



Landbrugsportefølje - Sorø / Stenlille

Svinegård / planteavl - Sagsnr. 19900801



Landbrug Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom

Hovedpunkter

- Porteføljen består af 6 ejendomme, som udbydes i 3 dele - Ejendommene kan erhverves enkeltvis eller samlet:

Saltoftevej 2 og 3, 4295 Stenlille - 161 ha for kr. 43.000.000
Slagtesvineproduktion med årlig produktion af 22.000 slagtesvin

Flinterupvej 3, 4180 Sorø - 118 ha for kr. 30.000.000
Planteavlsejendom med gennemrenoveret stuehus og naturskøn beliggenhed

Munke Bjergbyvej 19, 4190 Munke Bjergby - 132 ha for kr. 26.000.000
Landbrugsejendom uden bygninger

- Agerjorden har været drevet økologisk igennem en længere årrække, men kan evt. drives konventionelt fra 1/1 2025
- Plads til kornopbevaring
- Kapacitet til gylle i overdækkede gylletanke
- God jagt
- 3 boliger



Kontantpris
Kr. 99.000.000



Boligareal
890 m²



Grundareal
410 ha



Hvem er vi

Vi er to brødre, der har valgt at sætte til salg efter devisen om rettidig omhu. Ingen af vores børn ønsker at overtage driften. Vi vil gerne stoppe, mens vi stadig er sunde og raske og vores landbrug er tiptop. Vi har set for mange landmænd, der nærmest skal bæres ud og skulle have stoppet inden deres produktion og ejendommene begyndte at gå ned af bakke.

Så ligesom når vi skal købe en stor landbrugsmaskine eller have renoveret noget på vores ejendomme, så har vi altid planlagt det i god tid og forsøgt at gennemføre tingene på det bedst mulige tidspunkt. Vi er startet flot, og så vil vi også rigtig gerne stoppe flot, så vi sælger, mens vi kan videregive nogle veldrevne bedrifter.

Vi vil gerne sælge på toppen, mens vores landbrug stadig er velholdte og veldrevne. En eller flere kommende købere kan komme ind fra gaden og overtage vores bedrifter fra dag 1. Vi står stærkt og faktisk har vi aldrig drevet tingene bedre, været trimmet bedre og aldrig stået skarpere, end i dag. Vi vil stoppe på toppen og har ingen planer om at blive båret ud – og vi vil selvfølgelig fortsætte med at give den fuld gas, indtil en aftale er på plads

Vi har nogle veldrevne landbrug og er på ingen måde nødlidende. Vi har altid arbejdet efter at være i den bedste fjerdedel i forhold til at producere slagtesvin, og det kan vi stadig bryste os af.

Vi har levet efter mottoet: 'Det er sjovt at have det sjovt – det er kedeligt at kede sig'. Så vi har altid sørget for at have det sjovt undervejs og vil stoppe inden det bliver surt.



Saltoftevej 2 og 3 m.fl.

Driftsbygninger:

Driftsbygningerne på Saltoftevej 2 og 3 anvendes til svineproduktion, kornopbevaring og maskinopbevaring, ligesom der er medarbejderfaciliteter.

Der er i alt 5.184 stipladser + sygepladser fordelt på 24 hele sektioner. Fodring sker med vådfoder

Der er endvidere to ubebyggede landbrugsejendomme beliggende Sorøvej 36A på 31,9 ha og Tygestrupvej 29 på 33 ha, der indgår i handlen.

Det samlede grundareal er 161 ha

Jorden:

Drives sammen med jorden på Flinterupvej og Munke Bjergbyvej - alt har været drevet økologisk gennem en længere årrække, men kan evt. drives konventionelt fra 1/1 2025.

Jagten er udlejet på mundtlig kontrakt. Der er en langdysse med en 2 m bræmme (sælger har opsat røde skelpæle til markering) Endvidere er "vådt hul" den gamle helligkilde Sct. Laurentius

Fakta om jorden

Dyrkbar jord med EU-tilskud:	153 ha
Permanent græs med EU-tilskud:	0 ha.
Jordforpagtninger:	ingen
Gylleaftaler:	ja
Biogasaftale:	ingen
Markvanding:	ingen
Jagtret:	ja

Opmærksomhedspunkter - Saltoftevej 2

Beskyttede vandløb
Beskyttede sten og jorddiger
Råstofinteresseområde

Opmærksomhedspunkter - Saltoftevej 3

Beskyttede vandløb
Beskyttede sten og jorddiger
Råstofinteresseområde

Opmærksomhedspunkter - Sorøvej 36A

Skovbyggelinjer
Beskyttede sten og jorddiger
Råstofinteresseområde

Opmærksomhedspunkter - Tygestrupvej 29

Skovbyggelinjer
Beskyttede sten og jorddiger
Råstofinteresseområde

Stuehuset -Saltoftevej 2 er udlejet.

Depositum udgør kr. 24.000

Forudbetalt husleje udgør kr. 8.000

Husleje udgør kr. 8.300 pr. måned.

Der er sat nyt køkken ind i 2022 - udlejer ejer hvidevarer

Der er sat nyt bryggers ind i 2023 - udlejer ejer hvidevarer

Brændeovns produktionsår er ukendt

Saltoftevej 3 -Stuehuset

Stuehuset er indrettet med indgang til entre og indgang til brygges fra lille lukket gård. I entre er der adgang til spisekøkken, spisestue, badeværelse, soveværelse og stor opholdsstue med dejlig udsigt over markerne samt udgang til haven. Der er ligeledes udgang til haven fra soveværelset.

I bryggerset er der adgang til fyrrum og i en tidligere garage er indrettet stort kontor. I bryggers er der ligeledes adgang til badeværelse og to værelser, samt indgang til spisekøkkenet.

Fakta om stuehus - Saltoftevej 2

Opført/ombygget:	1875
Bebygget areal:	180 m ²
Bolig areal:	180 m ²
Kælder:	0 m ²
Ydremure:	mursten
Tag:	eternit
Vinduer:	termo
Energimærke:	E
Opvarmning:	luft til vand varmepumpe brændeovn i stue
Vandforsyning:	Privat - Døjringe Vandværk

Fakta om stuehus - Saltoftevej 3

Opført/ombygget:	1989
Bebygget areal:	211 m ²
Bolig areal:	211 m ²
Kælder:	0 m ²
Ydremure:	mursten
Tag:	betontegl
Vinduer:	termo
Energimærke:	A2010
Opvarmning:	luft til vand varmepumpe
Vandforsyning:	Privat - Døjringe Vandværk

Flinterupvej 3

Driftsbygninger:

Driftsbygningerne på Flinterupvej 3 anvendes primært til planteavlslsdriften. Her er en mindre hestestald, maskinlade samt et planlager til korn/frø.

Jorden:

Det samlede dyrkbarkeareal er 104 ha samt ca. 8 ha skov og remiser.

Jorden drives sammen med jorden på Saltoftevej 2 og 3 og Munke Bjergbyvej - alt har været drevet økologisk gennem en længere årrække, men kan evt. drives konventionelt fra 1/1 2025.

På Flinterupvej er der bortforpagtet en fold til heste på mundtlig kontrakt. Denne kan eventuelt genforhandles ved salg.

Der er to gravhøje på ejendommen.

Fakta om jorden

Dyrkbar jord med EU-tilskud:	104 ha
Skov og remiser	8 ha.
Jordforpagtninger:	nej
Gylleaftaler:	nej
Biogasaftale:	ingen
Markvanding:	ingen
Jagtret:	ja

Opmærksomhedspunkter

Skovbyggelinjer
Beskyttede naturtyper
Beskyttede vandløb
Råstofinteresseområde
Beskyttede sten og jorddiger

Stuehuset er indrettet med en stor hall midtfor - går man til højre findes en stue, en gang med adgang til 2 værelser, det ene som walk-in-closet. Store fløjdøre til et kæmpe soveværelse med adgang til eget meget smukt badeværelse. I gangen er der endvidere adgang til en mindre "lejlighed" med adgang fra nord-østgavlen. Her er både badeværelse og et meget stort værelse.

I hallen er der toilet og disponibelt rum samt fløjdøre til 2 stuer en suite.

Går man til venstre er der fløjdøre til et kontor med glasdøre til et meget stort køkken/alrum. Bag køkkent er der et viktualierum og nedgang til kælderen.

Fra køkkenet er der endnu en værelsesgang med adgang til 3 værelser, et vaske-rum, et badeværelse og et bryggers, hvor der også er udgang til syd-vestgavlen.

Stuehuset fremtræder storslået og der er 3 kaminer i ejendommen, der dog ikke benyttes.

I kælderen er der indrettet bar / gildestue / spillerum samt en del disponible rum. Det er kun ca. 1/2 af kælderen der anvendes. Den øvrige kælder henstår ubenyt-tet

Fakta om stuehus - Flinterupvej 3

Opført/ombygget:	1880 / 2006
Bebygget areal:	500 m ²
Bolig areal:	500 m ²
Kælder:	300 m ²
Ydremure:	mursten
Tag:	tegl
Vinduer:	termo
Energimærke:	F
Opvarmning:	træpillefyr / korn
Vandforsyning:	Privat - Døjringe Vandværk

Munke Bjergbyvej 19

Jorden:

Jorden er på 132,5 ha og drives sammen med jorden på Saltoftevej 2 og 3 samt Flinterupvej - alt har været drevet økologisk gennem en længere årrække, men kan evt. drives konventionelt fra 1/1 2025.

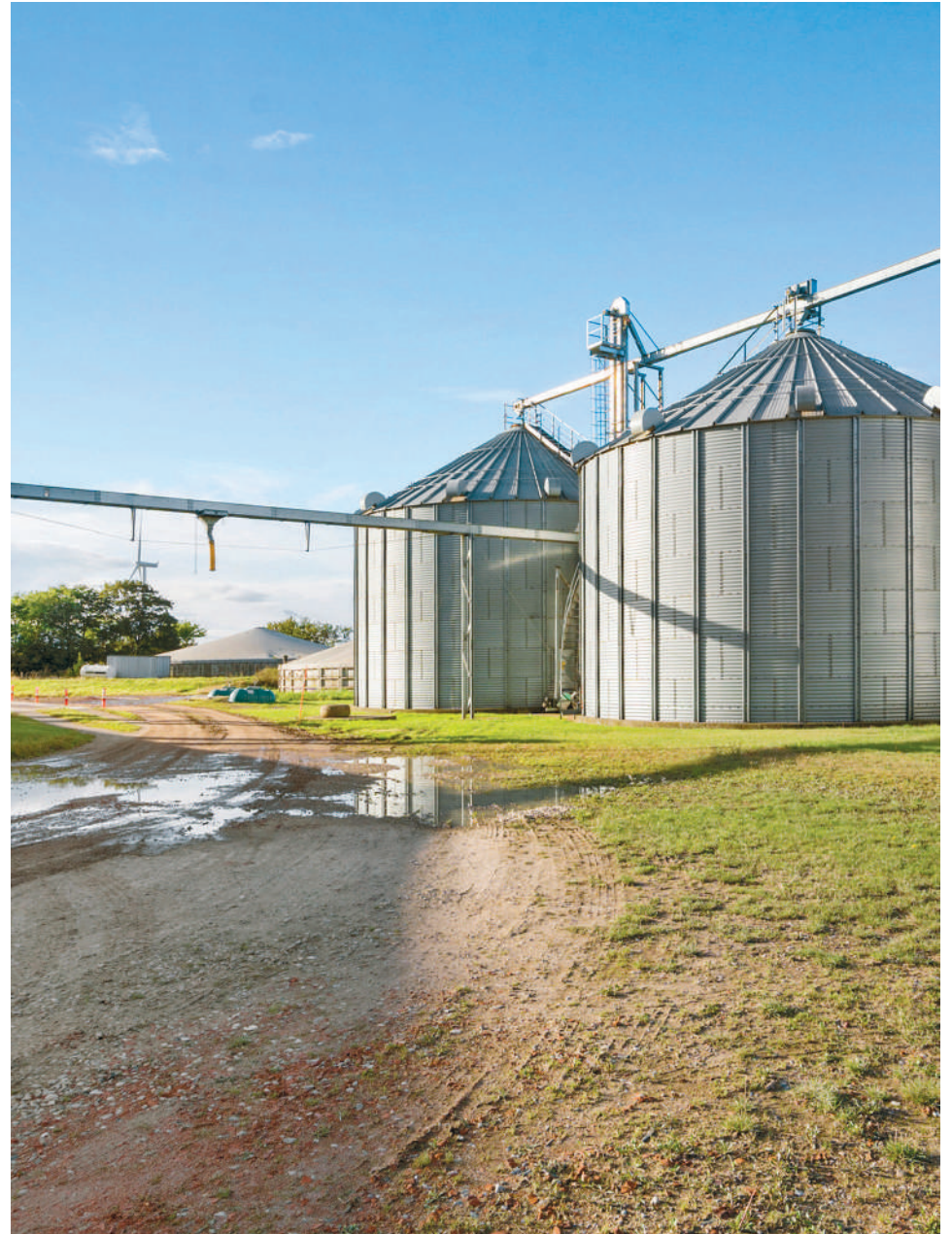
Fakta om jorden

Dyrkbar jord med EU-tilskud:	117 ha
Skov og remiser	15 ha.
Jordforpagtninger:	ingen
Gylleaftaler:	nej
Biogasaftale:	ingen
Markvanding:	ingen
Jagtret:	ja

Opmærksomhedspunkter

Beskyttede sten og jorddiger
Kirkebylinje
Skovbyggelinje
Åbeskyttelse
Beskyttede naturtyper
Beskyttede vandløb

Saltoftevej 2 og 3



Flinterupvej 3



Flinterupvej 3



Saltoftevej 2 + 3



Saltoftevej 3



Flinterupvej 3



Saltoftevej 2



Saltoftevej 2



Saltoftevej 3



Saltoftevej 3



Flinterupvej 3



Fakta

Stamdata

Adresse: Saltoftevej 2 og 3, 4295 Stenlille
Sorøvej 36A, 4295 Stenlille
Tygestrupvej 29, 4180 Sorø
Flinterupvej 3, 4180 Sorø
Munke Bjergbyvej 19,
4190 Munke Bjergby
Kommune: Sorø / Holbæk
Zonestatus: Landzone
Forurening: ja - Saltoftevej 3 - 6a
Grundareal: 410 ha
Bebygget areal: 11.099 m²
Heraf boligareal : 891 m²

Offentlig vurdering foreløbig 2023 Saltoftevej 2

Ejendomsværdi:	kr.	1.474.000
Heraf grundværdi:	kr.	1.238.000
Stuehusets værdi:	kr.	6.000
Værdi produktionsjord:	kr.	1.232.000

Offentlig vurdering foreløbig 2023 Saltoftevej 3

Ejendomsværdi:	kr.	1.474.000
Heraf grundværdi:	kr.	1.805.000
Stuehusets værdi:	kr.	6.000
Værdi produktionsjord:	kr.	1.799.000

Offentlig vurdering foreløbig 2023 Sorøvej 36A

Ejendomsværdi:	kr.	1.388.000
Værdi produktionsjord:	kr.	1.388.000

Offentlig vurdering foreløbig 2023 Tygestrupvej 29

Ejendomsværdi:	kr.	1.604.000
Værdi produktionsjord:	kr.	1.604.000

Offentlig vurdering foreløbig 2023 Flinterupvej 3

Ejendomsværdi:	kr.	2.271.000
Heraf grundværdi:	kr.	5.763.000
Stuehusets værdi:	kr.	9.000
Værdi produktionsjord:	kr.	5.753.000

Offentlig vurdering foreløbig 2023 Munke Bjergbyvej 19

Ejendomsværdi:	kr.	5.056.000
Værdi produktionsjord:	kr.	5.056.000

Servitutter - Der henvises til tingbogsattester

Grundskyld - Saltoftevej 2

Grundskyld jorden:	kr.	7.130,88
Grundskyld boligdel	kr.	47,04

Grundskyld - Saltoftevej 3

Grundskyld jorden:	kr.	10.396,80
Grundskyld boligdel	kr.	47,04

Grundskyld - Sorøvej 36A

Grundskyld jorden:	kr.	7.994,88
--------------------	-----	----------

Grundskyld - Tygestrupvej 29

Grundskyld jorden:	kr.	9.239,04
--------------------	-----	----------

Grundskyld - Flinterupvej 3

Grundskyld jorden:	kr.	33.194,88
Grundskyld boligdel	kr.	78,40

Grundskyld - Munke Bjergbyvej 19

Grundskyld jorden:	kr.	29.122,56
--------------------	-----	-----------

Beholdninger

Aktuel foderbeholdning til slagtesvineproduktionen afregnes over refusionsopgørelsen til dagsværdi.

Salgsbeholdninger af korn og frø indgår ikke i handlen

Beholdning af gylle medfølger i handlen uden beregning.

Besætning

Besætning er kontraktfinansieret via DC. Køber overtager aktuel kontraktgæld på besætning på overtagelsestidspunktet.

Andre forhold

Køber indtræder i

- kontrakt med køb af smågrise. Der er 12 mdr. opsigelse (kan evt. genforhandles)
- kontrakt med solrød biogas om levering / modtagelse af gylle.

Miljøforhold

Gylletanke
Saltoftevej 2 - 5000 m³ og 3000 m³

Olietanke
Saltoftevej 2 - 2500 l, 1300 l og 1500 l
Saltoftevej 3 - 1500 l og 5900 l

Købsforhold

Følgende forhold indgår i købet af ejendommene

Maskiner

Ingen maskiner medfølger i handlen.

Øvrige forhold

Køber indtræder i rettigheder og forpligtelser:

- Vandværk: Døjringe Vandværk
- El leverandør: Andel
- Lejer på Saltoftevej 2
- Opvarmning: Kornfyr, træpillefyr - Luft til vand
- Forpligtelser over for andre selskaber: Gylleaftaler
- Grise

Evt. overtagelse af indestående lån:

Eventuelle oplysninger om kreditforeningslån, der er tinglyst i ejendommen, som køber kan have interesse i at overtage, kan oplyses af ejendomsmægleren. Overtagelse kræver altid godkendelse af kreditforeningen.

Købers omkostninger:

Købers omkostninger til handlens gennemførelse udgør betaling af registreringsafgiften vedr. fast ejendom. Registreringsafgiften udgør kr. 1.850 + 0,6% af købesummen pr. ejendom. Såfremt den offentlige ejendomsværdi er højere end handelsprisen, sker beregningen ud fra den offentlige ejendomsværdi. Derudover kommer betaling til egne rådgivere.

Økonomiske nøgletal

Fast ejendom - Saltoftevej 2 og 3 m.fl

Heraf Stuehus/øvrige boliger:

Saltoftevej 3	kr.	3.000.000
Saltoftevej 2	kr.	900.000
Heraf Driftsbygninger:	kr.	8.000.000
Heraf jord:	kr.	31.000.000

Løsøre/ beholdninger/besætning kr. 0

Købesum i alt: kr. **43.000.000**

Fast ejendom - Flinterupvej 3

Heraf Stuehus:	kr.	7.000.000
Heraf Driftsbygninger:	kr.	2.000.000
Heraf jord:	kr.	21.000.000

Løsøre: kr. 0

Købesum i alt: kr. **30.000.000**

Fast ejendom - Munke Bjergbyvej

Heraf jord: kr. 26.000.000

Købesum i alt: kr. **26.000.000**

Saltoftevej 2 og 3



Flinterupvej 3





Beliggenhed

Beboelsesejendommene er beliggende tæt på Sorø, med tæt på skoler, institutioner og indkøb.

Sorø Sø er ikke større end man kan gå rundt om den på et par timer. Der er mange muligheder for naturoplevelser i området, både Sorø Akadamihave og de omkringliggende skove.

Endvidere er Sorø Klosterkirke og kunstmuseet et besøg værd.

Birkegårdens haver ca. 15 km fra ejendommene er et besøg værd.

Skovene op til Flinterupvej byder på ride-, cykle- og løbemuligheder samt naturoplevelser.



Indkøb
2000 m



Skole
2000 m



Sorø Centrum
10 km



Sorø Kommune

Klimaambitiøs kommune

Sorø Kommune rummer det hele - smuk natur med skov, marker og søer lige uden for døren, trygge rammer for børnene og gode jobmuligheder med et stigende antal arbejdspladser. Kommunens indbyggere befinder sig primært i de store byer, herunder Sorø, Dianalund og Frederiksberg. Kommunen har specifikt valgt at arbejde med 9 af FN's 17 verdensmål, hvilket hermed skaber fundamentet for kommunens vision om, at sundhed og trivsel er i højsædet, og at der skal være langt større fokus på kvalitetsuddannelse, klima, vækst og meget mere. Disse mål er tiltænkt at fungere som milepæle, og forpligter således kommunen til at bidrage til løsningen af de globale og internationale udfordringer, hvortil arbejdet med verdensmålene vil fremme og styrke kommunens brand.

I Forlængelse af ovenstående, ønsker Sorø Kommune blandt andet at medvirke til, at den menneskeskabte klimapåvirkning reduceres, med et ønske om at være CO₂-neutrale i 2050. Derfor har kommunen tilsluttet sig Danmarks Naturfredningsforenings klimaafteale, samt EU's Borgmesterpagt "Global Covenant of Mayors", der forpligter kommunen at følge mere vidtgående klimamål. Indtil videre er Sorø Kommunes mål at reducere deres CO₂-udslip med hele to procent om året.

Sorø Kommune har en veludviklet infrastruktur, hvor Vestmotorvejen - en del af E20 - passerer kommunen således, at bilister let kan pendle f.eks. til og fra København og Odense. Det samme gælder togtrafikken, hvor Sorø St. er en del af jernbanestrækningen mellem Slagelse og København. Sorø Kommune har fokus på at forbedre infrastrukturen i de kommende år for både tunge trafikanter og cyklister, da man ved, at det er afgørende for både bosætning og erhverv.





For yderligere information eller fremvisning



*Landbrugschef, forstkandidat,
ejendomsmægler, MDE*

Frank Poll

fpo@edc.dk
+45 58587709



*Salgskordinator,
ejendomsmægler, MDE*

Sara Maria H. Notkin

shn@edc.dk
+45 58587709



Landbrug Poul Erik Bech

Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom
Ringstedgade 28, 4700 Næstved

Dette prospekt er baseret på data fra officielle kilder og informationer modtaget fra opdragsgiver. Det er EDC Landbrug Poul Erik Bechs opfattelse, at oplysningerne i prospektet er korrekte og fyldestgørende, men EDC Landbrug Poul Erik Bech påtager sig ikke ansvar for eventuelle fejl og mangler.

Landsdækkende landbrugs- og erhvervsmægler med lokal ekspertise

Som Danmarks største mæglervirksomhed kender vi bredden af opgaver, der følger med, når du ejer en landbrugs- eller erhvervsejendom. Og det er her, vi gør en forskel. Vi er 650 medarbejdere, fordelt på 1 landbrugscenter og 19 erhvervscentre. Dermed har vi både lokal ekspertise og et landsdækkende netværk, som samarbejder om at finde købere og lejere fra hele landet. Samtidigt har vi over 70 boligbutikker, projektafdelinger i øst og vest, LEA ejendomsadministration samt Promana bygningsrådgivning.

Det betyder, at vi kan hjælpe dig med alle ejendomsrelaterede opgaver – fra vurdering, salg og udlejning, til konvertering til andre formål eller sågar administration af din ejendom. Vores kundecenter sidder klar til at besvare alle henvendelser fra kl. 08:00-22:00 alle ugens dage, 365 dage om året, og kan træffes på tlf. +45 33 30 10 00.



Det er ikke kun ejendomme, der har en særlig plads i vores hjerter. EDC Poul Erik Bech er primært ejet af den almennyttige fond, Poul Erik Bech Fonden, og via overskuddet fra mæglervirksomheden støtter Fonden foreninger, hvor frivillige ildsjæle gør en forskel for børn gennem gode oplevelser.

Se mere på:

poulerikbechfonden.dk/



KONTAKT

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Sjælland/Fyn

København	+45 3330 1000
Herlev	+45 5858 7100
Taastrup	+45 4373 3880
Hillerød	+45 4826 9910
Roskilde	+45 4633 3333
Køge	+45 5535 5553
Næstved	+45 5578 6600
Slagelse	+45 5858 7550
Odense	+45 5858 8200

Jylland

Kolding	+45 7633 8010
Aabenraa	+45 7333 1300
Sønderborg	+45 5858 8020
Esbjerg	+45 7610 4800
Vejle	+45 7583 1311
Aarhus	+45 8730 9930
Silkeborg	+45 8682 6300
Herning	+45 9626 0600
Viborg	+45 5858 7710
Aalborg	+45 9631 4900
Vendsyssel	+45 9631 4900



Landbrug Poul Erik Bech
Vi gør en **forskel** for dig og din ejendom