



Præstemarken 11 m.fl.
4400 Kalundborg

Kvægejendom - Sagsnr. 19900823



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

Hovedpunkter

- **Kvægbedrift „going concern“ - 250 Jerseykøer + opdræt**
- **Meget højtydende besætning**
- **186 ha jord - primært JB 6-7, heraf 177,5 ha i markplanen**
- **Mulighed for at fortsætte med 40-50 ha forpagtninger**
- **2 boliger og medarbejderfaciliteter**
- **2.500 m² halm- og maskinlader i meget god stand**
- **Gode faciliteter til kalve - mulighed for afsætning af kalve til „Stevnskalven ApS“**
- **3 stk plansiloer 50 x 10 x 3 meter med nyere bund + 600 m² asfalteret foderplads med afløb**
- **2 gylletanke med samlet kapacitet på 7.200 m³**



250 årskøer + opdræt



Kontantpris
Kr. 53.000.000



Boligareal
390 m²



Grundareal
186,9 ha



Ejendomsporteføljen

Ejendomsporteføljen består af en landbrugsejendom med beboelse - Præstemarken 11, 4400 Kalundborg samt en helårsbeboelse - Præstemarken 4, 4400 Kalundborg, som aktuelt er udlejet.

Herudover 3 bygningsløse landbrugsejendomme.

Fra Præstemarken 11 drives kvægbrug med 250 årskøer + opdræt samlet i én stald, gode køresiloer og gyllefaciliteter.

Der er 2.500 m² maskin- /halmlader, ligesom der også her findes gode medarbejder faciliteter.



Beboelserne

Stuehuset på Præstemarken 11

Stuehuset er bygget i 1963, opført i røde mursten med sort eternittag og hvide sprossede-vinduer.

Stuehuset er indrettet med køkken, stuer og værelser samt badeværelse. Der er yderligere værelser og badeværelse på 1. sal.

Ejendommen er ombygget og istandsat i 2001.

Beboelsen på Præstemarken 4

Ejendommen er bebygget i 1900 i hvidpudsede mursten med sort eternittag og hvide vinduer.

Ejendommen er pt udlejet for kr. 60.000 pr. år.

Depositum udgør kr. 15.000

Fakta om stuehus

Opført/ombygget:	1963/2001
Bebygget areal:	124 m ²
Bolig areal:	204m ²
Kælder:	0 m ²
Ydremure:	mursten
Tag:	eternit
Vinduer:	termo
Energimærke:	D
Opvarmning:	oliefyr + brændeovn
Vandforsyning:	privat

Fakta om beboelse

Opført/ombygget:	1900
Bebygget areal:	99 m ²
Bolig areal:	111 m ²
Kælder:	0 m ²
Ydremure:	mursten
Tag:	eternit
Vinduer:	termo
Energimærke:	Ikke udarbejdet
Opvarmning:	oliefyr + brændeovn
Vandforsyning:	privat



Præstemarken 11



Præstemarken 4

Driftsbygninger - Besætning

Driftsbygningerne på Præstemarken 11 anvendes til kvægdrift, foder og halm. Der er her herudover maskinhus.

I bygning 2 er der indrettet en medhjælperbolig i en del af den gamle stald på 76 m²

Kvægbesætningen består af 250 malkekøer + opdræt. Der malkes med 4 stk. DeLaval malkerobotter.

Kvægstalden er en 3-rækket sengebåsstald med foderbord i midten. Besætningen består af 250 malkekøer + opdræt. Der malkes med 4 DeLaval malkerobotter, hvoraf 3 er nyere (3-4 år) og 1 ældre (opdateret).

Opdræt af kvier er i modsatte side af stalden, her ligeledes med sengebåse. Gardiner i stalden styres fuldautomatisk med data fra egen vejrstation. Madrasser i kostalden er ca. 3-4 år gamle og opsamlingsareal til malkerobotter er med nye gummimåtter. Gulv er Perstrup skrabegulv.

Kalveopdræt sker i kalvehytter og opdræt af ung-kvier sker i separat stald på dybstrøelse indtil de er 6-7 måneder, hvorefter de flyttes til sengebåsstald.

Alle krav til "lov om kvæghold" 2024 er opfyldt på ejendommen.

Oversigt over driftsbygninger

Bygningsnummer:	Opført	Anvendelse	Materialer	Areal
2	1958	Lade til foder	Mursten	364 m ²
3	1986	Stald til kvæg	Mursten	474 m ²
5	1979	Maskinhus	Mursten	329 m ²
6	1986	Garage	Mursten	28 m ²
7	1998	Maskinhus	Metal	873 m ²
8	2006	Stald til kvæg	Betonelementer	3.720 m ²
13	2014	Lade til halm	Metal	1.356 m ²
14	2015	Ukendt bygn.	Metal	30 m ²
15	2015	Ukendt bygn.	Metal	30 m ²
16	2017	Ukendt bygn.	Metal	15 m ²
17	2017	Ukendt bygn.	Metal	15 m ²



Landbrugsproduktionen

Landbrugsjorden ligger godt arronderet omkring hovedejendommen på Præstemarken 11, idet man næsten kan køre fra mark til mark.

I markplanen er der 177,5 ha. Se kort over ejendommenes arealer på næste side.

Nøgletal vedrørende kvægbruget:

- Høj ydelse - ydelse pr. kr. 11.570 EKM
- Dagsydelse pr. ko 31,7 kg EKM
- Lavt celletal - 148.000
- God reproduktion
 - insemineringspct. - køer - 67
 - insemineringspct. - kvier - 91

Fakta om jorden

Jordforpagtninger:	nej
- mulighed for at forpagte 40-50 ha	
Gylleaftaler:	nej
Biogasaftale:	ingen
Markvanding:	ingen
Jagtret:	ja

Opmærksomhedspunkter

Beskyttede naturtyper
Beskyttede vandløb
Kystnærhedszone
Strandbeskyttelseslinje
Kirkebylinje



Fakta

Stamdata

Adresse: Præstemarken 11
Præstemarken 4
Roligheden 4X
Holmen 6
4400 Kalundborg

Kommune: Kalundborg

Zonestatus: Landzone

Forurening: Nej

Grundareal: 186,9 ha

Bebygget areal: 7.610 m²

Heraf boligareal : 39 m²

Offentlig vurdering foreløbig 2023 Præstemarken 11

Ejendomsværdi:	kr.	1.257.000
Heraf grundværdi:	kr.	4.520.000
Stuehusets værdi:	kr.	9.000
Værdi produktionsjord:	kr.	4.509.000
Grundværdi øvrig jord	kr.	2.000

Offentlig vurdering foreløbig 2022 Præstemarken 4

Ejendomsværdi:	kr.	758.000
Heraf grundværdi:	kr.	255.000

Offentlig vurdering 2019 Roligheden 4X

Ejendomsværdi:	kr.	4.150.000
Heraf grundværdi:	kr.	1.417.700

Offentlig vurdering 2022 Holmen 6

Ejendomsværdi:	kr.	3.600.000
Heraf grundværdi:	kr.	1.220.300

Offentlig vurdering 2022 23c Svallerup by, Svallerup

Ejendomsværdi:	kr.	1.700.000
Heraf grundværdi:	kr.	582.300

Miljøforhold

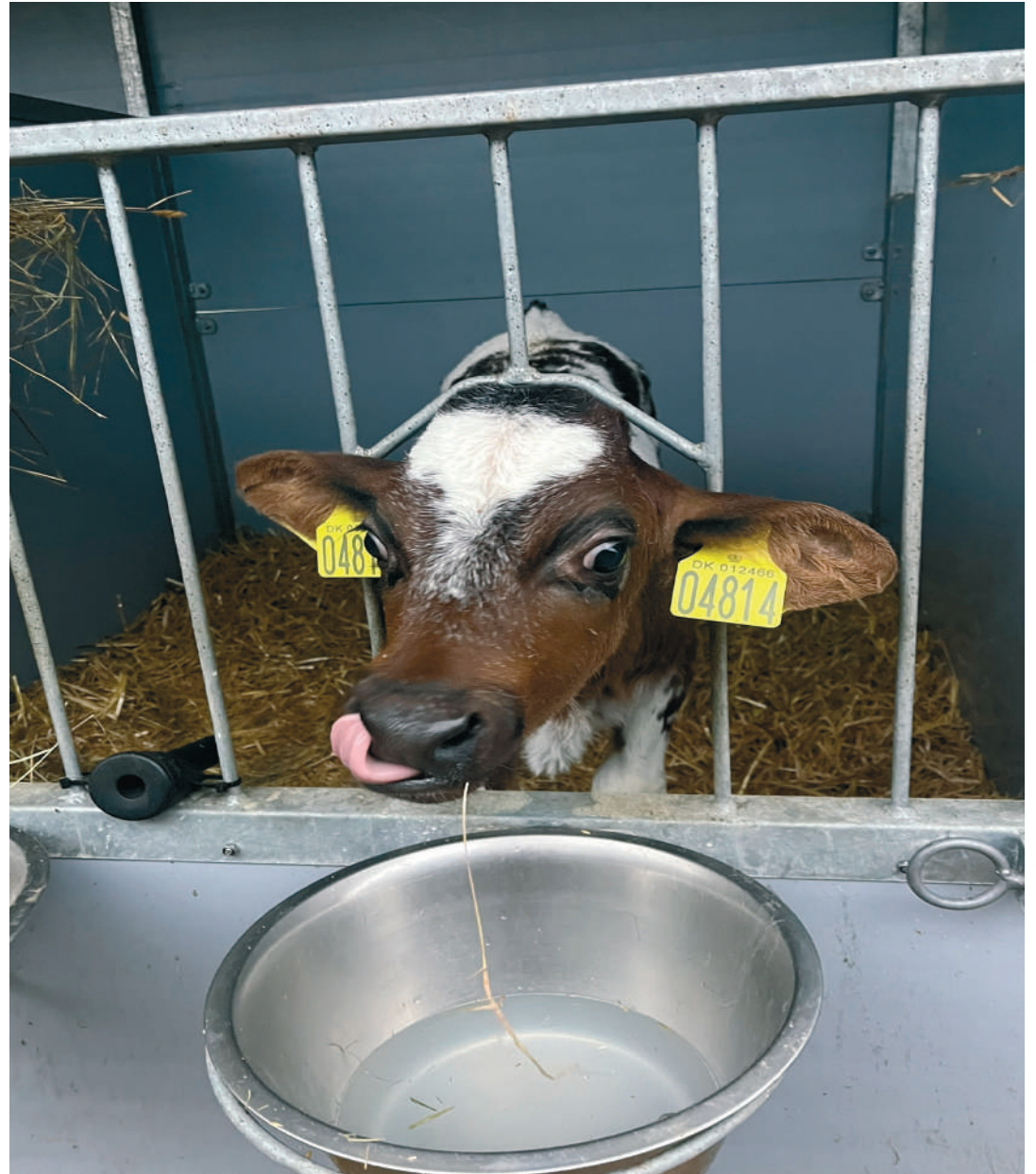
Ifølge BBR forefindes 4 olietanke, 4 kornsiloeer, 1 gylletank og ensilageplads

Andre forhold

Der er brændeovn i Præstemarken 4 og 11, der begge er fra før 2003.
Køber henvises til Brændeovnsbekendtgørelse om udskiftning af ældre brændeovne.

Servitutter

Der henvises til de enkelte tingbogsoplysninger



Købsforhold

Følgende forhold indgår i købet af ejendommen

Maskiner

Ingen

Øvrige forhold

Køber indtræder i rettigheder og forpligtelser:

- Vandværk: Bjerge Strand
- El leverandør: Andel
- Opvarmning: Oliefy, brændeovn
- Forpligtelser over for andre selskaber:
- Foderbeholdning afregnes over refusionsopgørelsen efter nærmere aftale

Økonomiske nøgletal

Fast ejendom:	kr.	53.000.000
Heraf Stuehus	kr.	1.800.000
Heraf Præstemarken 4		1.500.000
Heraf Driftsbygninger:	kr.	6.000.000
Heraf jord:	kr.	41.000.000
Besætning:	kr.	2.700.000
Løsøre	kr.	0
Købesum i alt:	kr.	53.000.000

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.



Beliggenhed

Ejendommen er beliggende lidt udenfor Svallerup by, i det smukke landskab tæt på Bjerge Strand. Kalundborg Kommune ligger på den vestlige del af Sjælland og strækker sig med halvøerne Røsnæs, Asnæs og Reersø ud i Storebælt.

Kalundborg er en gammel by med Højbyen som centrum. Særligt gør byen sig bemærket når det gælder industri - Kalundborg har den største industrikoncentration uden for København, som ses i form af store, veletablerede virksomheder. Herudover indgår kommunen i en såkaldt industriel symbiose. Initiativet medvirker hermed til en nedskæring af materialeforbrug og omkostninger samt en reducereing af forurening, der vil gavne både økonomiske og miljømæssige bundlinjer.

Kommunen arbejder også på at skabe lettere adgang til gode trafikforbindelser til og fra Kalundborg. Byen har ét af de største erhvervsområder på Sjælland uden for København, og er ét af de områder i Danmark, hvor væksten er størst. Kommunen arbejder derfor på at udvikle en forbedret infrastruktur omkring havnen, rute 22 og 23, Kattegatforbindelsen og Nordvestbanen.

Kalundborg Havn er den største korneksporthavn og den eneste offentlige dybvandshavn på Sjælland. Ydermere ligger havnen tæt på den befærdede T-rute, der fører ind og ud af Østersøen og Baltikum.

Kommunen arbejder sammen med en række partier i folketinget for en fast Kattegatforbindelse til biler og højhastighedstog. Hvis denne forbindelse bliver en realitet, vil det skabe store muligheder for vækst for både virksomheder og borgere i kommunen.



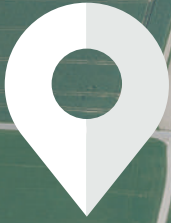
Indkøb
4400 m



Skole
260 m



E20 motorvej v/Slagelse V
27 km





A. Delaval



OK 012468
04817

OK 012468
04817

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