



Bødstrup Gods



Udbudspris: 160.000.000 dkk

Grundareal: 4.685.992 m²

Bygningsareal: 7.643 m²

Anslået afkast: 2,27%

Velkommen til Bødstrup



Bødstrup Gods er en af Vestsjællands ældre herregårde, grundlagt i 1660 og siden drevet i ubrudt rækkefølge gennem mere end tre og et halvt århundrede. Hovedbygningen fra omkring år 1800 ligger frit i det åbne landskab nord for Slagelse, omgivet af park, alléer og et samlet jordtilliggende på cirka 469 hektar.

Godset udbydes nu til salg som en samlet ejendom. Det er en sjælden mulighed for at overtage en velbeliggende dansk herregård med et betydeligt driftsgrundlag, eksisterende lejeindtægter og betydeligt udviklingspotentiale – uanset om den nye ejer ønsker at videreføre godset som et klassisk lystgods, drive det erhvervsmæssigt eller realisere et større udviklingsprojekt på stedet.

Dette prospekt giver et indledende overblik. Mere detaljerede oplysninger – herunder regnskaber, lejekontrakter, forpagtningsaftaler, tingbogsattest, BBR-udskrifter og energimærker – fremsendes til seriøst interesserede købere efter indgåelse af fortrolighedserklæring.



Bødstrup Gods i hovedtræk



Adresse: Bildsøvej 9, Drøsselbjerg, 4200 Slagelse | **Kommune:** Kalundborg | **Matrikelnumre:** 1a, 1d, 1e, 2a, 7a, 41, 50 mfl., Drøsselbjerg

Udbudspris: 160.000.000 kr

Grundareal*: 4.685.992 m² (469 ha)

Bygningsareal: 7.643 m²

Anslået afkast: 2,27%

* Godset sælges samlet inkl. alle jorder. Udviklingspotentialitet medsælges og afklares af køber i samarbejde med TOR Property Advisors. Jorden har den bedste kvalitet for dyrkning af afgrøder, og der er jagtpotentiale.

Anslået bruttoleje:** 3.928.000 kr./år

Anslået driftsudgifter*:** 300.000 kr./år

Anslået nettoleje: 3.628.000 kr./år

** Lejeindtægterne stammer fra en kombination af forpagtning, boligudlejning, jagtudlejning og erhvervslejemål. Forpagtningsaftalen har kort tidsbegrænsning og er overdragelig til ny ejer. Der er en ekstern boligadministrator tilknyttet.

*** Detaljeret fordeling af driftsudgifter fremgår af det udvidede salgsmateriale.

Billedserie



Historie – fra 1660 til i dag



Bødstrup – i ældre kilder kaldet Bøstrup – blev etableret som hovedgård i 1660, da rentemester Henrik Müller lagde to mindre gårde sammen og dermed grundlagde den ejendom, der i dag bærer navnet Bødstrup Gods. I 1689 fik godset status som adelig herregård, og det er denne status, der gennem århundrederne har formet både bygninger, jord og landskab.

Den nuværende hovedbygning blev opført omkring år 1800 af justitsråd Jan Christopher van Deurs, hvis slægt sad på godset i tre generationer. Bygningen er tegnet i en stram, nyklassicistisk stil, der var tidens førende blandt dansk herregårdsarkitektur, og den fremstår fortsat med sin oprindelige hovedform: tre fløje i grundmur med pudsede facader, høj kælder og symmetrisk frontgavl. Et tårn blev føjet til i 1881, men fjernet igen i 1921, så hovedbygningens udtryk i dag er tæt på det oprindelige.

Gennem 1800- og 1900-tallet skiftede godset ejere flere gange, og hver epoke har sat sit præg på stedet – fra van Deurs-slægtens udbygning af driftsanlægget i 1800-tallet, over etatsråd Christian D.A. Hansens omfattende moderniseringer omkring 1900, til opførelsen af en ny avlsgård i det 20. århundrede. Bødstrup har på den måde bevaret det vigtigste karaktertræk ved en dansk herregård: kontinuiteten mellem hovedbygning, avlsanlæg og det omgivende kulturlandskab.





Hovedbygning, jorder, skov og landskab



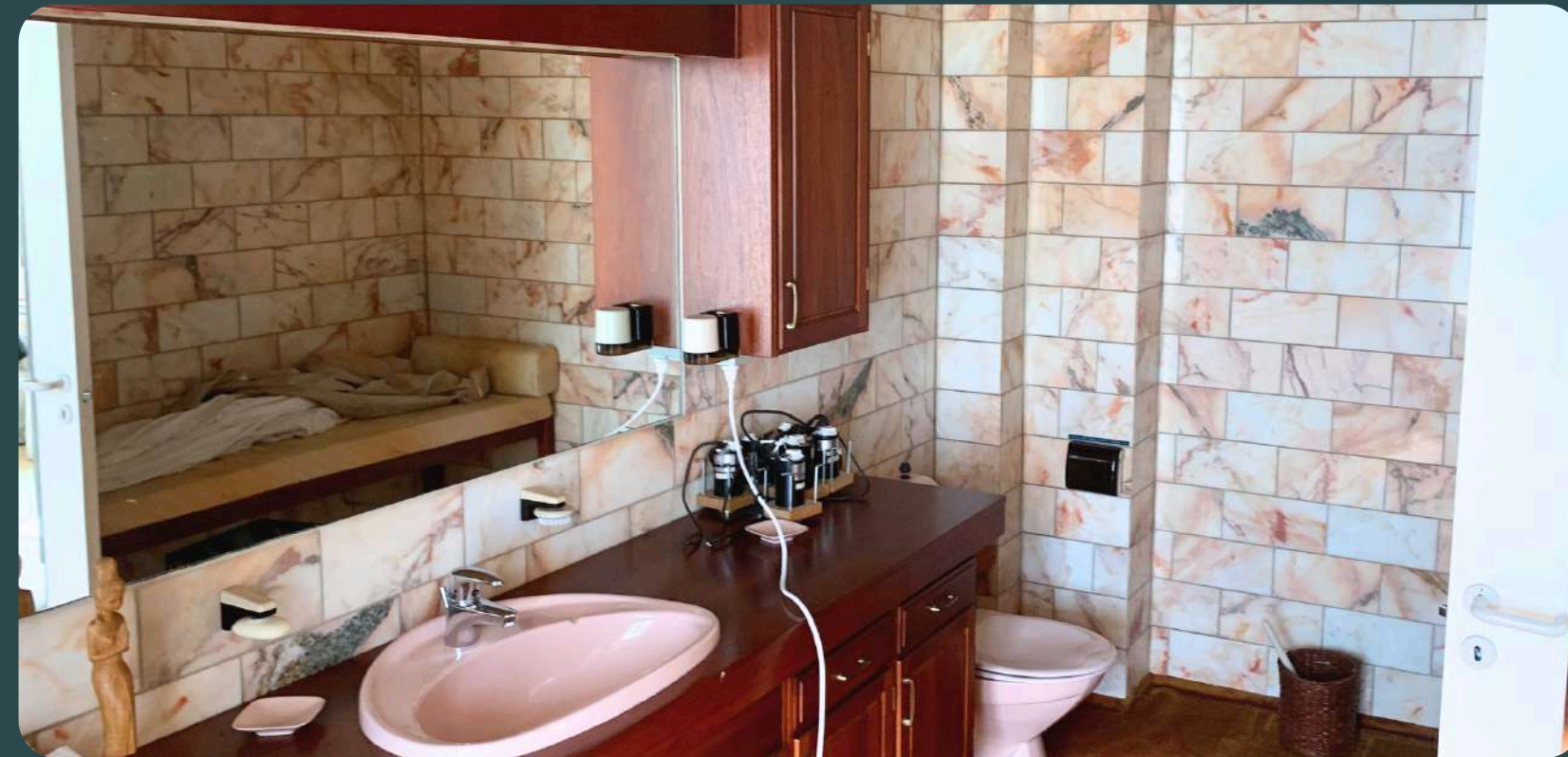
Hovedbygningen er Bødstrups arkitektoniske og historiske omdrejningspunkt. Den nyklassicistiske bygning fra omkring år 1800 er opført i tre fløje, i grundmur med pudsede, lyse facader og en høj kælder, der hæver bygningen i landskabet.

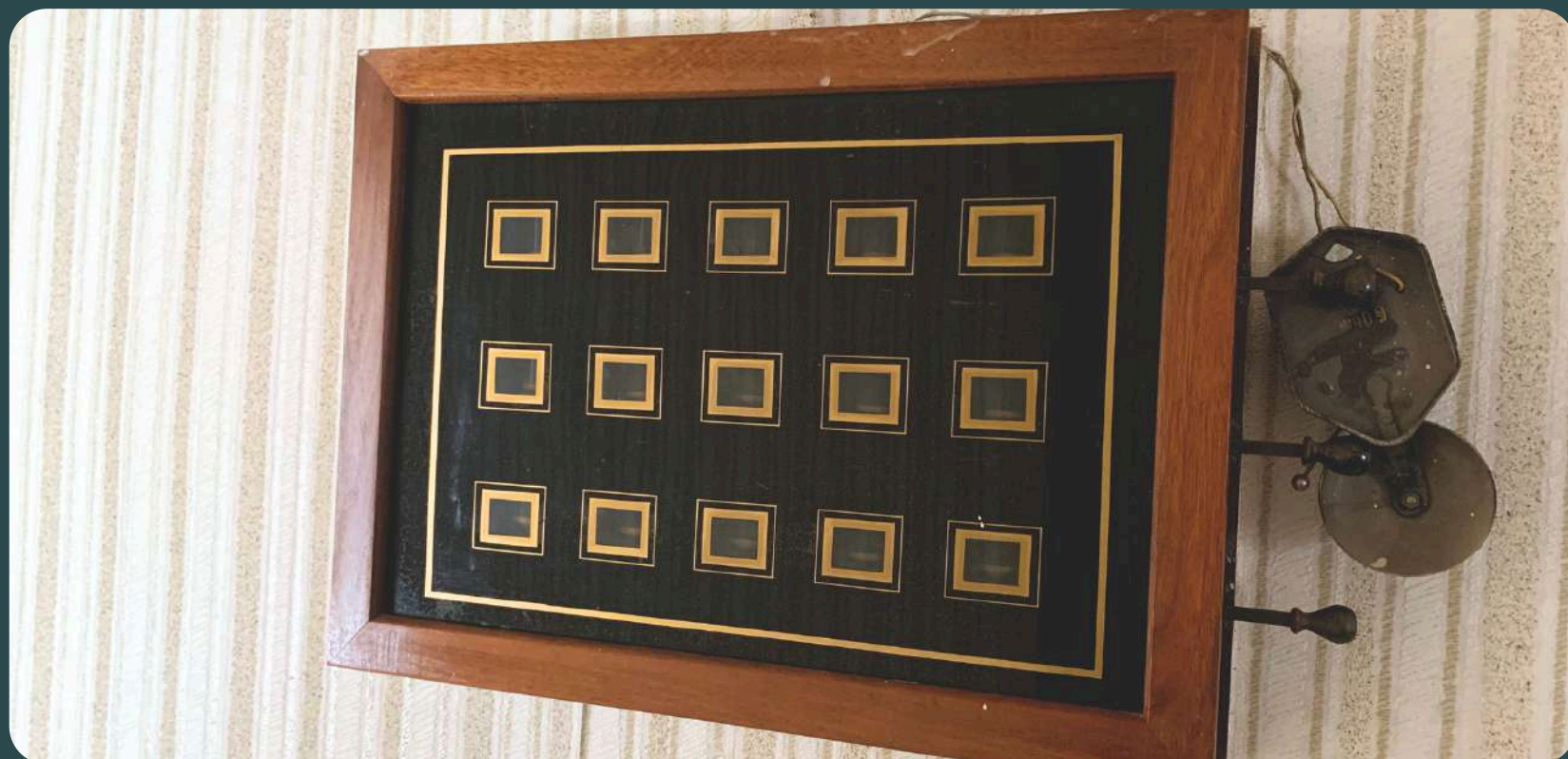
Bygningen er bevaringsværdig, men ikke fredet. Dette giver en ny ejer betydelig fleksibilitet i forhold til indretning, renovering og fremtidig anvendelse, samtidig med at bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske værdi udgør et tydeligt aktiv for ejendommen som helhed.

Energimærke D (udløbet).

Bødstrups 469 hektar fordeler sig som følger:

Arealanvendelse	Hektar
Agerjord	390 ha
Jagt og natur	41 ha
BNBO (boringsnære beskyttelsesområder)	31 ha
Park og have	7 ha
I alt	469 ha







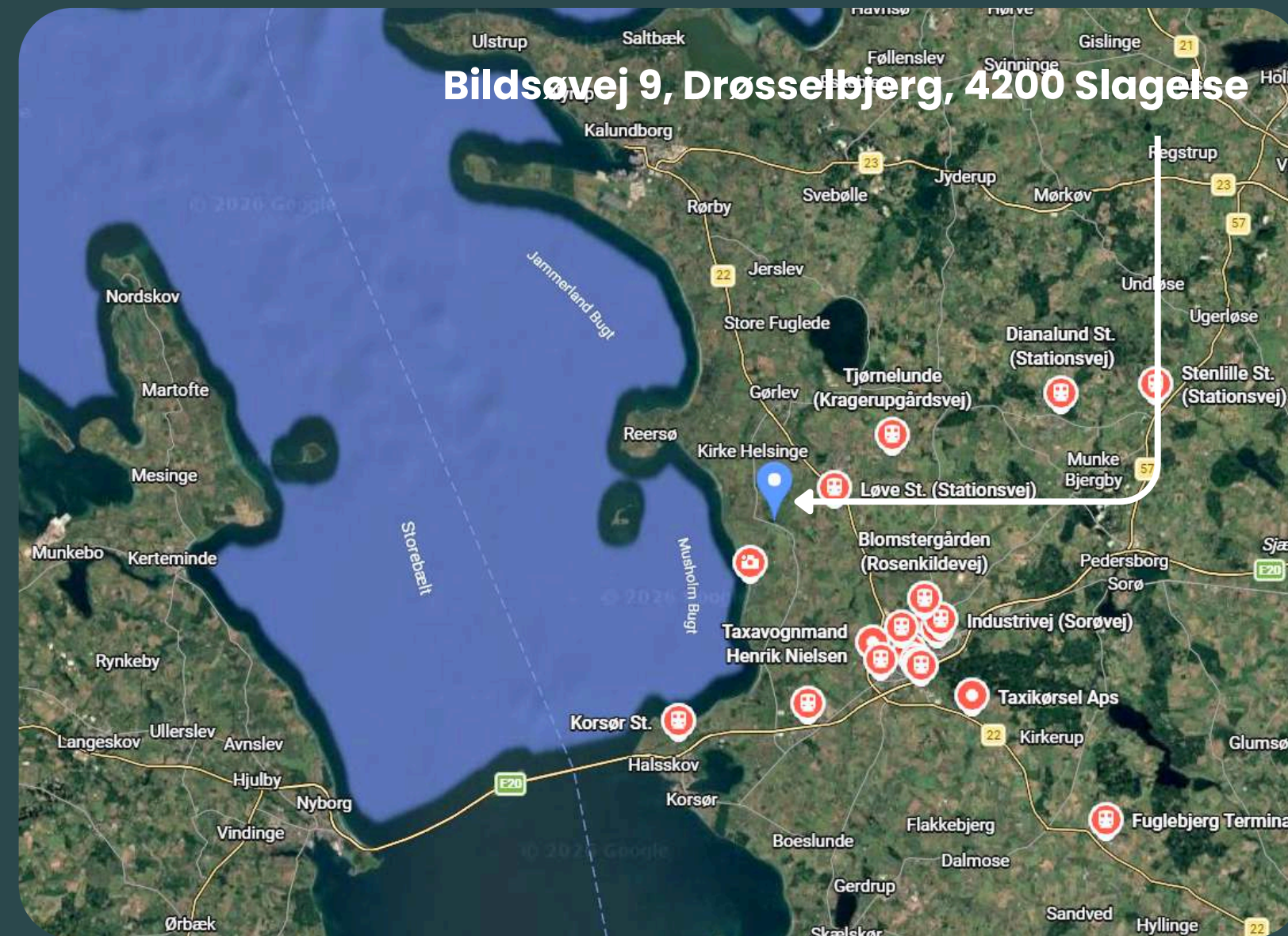
Beliggenhed



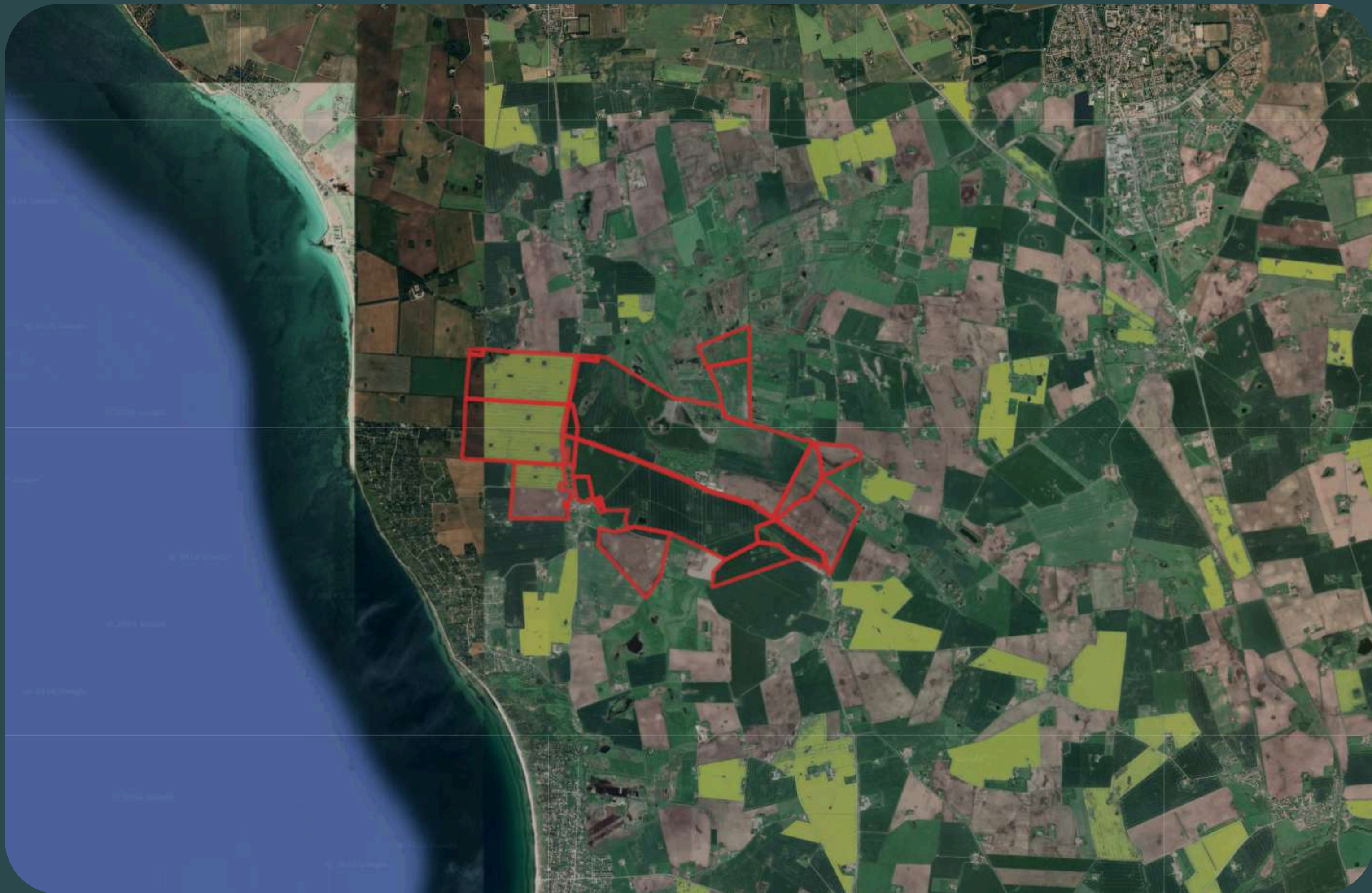
Bødstrup ligger i Drøsselbjerg Sogn i Kalundborg Kommune, midt i det vestsjællandske herregårdslandskab mellem Slagelse, Kalundborg og Storebælt. Det er en del af landet, hvor godslandskabet stadig er aflæseligt: åbne marker, levende hegn, små lunde og en række historiske godser inden for kort afstand.

Stedet er på én gang afsondret og let tilgængeligt. Afstanden til motorvej E20 og Slagelse Station gør, at Bødstrup ligger inden for praktisk pendlerafstand af København, mens landskabet bevarer den ro og åbenhed, der hører til en herregård.

Området er præget af et velfungerende lokalsamfund med Høng som nærmeste handelsby og et bredt udbud af skoler, daginstitutioner, idrætsliv og kulturtilbud i Slagelse og Kalundborg. Storebælts kyst og badestrandene ved Bildsø og Stillinge ligger inden for kort køreafstand.









OM TOR

TOR Property Advisors A/S består af Kristian Ørtoft Geisler og Henrik Eisenhardt. Siden 2017 har vi stået bag en betydelig del af transaktionerne og udlejningerne i Hovedstadsområdet, bygget på dyb markedsindsigt og et stærkt netværk.

Vi er en dynamisk enhed, der kombinerer strategisk overblik med eksekvering. Vores fokus er enkelt: At identificere og realisere den maksimale værdi af dine ejendomme.

Vi rådgiver og eksekverer inden for:

- Transaktioner: Salg, køb og udlejning.
- Vurdering: Præcise markeds- og potentiale vurderinger.
- Ejendomsudvikling: Indhentning af myndighedstilladelser samt styring af tekniske rådgivere og entreprenører ved optimeringsprojekter.

Med en målrettet strategi og en professionel proces sikrer vi, at jeres ejendom når sit fulde potentiale.



KONTAKT



For mere information, kontakt venligst



Kristian Ø. Geisler

CEO & Partner – MDE/MRICS

M: 60 22 76 17

E: kg@torpa.dk



Henrik Eisenhardt

CSO & Partner

M: 53 60 33 60

E: he@torpa.dk

Ansvarsfraskrivelse

Informationer i nærværende skrivelse er baseret på oplysninger modtaget fra ejeren af ejendommen. TOR Property Advisors A/S herefter TOR) garanterer imidlertid ikke for rigtigheden af informationerne. Således garanterer TOR ikke for, at informationerne er korrekte. TOR udbyder alene nærværende skrivelse og materiale som en informationskilde til interesserede købere. Skrivelsen og materialets indhold er ikke et tilbud og er ikke en opfordring til at købe eller sælge, men er alene af orienterende og vejledende karakter. Oplysningerne erstatter ikke juridisk, regnskabsmæssig, skattemæssig eller anden professionel rådgivning, og TOR opfordrer interesserede købere til at søge professionel rådgivning, før der træffes beslutninger eller foretages dispositioner. TOR frasiger sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte tab eller skade uanset dennes art, som kan have sin årsag i anvendelsen af information fra nærværende skrivelse.



TOR Property Advisors A/S | Bredgade 30, 1260 København K | +45 82 30 30 11 | CVR nr. 45023117 | www.torpa.dk