

Borndal Agro



Mælkeproduktion

Søndre Lyngvej 26, 3700 Rønne m.fl.

Pris: Kr. 140.000.000.-
(Euro 18.792. 946)

Sag 12.828

Besigtigelse kun efter aftale med Landbrugsmæglerne

Landbrugsmæglerne

Zeuthen, Bøndergaard & Bruun
Ejendomsmæglere, valuarer, MDE
www.landbrugsmæglerne.dk

Foerlev Møllevej 3b · 8660 Skanderborg · Tlf.: 8624 4000



Landbrugsmæglerne

Præsentation



Borndal

Borndal Agro er en rationel mælkeproduktionsbedrift med en kapacitet til 600 køer + opdræt i et rationelt staldanlæg, malkecenter med 2x24 DeLaval. Desuden gode faciliteter til kalve, opdræt (Hjortevej 7) og grovfoder samt gyllekapacitet til 12.100 m³.

Det medfølgende matrikulære areal udgør ca. 512.69 ha. heraf ca. 459,19 ha ejet ager. Resten af arealet er hegn, natur, veje og bygningslod. Jordens arrondering er god og boniteten overvejende JB 5.

Der foreligger tilladelse til et dyrehold med et nuværende produktionsareal på 5.641 m².

Stuehuset på Borndal er på 185 m², præsenteret og løbende moderniseret. Yderligere 2 boliger på hhv. 109 m² og 200 m².

Bedriften udbydes i fuld drift med besætning (ca. 600 køer + opdræt), grovfoderbeholdninger og maskiner.



Boliger



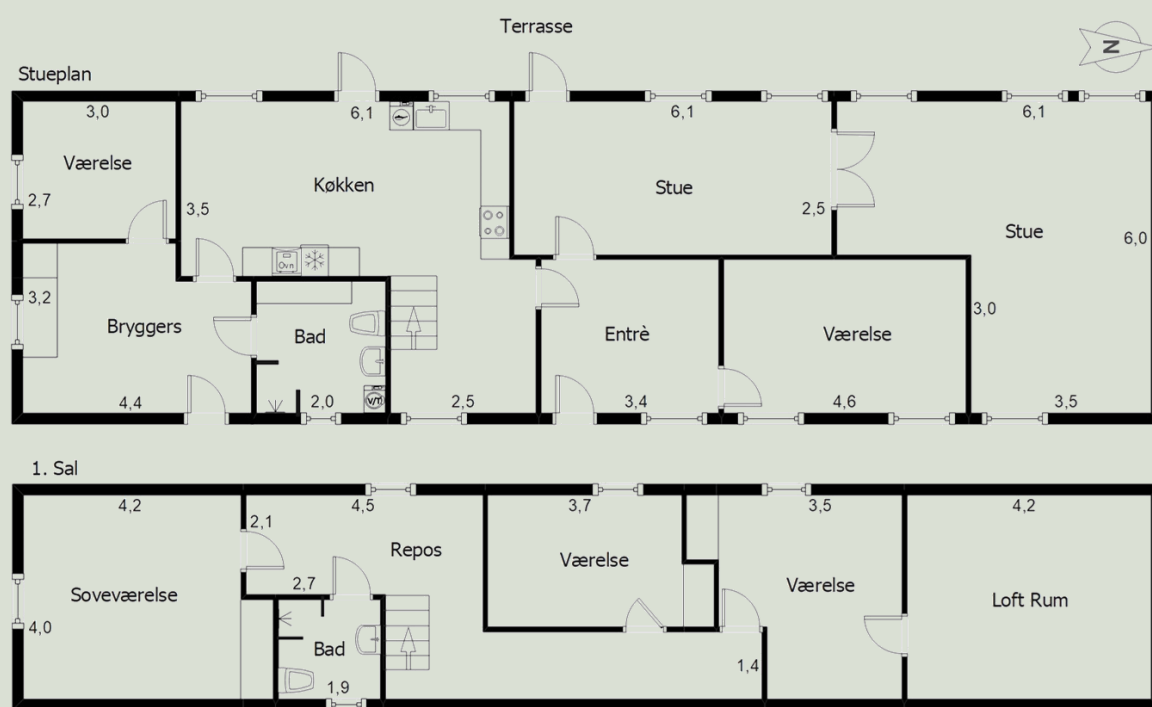
Borndal: Boligen fra 1880 er på 185 m² i 2 plan opført i hvidkalket pudset murværk med eternittag istandsat i hhv. 1995/2015. Boligen fremstår som en moderne bolig, bl.a. med gulvvarme i stueplan.

Hjortevej: Boligen på 109 m² ejendommen er ryddet indvendigt.

Skarpeskadevej: Medarbejderbolig er på 200 m² inkl. udnyttet 1. sal. Opført i guldpuddet facade med eternittag.



Indretningskitse – Borndal



Vejledende plantegning uden ansvar.

Driftsbygninger Borndal



Borndal - Søndre Lyngvej 26, 3700 Rønne:

Rationelt mælkeproduktionsanlæg med DeLaval 2x24 malkestald, måtter i båse, gode kalve faciliteter, rationel foder opbevaring samt brovægt. Ejendommen fremtræder med god logistik, vel vedligeholdt og rummer følgende:

B: 85 m² Garage/viktualierum ved boligen.

C: 183 m² værksted/lager opført muret med stålspar og eternittag.

D: 132 m² pallelager til mineraler/gødning opført muret med stålspar og eternittag.

E: 188 m² pallelager opført muret med stålspar og eternittag.

F: 173 m² tankrum, lager og kontor opført muret med stålspar og eternittag.

G: 1.500 m² kostald med 138 sengebåse, foderbord i midten og med spalter med bagskyl opført muret i gule sten med stålspar og eternittag.

H: 351 m² kostald med 44 sengebåse uden foderbord og med spalter. Opført i gule sten med stålspar og ståltag.

I: 704 m² maskinhus med fastgulv, alu. elhejseport i gavl, stålspar, stålplader på siderne og eternittag.

J, R, W, X, Æ, L, S: Plansiloer på i alt 14.000 m³ med plads til ca. 3.500.000 fe.

P, Q, V: Gyllebeholdere på i alt 7.500 m³ – 10-års beholdergodkendt

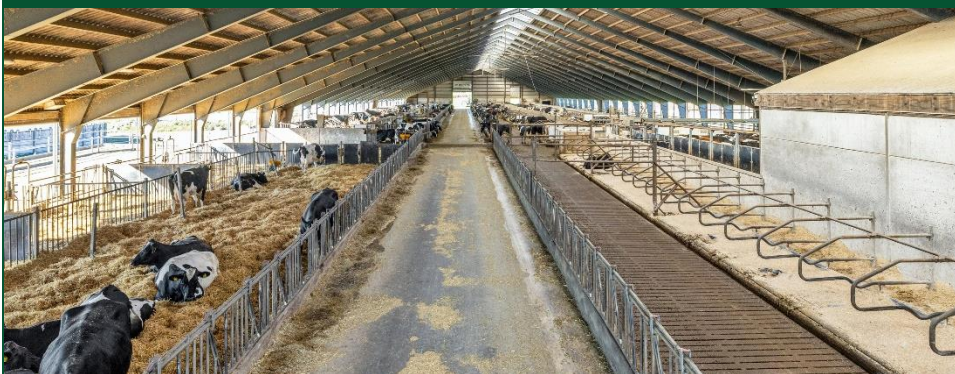
N: 700 m³ gl. gyllebeholder.

Kildeangivelser:

Bygningsarealer:	Forsikringspolice
Gyllebeholdere:	Forsikringspolice
Staldkapacitet:	Ejerens angivelser



Driftsbygninger Borndal



O: 429 m³ gastæt silo, med plads til 3.000 tdr. korn.

T: 200 m² kalvehytte. Medfølger ikke.

U: 5.308 m² kostald opført i 2012 med 380 sengebåse med madrasser (2018), foderbord i midten, gardin i siderne med klimastyring, linespil med 2 skrabestationer, malkestald 2x24 DeLaval (opdateret i 2024), "futurecow" yvervasker, kælvningsafdeling. Aluporte i begge gavle.

Stalden fremtræder vel vedligeholdt. I tilknytning til stalden er der tankrum, lager, personalefaciliteter med omklædning /kontor/toilet.

Y: Mælketank 30 m³

Z: Personale, bad/toilet/kontor, tankrum, teknik

A2: Mælketank 40 m³.

A3: Lagune til opsamling af ensilagesaft på 2.000 m³.

Ø: 1961 m² kalvestald (0-6 mdr.) fra 2016 med 240 pladser, fordelt på 14 fællesbokse med plads til 12 stk. i hver. 6 bokse med plads til i alt 72 enkeltbokse.

Derudover er der halmlager. Bygningen er indrettet med overtryksventilation, aluport i gavle og lys/luft i kip. Opført med stålspær, stålblader på siderne/gardin, isoleret eternittag.

Foderlade: ca. 391 m² med 5 rum med 7hx5,4b meter alu. hejseporte til hvert rum.



Driftsbygninger - Lærkeshøj



Hjortevej 7, 3760 Gudhjem:

A: Bolig, 129 m² ryddet indvendig.

G: 412 m² maskinhus med fast gulv, stålplader på siderne, stålspær og eternittag. Rummer maskiner og halm.

H: 152 m² halmhus indrettet med stålspær med stålplader på siderne og eternittag.

I: 3.067 m² kostald fra 2006 med 395 stk. sengebåse i 6 rækker. indrettet med foderbord i siden, fast gulv med linespil. Opført i stålspær, med diffus træbeklædning og med eternittag.

J, K: Gylletanke på i alt 3.900 m³. K er overdækket, J er gylletank til ensilagesaft. Begge er 10 års beholdergodkendt.

L,M: 5.700 m³ planlager til 1.400.000 fe.

N: 20 m³ gylletank, fungere som opsamling til møddingsplads.

P: 20 m³ fortank.

Q: 114 m³ Fodersilo.

R: 1.040 m² 3-rækket ungdyrsstald til 107 dyr samt halm-opbevaring. Indrettet med stålspær, træ på siderne og eternittag.



Driftsbygninger Thorshøj



Skarpeskadevej 2, 3700 Rønne:

Ældre driftsbygninger der anvendes til maskiner og halm.

B: 380 m² bygning til halm opført i murværk med eternittag

C: 86 m² opbevaring

D: 193 m² tidligere stald

E: 76 m² opbevaring

F: 367 m² maskinhus med stålspar, stålplader og eternittag.

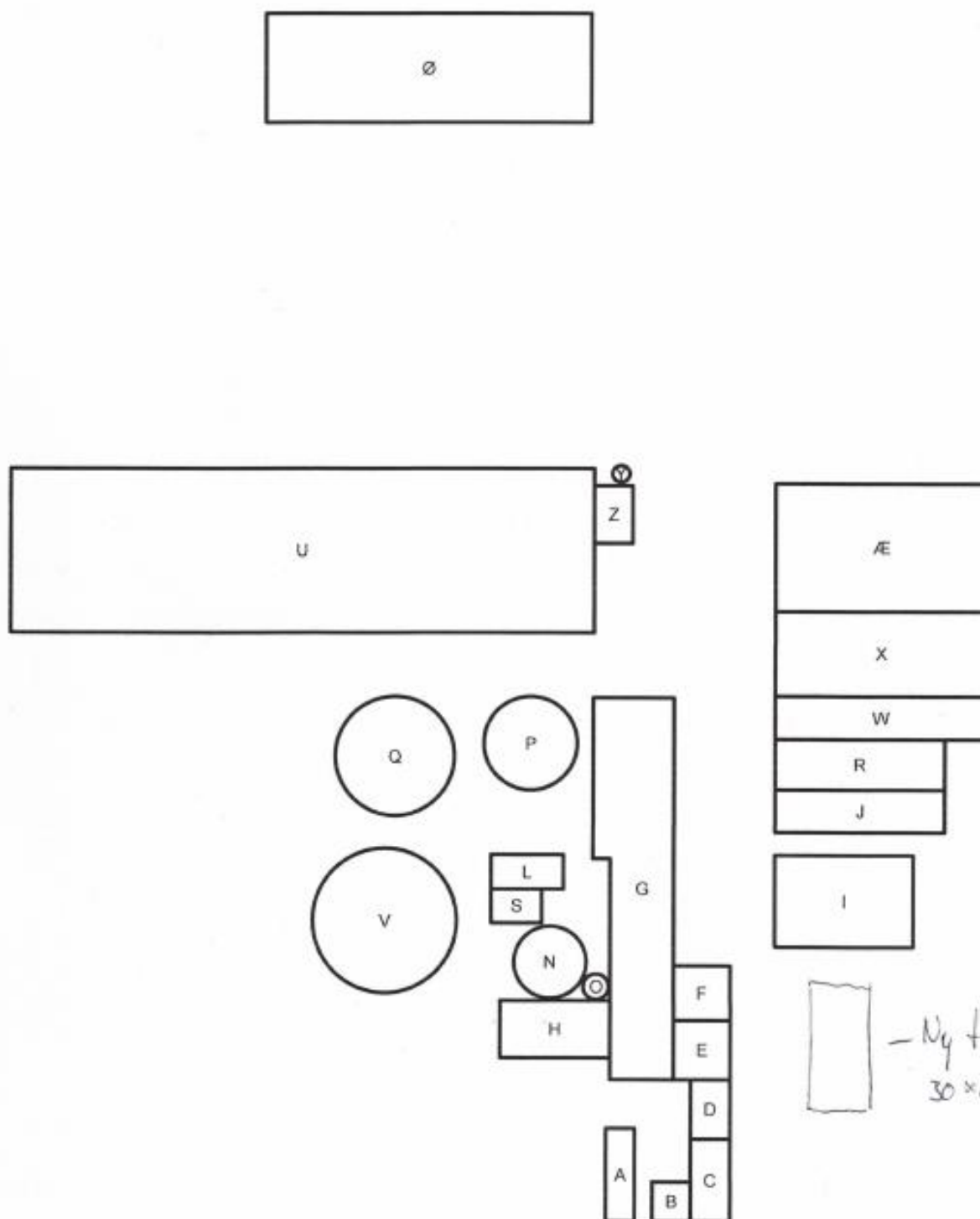
På Årsballevej 29 ligger der rødstensbygning til halmopbevaring på 219 m².

På Rømergårdsvej 37 ligger der gyllebeholder på 1.600 m³ med overdækning, 10-års beholdergodkendt.



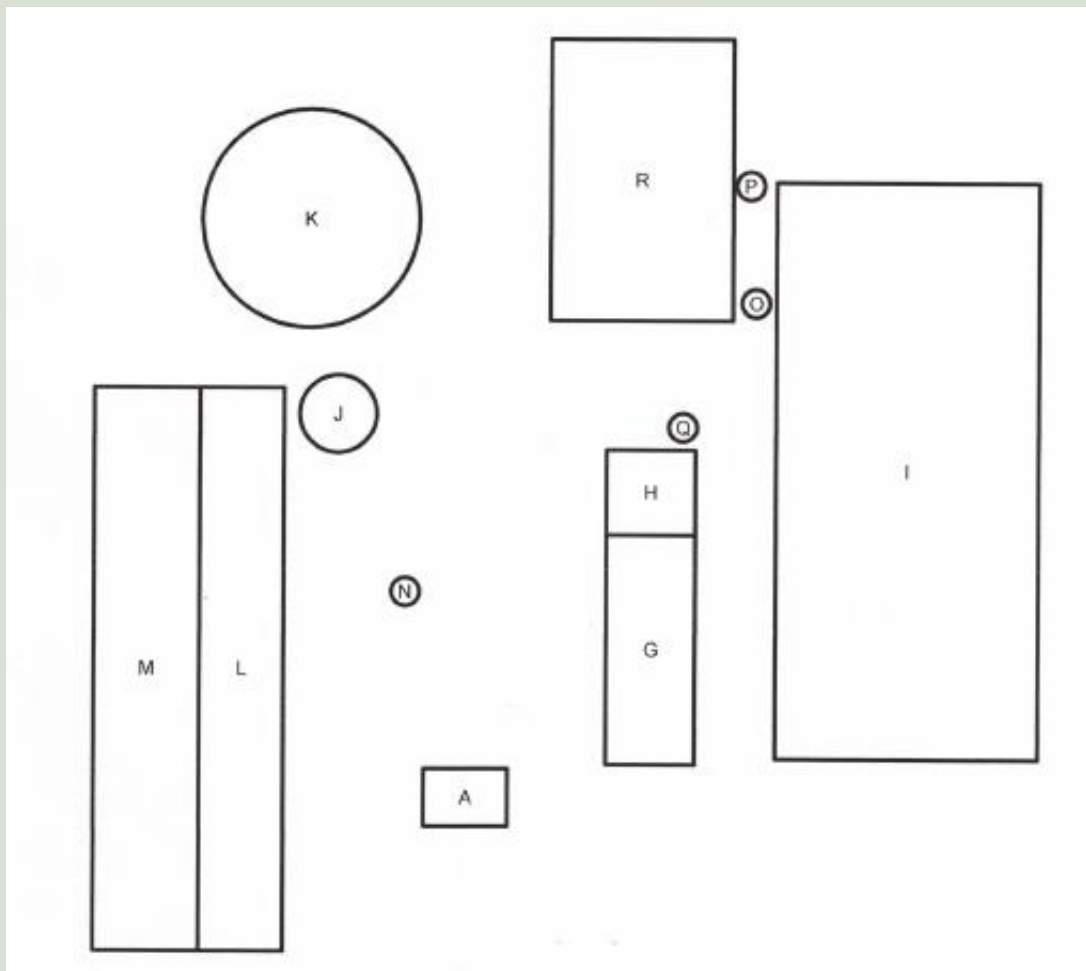
Bygningsskitse – ej målfast

Borndal, Søndre Lyngvej 26, 3700 Rønne



Bygningsskitse – ej målfast

Lærkeshøj, Hjortevej 7, 3760 Gudhjem



Jordtilliggende



Ejendommens jordtilliggende:

Ejendommens samlede matrikulære areal er ca. 512,69 ha. efter udstykning af ca. 14,47 ha inkl. bygninger fra Køllergårdsvej 5, Rønne.

Arealfordeling med udgangspunkt i sælgers markplan for 2025:

Støtteberettiget ejet areal ca.		459,19	ha
Skov/natur, ca.		38,50	ha
Bygningslod, hegn veje mv. ca.		15,00	ha
I alt ca.		512,69	ha

* Heraf er 3,61 ha registreret i markplanen som udyrket areal

Der er ca. 29,50 ha forpagtet jord der evt. kan medfølge efter nærmere aftale.

Se desuden bilag 1: Kort over ejendommenes arealer.

Bonitet: Der henvises til bonitetskort -

<https://danmarksarealinformation.miljoeportal.dk/>

Reglerne om ansøgningsgrundlag for enkeltbetalingstilskud er under ændring. Sælger yder derfor ingen garanti for fremtidige tilskudsmuligheder. Køber opfordres til selv at søge sagkyndig bistand mht. de fremtidige muligheder for anvendelse af arealet.



Markplan 2025



For 2025 inkl forpagtede arealer:

Fordeling af 1. afgrøde	Dyrket, Ha
Brak - bestøverbrak	0,74
Brak - blomsterbrak	2,42
Brak - slåning (apr/aug-okt)	14,72
Fodersukkerroe	25,57
Græs u50%kl./luc. lavt udb	0,79
Kl.græs, s. 11-30	142,61
Rent græs, s	17,74
Silomajs	157,33
Vedv. græs, a	9,55
Vedv. græs, a+s (s)	1,87
Vinterhvede	87,60
Vårbyg m. kl./kl.græs udlæg	38,79
Areal i alt	499,73

Miljøfokusområde:

Der henvises til ansøgning om EU-tilskud.



EU-tilskud



Køber overtager retten til at søge EU grundbetaling efter gældende regler fremadrettet.

Køber respekterer de forpligtigelser sælger har i salgsåret mht. efterafgrøder mv. og sælger oplyser hvilke forpligtigelser dette vedrører.

EU-tilskud for 2025 er søgt af sælger og tilfalder sælger uden refusion til køber.

Køber er bekendt med, at der sker løbende ændringer af disse tilskudsregler, herunder reglerne om modulation (nedsat støtteudbetaling).



Natur/jagt



Borndals arealer byder på attraktive jagtmuligheder, på store sammenhængende arealer. Bornholm er kendt for en god bestand af råvildt, der her trives i markskel, læhegn og åbne landskaber omkring ejendommen.

Samtidig skaber de sammenhængende skovområder, små remisser og levende hegn, varierede levesteder med mange naturlige gemmesteder, der giver optimale betingelser for områdets småvildt.

Jagten er fri for en køber.

Det respekteres at et areal på Dyndegårdsvej 24 og Lyngvej 22, på samlet ca. 67,50 ha. er udlejet indtil år 2040.



Løsøre og maskiner



Der medfølger en tidssvarende, og velpasset maskinpark til ejendommen. Maskinparkens sammensætning afspejler, at der er lagt vægt på håndtering, læsning og ud fodring af grovfoder, samt udstyr til en del jordbearbejdning.

Der henvises til bilag med komplet maskin/løsøreoversigt.

Bilag 2: maskin og løsøre oversigt.



Løsøre



IT-udstyr og programmer:

Der medfølger følgende: Alt IT-udstyr og programmer til driftsanlæg, og malkning.

Beholdninger:

Grovfoderbeholdninger er værdisat til 5.500.000 kr. med udgangspunkt i 4.400.000 foderenheder i majs/græs på ejendommen á 1,25 kr. pr. fe.

Grovfoderet opmåles endeligt på overtagelsesdagen og reguleres til 1.25 kr. pr. fe. over refusionen.

Halm, korn, salgs- og foder beholdninger optælles og afregnes til dagspris over refusionsopgørelsen.

Der medfølger avl på roden.



Besætning, status og effektivitet



Besætning:

Race: Holstein 80%

	Antal	Kr. pr. dyr	Kr. i alt
Køer	0	0	0
Køer / Kvier over 2 år	607	16.000	9.712.000
Kvier 1-2 år	248	12.000	2.976.000
Kvier 0-1 år	276	12.000	3.312.000
Tyrekalve 0-1 år	11	0	0
I alt			16.000.000

Da handelsværdier i det nuværende marked afviger markant fra SKATS NHV. er der anvendt handelsværdi for besætning.

Besætningen optælles pr. overtagelsesdagen, og eventuelle afvigelser i forhold til ovenstående besætningsantal reguleres med de anførte priser via refusionsopgørelsen.

Besætningens status:

Celletal: (12 mdr.): 145.000 (mejeri pr. 13/8)

Salmonella dublin: 1

B-streptokok: ja.

Aktuelle produktionsresultater:

Udvalgte nøgletal vedr. besætningen:

Kg EKM pr. årsko – senest 12mdr august 2025.: 11.325 kg.



Retlige forhold



Matr.nr. og grundarealer:

Nr.	Ejendom	Areal, ha.	heraf vej, m ²
1	Søndre Lyngvej 26, 3700 Rønne	176,18	24409
2	Køllergårdsvej 5, 3700 Rønne	66,87	12879
3	Hjortevej 7, 3760 Gudhjem	109,00	7809
4	Skarpeskadevej 2, 3700 Rønne	30,00	3165
5	Søndre Lyngvej 22X, 3700 Rønne	52,89	4827
6	Rømeregårdsvej 37B, 3700 Rønne	46,41	1529
7	Rømeregårdsvej 33B, 3700 Rønne	17,26	270
8	Dyndegårdsvej 24B, 3700 Rønne	15,09	1714
9	Lærkesøvej 5U, 3760 Gudhjem	13,31	1980
I alt		527,01	58.582

Det samlede areal for bedriften inden udstykning, udgør 527,0063 ha.

Bygningsparcellen med ca. 14,4 ha jord udstykkes fra Køllergårdsvej 5 – **medfølgende areal herefter ca. 512,60 ha.**

Bilag 3: Oversigt matrikler og arealer

Bilag 4: Oversigt servitutter

Fredskovspligt:

Ifølge tingbogen er der fredskovspligt på i alt: 18,5749 ha

Søndre Lyngvej 26: 5,8749 ha

Køllergårdsvej 5: 12,3 ha (hele ejendommen)

Hjortevej 7: 0,4 ha

Områdeudpegninger:

Der henvises til, at oplysningerne er tilgængelige på Arealinfo (kort.arealinfo.dk) og Naturstyrelsens hjemmeside (naturstyrelsen.dk/). Evt. kontakt Landbrugsmæglerne.



Ejendomsværdier



Ejendomsværdier:

Ejendomsværdi bolig: Foreløbig vurdering 2023

Grundværdi jord: Foreløbig vurdering 2025

Ejd. nr. 1 beliggende Søndre Lyngvej 26, 3700 Rønne

Grundværdi produktionsjord	kr.	3.493.659
Grundværdi øvrig jord	kr.	11.801
Skattepligtig ejendomsværdi (tidligere stuehusværdi)	kr.	1.049.000
Grundværdi for bolig	kr.	3.934

Ejd. nr. 2 beliggende Køllergårdsvej 5, 3700 Rønne (hele ejendommen)

Grundværdi produktionsjord	kr.	1.428.293
Grundværdi øvrig jord	kr.	0
Skattepligtig ejendomsværdi (tidligere stuehusværdi)	kr.	1.412.000
Grundværdi for bolig	kr.	3.934

Ejd. nr. 3 beliggende Hjortevej 7, 3760 Gudhjem

Grundværdi produktionsjord	kr.	1.647.805
Grundværdi øvrig jord	kr.	0
Skattepligtig ejendomsværdi (tidligere stuehusværdi)	kr.	829.000
Grundværdi for bolig	kr.	2.950



Ejendomsværdier



Foreløbig vurdering 2023:

Ejd. nr. 4 beliggende Skarpeskadevej 2, 3700 Rønne

Grundværdi produktionsjord	kr.	634.146
Grundværdi øvrig jord	kr.	0
Skattepligtig ejendomsværdi (tidligere stuehusværdi)	kr.	1.095.000
Grundværdi for bolig	kr.	3.934

Ejd. nr. 5 beliggende Søndre Lyngvej 22X, 3700 Rønne

Grundværdi produktionsjord	kr.	808.780
Grundværdi øvrig jord	kr.	0

Ejd. nr. 6 beliggende Rømeregårdsvej 37B, 3700 Rønne

Grundværdi produktionsjord	kr.	988.293
Grundværdi øvrig jord	kr.	0

Ejd. nr. 7 beliggende Rømeregårdsvej 33B, 3700 Rønne

Grundværdi produktionsjord	kr.	367.805
Grundværdi øvrig jord	kr.	0

Ejd. nr. 8 beliggende Dyndegårdsvej 24B, 3700 Rønne

Grundværdi produktionsjord	kr.	340.488
Grundværdi øvrig jord	kr.	0

Ejd. nr. 9 beliggende Lærkesøvej 5U, 3760 Gudhjem

Grundværdi produktionsjord	kr.	253.659
Grundværdi øvrig jord	kr.	0



Ejendomsværdier mv.



Grundskyld 2025:

Kr. 73.758,00

Søndre Lyngvej 26: 25.920 kr.

Køllergårdsvej 5:
(for hele ejendommen) 10.575 kr.

Hjortevej 7: 12.187 kr.

Skarpeskadevej 2: 4.714 kr.

Søndre Lyngvej 22X: 5.969 kr.

Rømeregårdsvej 37B: 7.294 kr.

Rømeregårdsvej 33B: 2.714 kr.

Dyndegårdsvej 24B: 2.513 kr.

Lærkesøvej 5U: 1.872 kr.

Vurderet som:

Landbrug

Noteret som:

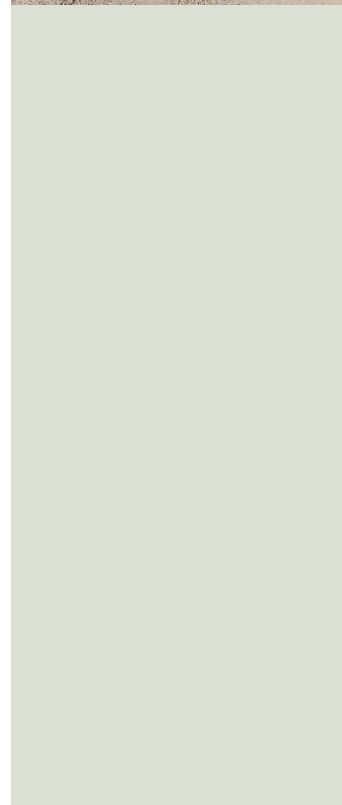
Landbrug

Kommune:

Bornholm

Zonestatus:

Landzone



Vand, varme, handelsomkostninger mv.



Vandforsyning:

Ejendommene er tilsluttet Klemensker samt Østerlars vandværk.

Elforsyning:

NRGI.

Energimærke:

Internetforbindelse:

Trådløst fra bornfiber.

Markvanding:

Ingen.

Varmeforsyning:

Ejendommene opvarmes med varmepumpe Borndal - Lærkeshøj ingen – Skarpeskadevej 2, kombiolie/brændefyr

Kloakforhold:

Ejendommene har septiktank med direkte udledning.

Handelsomkostninger:

Registreringsafgift af skøde betales af køber.



Miljø og forsikringer



Produktionstilladelser:

Registreret produktionsomfang i henhold til miljøgodkendelse / miljøtilsyn: 5.641 m².

Miljøforhold:

Opbevaringskapacitet til husdyrgødning: 9 måneder.

Olietanke:

Søndre Lyngvej 26:

Indendørs diseltank 5.900 ltr. fra år 2008.

Skarpeskadevej 2:

Nedgravet olietank 2.500 ltr. fra 1987.

Indendørs dieseltank 1.200 ltr. fra 2011.

Hjortevej 7:

Indendørs dieseltank på 4.000 ltr.

Forsikringer:

Topdanmark - Policenr. L 0097 270 066



Købesummens fordeling



Ved samlet salg fordeles købesummen som følger, idet det dog understreges, at der er tale om en skattemæssig fordeling:

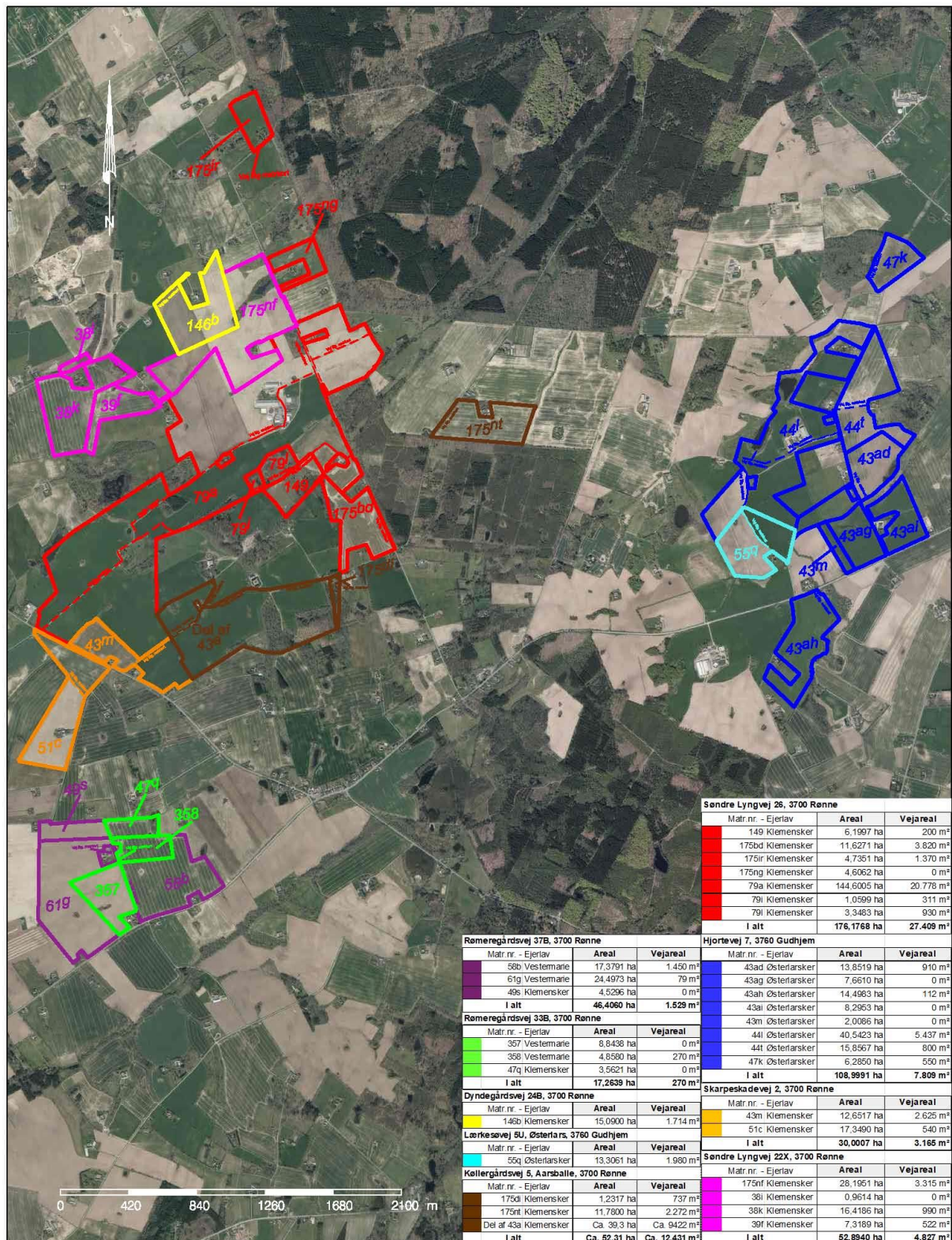
Fast ejendom				
Stuehus inkl. grundværdi	Kr.	1.100.000		
Funktionærboliger/øvrige	Kr.	750.000		
Jordværdi ager	Kr.	94.150.000		
Skov, eng div	Kr.	4.800.000		
Driftsbygninger	Kr.	11.000.000		
Gylle, siloer, maskinhus	Kr.	2.000.000		
I alt	Kr.	113.800.000	Kr.	113.800.000
Løsøre				
Maskiner og inventar	Kr.	4.700.000		
Besætning	Kr.	16.000.000		
Beholdninger	Kr.	5.500.000		
Løsøre i alt	Kr.	26.200.000	Kr.	26.200.000
Købesum i alt		140.000.000	Kr.	140.000.000

Da de skattemæssige muligheder i væsentligt omfang afhænger af købers forhold, herunder anvendelse af aktiverne, opfordres køber til at søge rådgivning hos egne rådgivere om skattemæssige forhold, herunder mulighederne for skattemæssig afskrivning, genplacering og anvendelse af virksomhedsordning.

Alle opgivne mål, størrelser og aldersangivelser ved ejendom og tilbehør kan være anslåede og må ikke tillægges afgørende betydning.



Kort over ejendommens arealer



Søndre Lyngvej 26, 3700 Rønne m.fl.
Matr.nr. 79-a Kiemensker m.fl.
Bornholms Kommune
Region Hovedstaden

Journalnr: 60086
Tegnet: 14.11.2025 vul
Målførhold: 1:21000
Udfærdiget for Landbrugsmæglerne

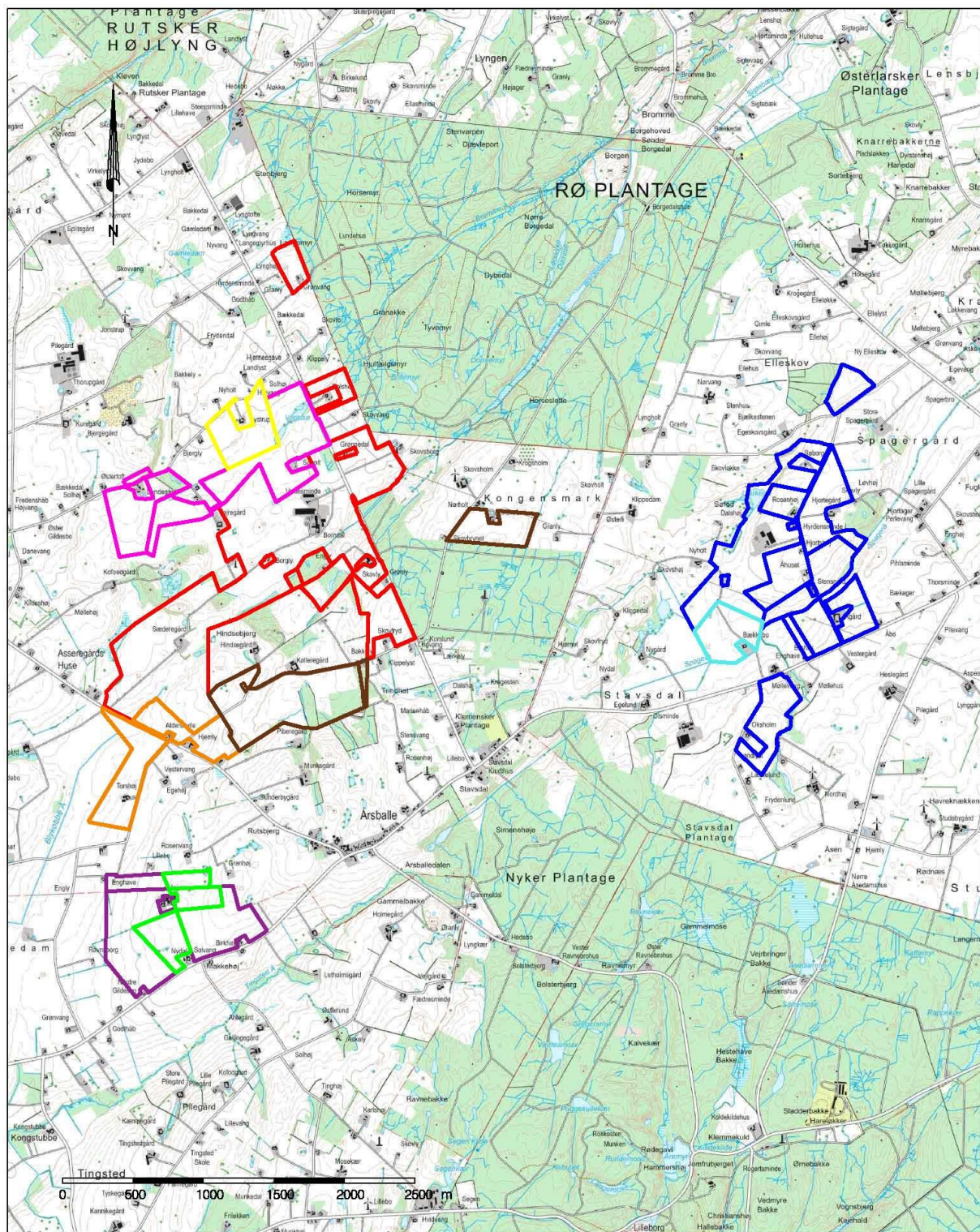


LAND & PLAN

Rådgivende landsinspektører, ingeniører og planlæggere
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

www.landplan.dk
Tlf. 76 28 60 60 • post@landplan.dk

Kort over ejendommen



Søndre Lyngvej 26, 3700 Rønne m.fl.
 Matr.nr. 79-a Klemensker m.fl.
 Bomholms Kommune
 Region hovedstaden

Journ.nr.: 60086
 Tegn.: 14.11.2025 vul
 Målforskel: 1:25000
 Udført af Landbrugsmæglerne



LAND & PLAN

Rådgivende landskabsarkitekter, ingeniører og planlæggere
 Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

www.landplan.dk

Tlf. 76 28 60 60 • post@landplan.dk



Landbrugsmæglerne

Danmarks uafhængige professionelle landbrugsmægler

Det trygge valg med stor erfaring i alle dele af salgsprocessen
lige fra vurdering til skødeskrivning



KONTAKT:
Jens Ole Futtrup
Ejendomskonsulent
Salg og vurdering
Mobil 51 74 39 76



Landbrugsmæglerne - Zeuthen, Bøndergaard & Bruun
www.landbrugsmæglerne.dk - Tlf. 86 24 40 00