende på ejendommen, jf. vedhæftede salgstilbud, og også her har Naturstyrelsen genforhandlet vilkårene, således at det stemmer overens med SKAT's vurdering i sommeren 2016. Det samme gør sig gældende for jagtretten.

På baggrund af ovenstående og vedlagte bilag skal Naturstyrelsen derfor venligst anmode SKAT om at vurdere arealets handelsværdi.

Som bilag vedlægges:

- Salgstilbud
- Kortbilag
- Tingbogsudskrift

SKAT's nærmere imødeses.

Med venlig hilsen

**Stephanie Krogh Høgh**

Jurist I Sekretariatet

Direkte tlf: (+45) 20 84 84 98

E-mail: [stekt@nst.dk](mailto:stekt@nst.dk)

**Miljø- og Fødevareministeriet**

Naturstyrelsen | Gjøddinggård, Førstballevej 2 | 7183 Randbøl | Tlf. +45 72 54 30 00 | [nst@nst.dk](mailto:nst@nst.dk) | [www.naturstyrelsen.dk](http://www.naturstyrelsen.dk)

Tilbud A (en hel ejendom overdrages)

## Salgstilbud

Navn: Erling Rasmussen		
Adresse: Gulstavvej 29		
Postnr.: 5935	By: Bagenkop	Tlf.: 3063 5002
E-mail: gulstavvej29@mail.tele.dk		
CPR-NR./CVR-NR.: 11391583		

tilbyder herved Den danske Stat, Naturstyrelsen, ejendommen

Matr. nr.: Ejerlav: Sogn:	Areal i ha:
4a Søndebro, Magleby	23,8379
I alt	23,8379 ha

Tilbudssum: kr. pr. ha	
Skriver: kr. pr. ha	
Anslået købesum i alt kr.	5.350.000 kr.

Købesummen ønskes deponeret i

Pengeinstitut: Nordea		
Adresse: Ørstedgade 6		
Postnr.: 5900	By: Rudkøbing	Tlf.: 7033 3333

Køber afholder omkostningerne ved handelens gennemførelse, idet sælger dog selv afholder udgifterne ved ejendommens frigørelse for pantegæld og eventuelle udgifter til egen advokat og ejendomsmægler.

Overtagelsesdag:	Tilbudet gælder til:
------------------	----------------------

### Evt. særlige vilkår:

Jeg ønsker at blive boende på ejendommen med en sædvanlig huslejekontrakt omfattende stuehuset og driftsbygninger dog med mulighed for opsigelse fra min side og med en årlig husleje på 37.800 kr. frem til udgangen af 2023, fra 1. oktober 2018 betales 48.000 kr. i samlet husleje. Rettighederne til driftsbygningerne skal ske med respekt for forpagters nedennævnte rettigheder til driftsbygningerne. Jeg ønsker desuden at beholde jagtretten på de afståede arealer frem til udgangen af 2023. Der betales en årlig afgift hertil på 2000 kr/år og laves en jagtlejekontrakt efter Naturstyrelsens standard. Hvis dele af disse arealer mageskiftes er jeg indstillet på at jagtretten flyttes så det modsvarer det, der afstås. Arealet og driftsbygningerne er bortforpagtet til Henrik Brun Rasmussen til 1. oktober 2018. Jeg ønsker følgende fordeling af prisen: stuehus 810.000 kr. driftsbygninger 347.000 kr. og jord 4.193.000 kr.

Dato:

14/2-17

Underskrift:

Erling Rasmussen







Notat

Fyn  
Ref. har  
Den 20. februar 2017

## Vedr. ejendommen Gulstavvej 29, Bagenkop

Naturstyrelsen (NST) har den 30. juni 2016 bedt SKAT om en udtalelse af indhentet salgstilbud på 5.950.000 kr. for den 23,8 ha store ejendom Gulstavvej 29, Bagenkop.

Af SKAT's udtalelse modtaget den 18. juli 2016 (j.nr. 16-0835457) fremgår det, at ejendommens handelsværdi efter SKAT's opfattelse maksimalt kan udgøre 4.925.000 kr. SKAT har endvidere skønnet en årlig leje for stuehus og/eller driftsbygninger samt jagtleje.

NST har på baggrund af SKAT's tilbagemelding genoptaget forhandlingen med sælger. NST har i den forbindelse taget udgangspunkt i SKAT's udmelding, ligesom NST har valgt at inddrage nye oplysninger og overvejelser.

I en vurdering af handelsprisen for en ejendom (Boltingevej 17, 5750 Ringe, ejendoms nr. 340-013015) i forbindelse med et skovrejsningsprojekt ved Ringe, har SKAT Kundeservice Ejendom således inddraget ejendommens strategiske placering for NST. I vedlagte vurdering modtaget den 26. juli 2016 skriver SKAT følgende:

*Den anvendte hektarpris for området udmeldt af landboforeningerne pr 1.10.2012 er 160.000 kr. pr ha. Denne ejendom er vurderet med 180.000 kr. pr ha og udbudt til 200.000 kr. pr ha. Ifølge salgsudsøgningsystemet er der flere handler af ubebygget landbrugsjord. De er handlet fra 145.000 til 165.000 kr. en enkelt ejendom er handlet til 180.000 kr. pr ha. Det er en ejendom som naturstyrelsen har købt.*

*Det skønnes at 200.000 kr. pr ha er i overkanten for jorden. På grund af jordens beliggenhed som det sidste Naturstyrelsen mangler, for at kunne gennemføre skovrejsningsprojektet, kan SKAT godkende prisen på 200.000 kr. pr ha.*

Det er NST vurdering, at ejendommen Gulstavvej 29, Bagenkop – sammenlignet med ejendommen ved Ringe - har en tilsvarende strategisk placering, hvilket bør inddrages i vurderingen af handelsprisen.

NST har siden 1980'erne arbejdet på at erhverve større sammenhængende naturområder på Sydlangeland med afgræsning af især vilde heste, da der netop her er unikt grundlag for et større natur- og friluftsområde.

Som det fremgår af vedlagte kortbilag udgør ejendommens areal vest for Gulstavvej den sidste ejendom i forhold til at skabe et sammenhængende område afgrænset af Sogårdsvej (mod syd), Gulstavvej (mod øst), skovrejsningsarealer mod vest og højere liggende landbrugsarealer mod nord. Ejendommens areal øst for Gulstavvej indgår centralt i etableringen af et tilsvarende større sammenhængende areal øst for Gulstavvej, hvor NST i forvejen ejer flere delarealer.

Der er i lighed med skovrejsningen ved Ringe tale om et langsigtet projekt med etablering af et større sammenhængende område, hvor erhvervede delområder i en vis grad løbende kan inddrages i tilplantningen/afgræsningen, men hvor man først opnår projektets fulde målsætning, herunder hensigtsmæssig arrondering og økonomisk effektiv drift, med den sidste arealerhvervelse.

Hertil kommer, at de private arealer, som NST ønsker at erhverve ligger i det internationale naturbeskyttelsesområde Natura 2000-område *Sydfynske Ohav*, hvor der i medfør af Natura 2000-planen for området, er mål om at skabe sammenhæng mellem isolerede naturområder og sikre deres gunstige bevaringsstatus. Især dele af områderne omkring den centrale Sogårds Mose, herunder den vestlige del af ejendommen, skal sikres en mere naturlig hydrologi til gavn for både mosen som de dyr der er tilknyttet til området. På den baggrund har EU givet støttet til et EU LIFE projekt med det formål, herunder erhvervelse af jord. Det er således højt prioriteret på national såvel som international skala, at denne nøgleejendom kan erhverves.

Ud fra vurderingen af ejendommen ved Ringe, har NST vurderet, at SKAT har tillagt hensynet til arealets strategiske placering en merpris på ca. 20.000 kr./ha i forhold til markedsprisen.

Med en merpris på ca. 20.000 kr./ha som følge af ejendommens strategiske placering og et samlet areal på 23,8 ha, har NST Fyn lagt til grund, at ejendommens handelsværdi i denne særlige handel bør kunne sættes til 4.925.000 kr. + 23,8 ha x 20.000 kr./ha = ca. 5,4 mio. kr.

NST har på den baggrund forhandlet et nyt salgstilbud på 5,35 mio kr., ligesom der er opnået enighed med sælger om de af SKAT's udmeldte skøn for årlig leje af stuehus og/eller driftsbygninger samt jagtleje.

NST skal på den baggrund anmode SKAT om en fornyet vurdering af handelsprisen og det vedlagte salgstilbud for ejendommen Gulstavvej 29, Bagenkop.

### Signaturforklaring

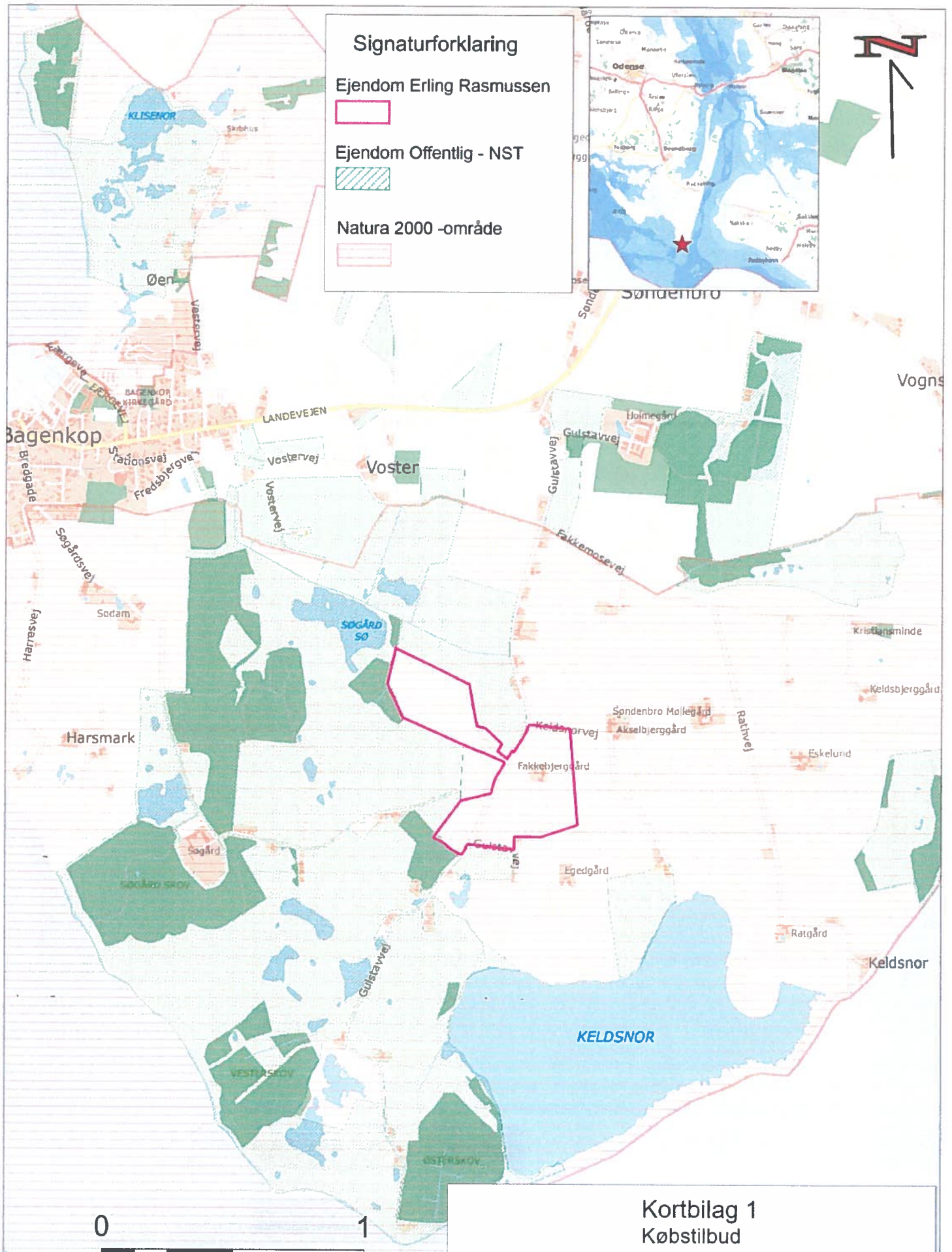
Ejendom Erling Rasmussen



Ejendom Offentlig - NST



Natura 2000 -område



kilometer

Skala: 1:18.850

### Kortbilag 1 Købstilbud

Naturstyrelsen  
Fyn  
Søllerupvej 24, 5600 Fååborg  
Tlf.  
Fax.

Målestok	1 18839
Journalnr.	NST
Dato	23-02-2017
Sagsbeh	Ansja



# TINGBOGSATTEST



Udskrevet: 29.06.2016 08:30:11

## EJENDOM:

Adresse: Gulstavvej 29  
5935 Bagenkop

Samlet areal: 238379 m2  
Heraf vej: 4950 m2  
BFE-nummer: 3078357  
Appr.dato: 20.11.1987  
Landsejerlav: Søndebro By, Magleby  
Matrikelnummer: 0004a  
Areal: 238379 m2  
Heraf vej: 4950 m2  
Retskreds: 0037

## HOVEDNOTERING:

Hovednotering: Landbrugsejendom

---

## ADKOMSTER

### DOKUMENT:

Dokument type: Skøde  
Dato/løbenummer: 20.01.1978-586-37

### OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja

### ADKOMSTHAVERE:

Navn: Erling Rasmussen

### KØBESUM:

Kontant købssum: 375.000 DKK  
Købesum i alt: 375.000 DKK

### TILLÆGSTEKST:

Tillægstekst  
For halvdelen

---

**DOKUMENT:**

Dokument type: Skøde  
Dato/løbenummer: 16.01.2009-315-37

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja

---

**ADKOMSTHAVERE:**

Navn: Erling Rasmussen

---

**KØBESUM:**

Kontant købssum: 1.952.000 DKK  
Købsum i alt: 1.952.000 DKK

---

**TILLÆGSTEKST:**

Anmærkning  
anm  
hæftelser

Tillægstekst  
For halvdelen  
Herefter eneejer

---

## HÆFTELSE

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 20.05.1952-792-37-H0001  
Prioritet: 5  
Dokument type: Anden hæftelse  
Hovedstol: 0 DKK  
Rente:

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 166

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital  
pantebrev: Nej  
Beskrivelse: Byrde lyst pantstiftende

---

**KREDITORER:**



Navn: Byrde lyst pantstiftende

---

**TILLÆGSTEKST:**

Akt nr.  
37\_A-R\_171  
  
AKT 37\_B-R\_195  
-

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 23.02.2009-1572-37  
Prioritet: 6  
Dokument type: Realkreditpantebrev  
Hovedstol: 228.000 EUR  
Rente: ktl

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital  
pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Pantebrev med rentetilpasning

---

**KREDITORER:**

Navn: DLR Kredit A/S  
CVR: 25781309

---

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Afdragsfrie perioder

---

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 08.03.1988-1284-37  
Prioritet: 7  
Dokument type: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 283.000 DKK  
Rente: var

---

**SENEST PATEGNET:**

Dato: 13.02.2014 14:08:06

---

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Konverteret til digital pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Ejerpantebrev med medd

---

#### KREDITORER:

Navn: Erling Rasmussen

---

#### MEDDELELSSEHAVERE:

Navn: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

---

#### FULDMAGTSBESTEMMELSER:

Fuldmagtshaver: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

---

#### TILLÆGSTÆKST:

Tillægstekst  
Forfalder ved ejerskifte,  
Tvangsauktionsklausul ikke gældende

---

#### UNDERPANT:

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003484005  
Prioritet: 1  
Underpantbeløb: 283.000 DKK  
Underpanthavere: Fionia Bank A/S  
14669000

---

#### DOKUMENT:

Dato/løbenummer: 12.05.1999-6287-37  
Prioritet: 8  
Dokument type: Ejerpantebrev  
Hovedstol: 200.000 DKK  
Rente:

---

#### SENEST PÅTEGNET:

Dato: 13.02.2014 14:09:59

---

#### OVERFØRT:

Overført fra gammelt system: Ja



Konverteret til digital  
pantebrev: Ja  
Beskrivelse: Ejerpantebrev med medd

**KREDITORER:**

Navn: Erling Rasmussen

**MEDDELELSHAFERE:**

Navn: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

**FULDMAGTSBESTEMMELSER:**

Fuldmagtshaver: Fionia Bank A/S  
CVR: 14669000

Fuldmagtshaver bemyndiges til på mine vegne at underskrive påtegninger af enhver art herunder kvitterings-, transport-, moderations- og relaksationspåtegninger.

**TILLÆGSTEKST:**

Tillægstekst  
Rentefrit  
Tvangsauktionsklausul ikke gældende

**UNDERPANT:**

Dato/løbenummer: 01.09.2009-0003485579  
Prioritet: 1  
Underpantsbeløb: 200.000 DKK  
Underpanthavere: Fionia Bank A/S  
14669000

---

## SERVITUTTER

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 26.01.1938-909066-37  
Prioritet: 1  
Dokument type: Servitut

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_195

**BEBYGGELSE:**

Byggelinie

---

**ANDET:**

Andet

---

**TILLÆGSTEKST:**Tillægstekst  
Dok om byggelinier mv

---

**DOKUMENT:**Dato/løbenummer: 20.05.1952-792-37-S0001  
Prioritet: 2  
Dokument type: Servitut

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 162

---

**OVERFØRT:**Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_195

---

**TILLÆGSTEKST:**Tillægstekst  
Dok om landvindingslaug mv, Tillige lyst  
pantstiftende.

Forprioritet

---

**DOKUMENT:**Dato/løbenummer: 29.11.1988-6434-37  
Prioritet: 3  
Dokument type: Servitut

---

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 7

---

**OVERFØRT:**Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_H-R\_147

**TILLÆGST TEKST:**

Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr  
1A Søgård hgd.

**DOKUMENT:**

Dato/løbenummer: 07.06.1989-2784-37  
Prioritet: 4  
Dokument type: Servitut

**OGSÅ LYST PÅ:**

Antal: 3

**OVERFØRT:**

Overført fra gammelt system: Ja  
Filnavn: 37\_B-R\_373

**LEDNINGER:**

Forsyning / afløb

**ANDET:**

Andet

**TILLÆGST TEKST:**

Tillægstekst  
Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

---

**ØVRIGE OPLYSNINGER****EJENDOMSVURDERING:**

Ejendomsværdi: 4.200.000 DKK  
Grundværdi: 1.297.000 DKK  
Vurderingsdato: 01.10.2015  
Kommunekode: 0482  
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 003996

**INDSKANNET AKT:**

Filnavn: 37\_B-R\_373



**Fra:** Peder Porse [mailto:Peder.Porse@Skat.dk]  
**Sendt:** 28. marts 2017 11:50  
**Til:** Stephanie Krogh Høgh  
**Emne:** Gulstavvej nyt tilbud.

SKAT har gennemgået det nye tilbud på ejendommen og de nærmere vilkår mht. husleje og værdi af jagtret.

Man finder stadig, prisen er høj, men da der synes at være en betydelig interesse i at erhverve arealet ud fra deres beliggenhed i sammenhæng med andre af Naturstyrelsens arealer, og da prisforskellen i forhold til den pris, SKAT tidligere har fundet, var den maksimale nu er 400.000 kr. eller ca. 8%, og da huslejen ved sælgers fortsatte beboen af ejendommen og prisen for jagtretten nu synes at afspejle markedsvilkår, finder SKAT, den tilbudte pris og de tilbudte vilkår kan accepteres ud fra en samlet betragtning. Det forudsættes, at bindende aftale på de nævnte vilkår indgås inden 3 måneder fra dato.

Med venlig hilsen

Peder Porse



Ejendom  
Ejendomsvurderingskontoret  
Lyseng Allé 1, 8270 Højbjerg

E-mail: [Peder.Porse@Skat.dk](mailto:Peder.Porse@Skat.dk)  
Telefon: (+45) 72 38 81 42

