

# Asbølholm Slot



## Slot med betydelige lejeindtægter

Lejrskov Kirkevej 21-25, 6640 Lunderskov

Pris: Kr. 30.000.000 (€ 4.027.000)

Sags nr. 12419A

*Besigtigelse kun efter aftale med Landbrugsmæglerne*

### **Landbrugsmæglerne**

Zeuthen, Bøndergaard & Bruun

Ejendomsmæglere, valuarer, MDE

[www.landbrugsmæglerne.dk](http://www.landbrugsmæglerne.dk)

Niels Finsensvej 20 · 7100 Vejle · Tlf.: 8624 4000



**Landbrugsmæglerne**

# Præsentation



Asbølholm slot er opført i 1989 og sidefløjene er opført i år 2000. Slottet er i dag indrettet med i alt 6 beboelseslejligheder, hvoraf den ene er ledig for køber.

Der er i slottet et samlet boligareal på 561 m<sup>2</sup> + 271 m<sup>2</sup> i sidefløjene, altså et samlet boligareal på 832 m<sup>2</sup>. Lejligheden, der er ledig for køber, ligger på 1. sal og er på 184 m<sup>2</sup>.

Erhvervsbygningerne til Asbølholm ligger lidt nord for slottet og ligger i u-form med tre lige store bygninger på 1998 m<sup>2</sup> hver.

Hal 1 er delvist udlejet.

Hal 2 er udlejet.

Hal 3 er til rådighed for køber.

Der er i en del af Hal 3 indrettet et "feriecenter" – Asbølhus, som udlejes gennem bureau til større grupper. Der er plads til 26 gæster og der er bl.a. swimmingpool og indendørs badmintonbane.





# Præsentation



Der hører til Slottet et samlet areal på ca. 15,07 ha, som ligger lige rundt om bygningerne.

Slottet er beliggende ca. 10 km vest for Kolding med særdeles gode tilkørselsforhold og relativt tæt på motorvejen E20.

Slottet kan evt. erhverves med et større areal idet ejendommen før udstykning er på 108 ha.



# Boliger



Slottet er indrettet med 4 lejligheder i hovedbygningen og 1 lejlighed i hver af sidefløjene. Slottet er opført i 1989 og sidefløjene er opført i år 2000 og fremstår i en særdeles fin stand.

Lejlighed 1 – Lejrskov Kirkevej 23 A, 1.  
Lejligheden, der ligger på 1. sal, er på 184 m<sup>2</sup> og har indtil 1. juli 2024 været udlejet til en årlig leje på 108.000 kr.

Lejlighed 2 – Lejrskov Kirkevej 23 A, st.  
Lejligheden, der ligger i stueetagen, er på 193 m<sup>2</sup> og er udlejet til en årlig leje på 108.000 kr.

Lejlighed 3 – Lejrskov Kirkevej 23 A, kld.th.  
Lejligheden, der ligger på nederste etage, er på 98 m<sup>2</sup> og er udlejet til en årlig leje på 72.000 kr.

Lejlighed 4 – Lejrskov Kirkevej 23 B, kld.th.  
Lejligheden, der ligger på nederste etage, er på 86 m<sup>2</sup> og udlejet til en årlig leje på 54.000 kr.





# Boliger



Lejlighed 5 – Lejrskov Kirkevej 21.  
Lejligheden, der ligger i den ene sidefløj, er på 138 m<sup>2</sup> og er udlejet til en årlig leje på 96.000 kr.

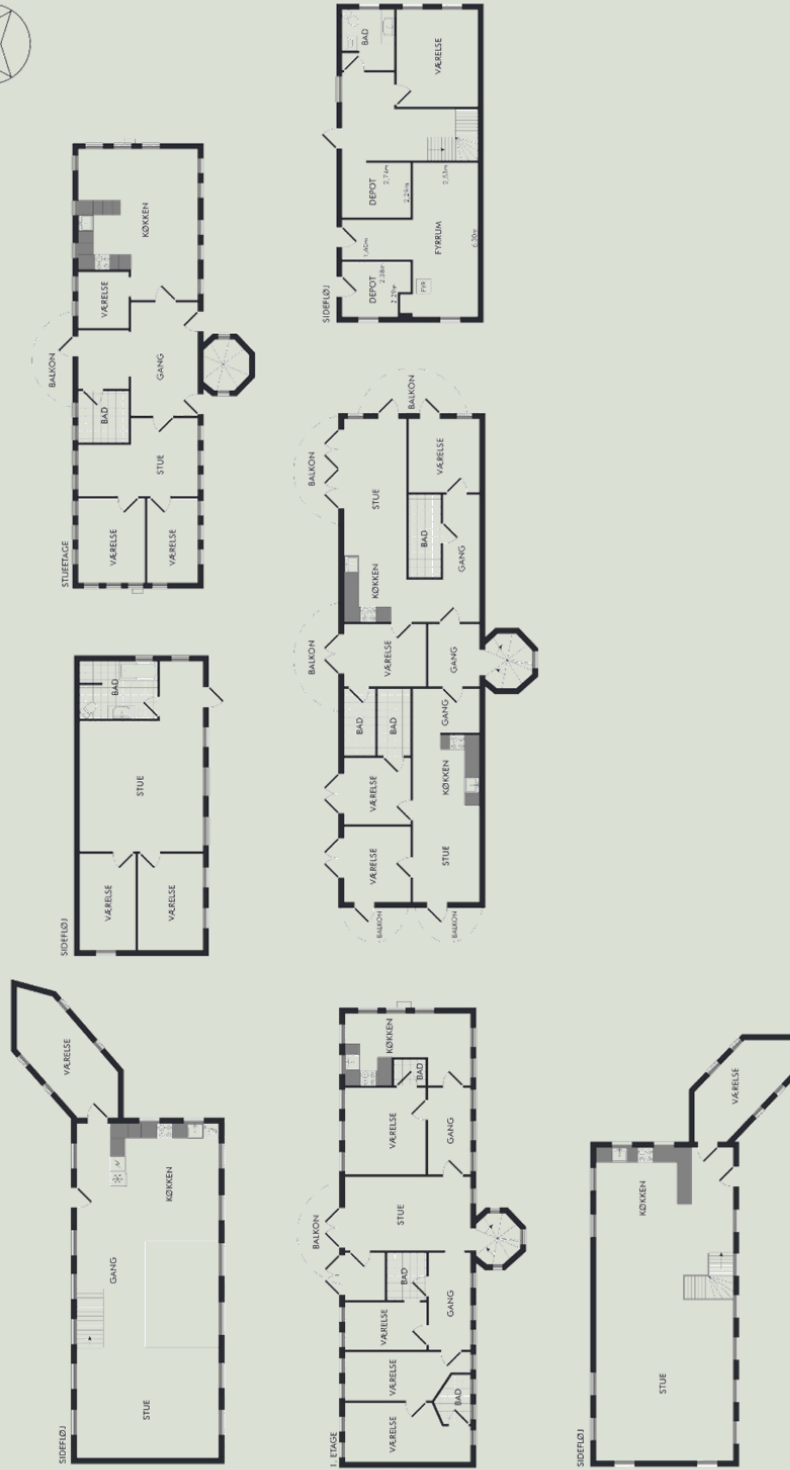
Lejlighed 6 – Lejrskov Kirkevej 25.  
Lejligheden, der ligger i den anden sidefløj, er på 170 m<sup>2</sup> og er udlejet til en årlig leje på 120.000 kr.

## **Asbølhus.**

Feriecenteret er placeret i enden af hal 3. Det er indrettet med 26 sovepladser, køkkenfaciliteter, badeværelser, indendørs swimmingpool og badmintonbane etc. Udlejes gennem bureau og nettolejen var i 2023 kr. 760.000.



# Indretningskitse – ej målfast



Vejledende plantegning uden ansvar

# Erhvervsbygninger



Erhvervsbygningerne består af tre lige store haller på hver 1998 m<sup>2</sup> som er opført i 2002. Bygningerne har særdeles gode tilkørselsforhold og fremstår i en særdeles fin vedligeholdelsesstand.

Der er desuden en mindre Jagthytte på 38 m<sup>2</sup>

Hal 1. Vestlige længe.

Hallen er opdelt i to enheder. Den ene, hvor der er toiletforhold og tekøkken, er udlejet og giver en lejeindtægt på 36.000 kr. pr. år.

Den anden del af hallen er til rådighed for køber. Kan udlejes til en leje i niveauet 164.000 kr./år.

Hal 2. Nordlige længe.

Hallen er udlejet til én lejer. Her er ca. 70 m<sup>2</sup> kontor m.v. Der er toiletforhold og tekøkken. Den årlige leje er 236.000 kr.

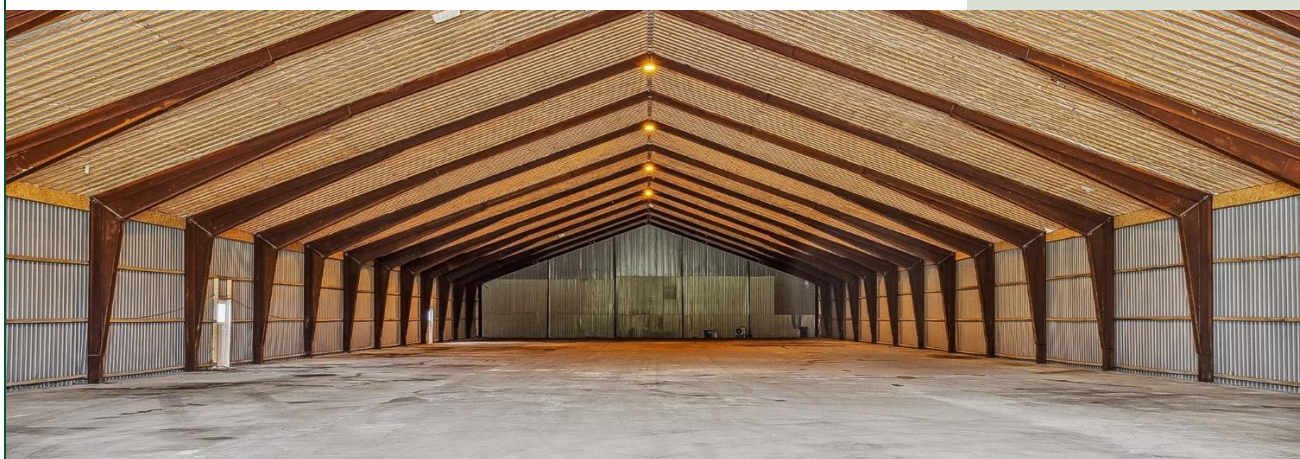
Hal 3. Østlige længe.

Feriecenteret er placeret i den sydlige ende af hallen og der er fyrrum og diverse depotrum.

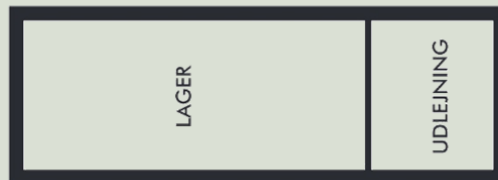
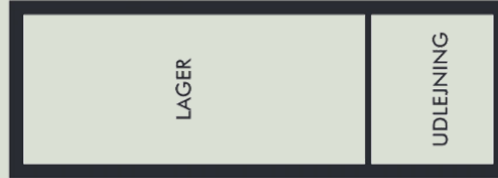
Den resterende del af hallen (ca. 1200 m<sup>2</sup>) er til rådighed for køber. Kan udlejes til en leje i niveauet 144.000 kr./år.

## Kildeangivelser:

Bygningsarealer: Forsikringspolice/ BBR



# Bygningskitse – ej målfast



Vejledende plantegning uden ansvar



# Løsøre



**Driftsinventar:**

Der medfølger alt inventar i Asbølhus. Derudover medfølger intet driftsinventar.

**Beholdninger:**

Der medfølger ingen beholdninger.



# Retlige forhold



## Matr.nr. og grundareal:

Bygningerne udstykes på en ca. 15,07 ha stor grund af denne ejendom:

Matr.nr.	Ejerlav	Areal, ha.	heraf vej, m <sup>2</sup>
16	Højrup By, Lejrskov	4,2760	0
7b	Højrup By, Lejrskov	10,2626	0
14a	Lejrskov By, Lejrskov	33,3076	4250
14p	Lejrskov By, Lejrskov	2,2140	0
8g	Højrup By, Lejrskov	32,4532	0
4x	Ejstrup By, Harte	25,6304	3731
<b>I alt</b>		<b>108,1438</b>	<b>7981</b>

## Områdeudpegninger:

Der henvises til, at oplysningerne er tilgængelige på Arealinfo (<http://kort.arealinfo.dk>) og Naturstyrelsens hjemmeside (<http://www.naturstyrelsen.dk>).

Evt. kontakt Landbrugsmæglerne.

Der kan medkøbes yderligere jord.



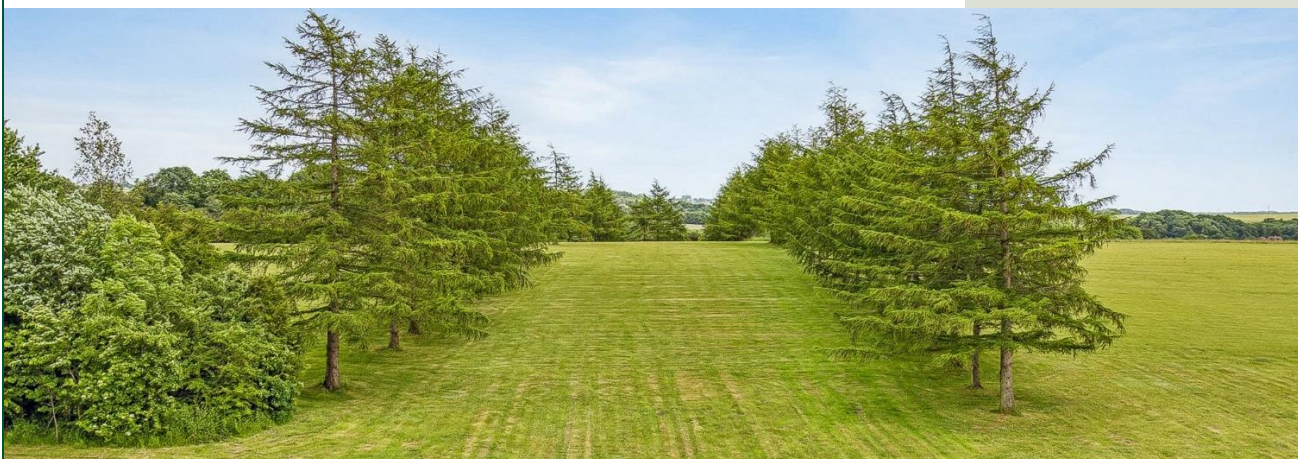


# Ejendomsværdier



## Ejendomsværdier for den samlede ejendom:

Grundværdi produktionsjord	kr.	4.724.000
Grundværdi øvrig jord	kr.	65.000
Ikke skattepligtig ejendomsværdi (tidligere stuehusværdi)	kr.	2.207.000
Grundværdi for bolig	kr.	9.000





# Ejendomsværdier mv.



## Grundskyld 2024 for den samlede ejendom (før udstykning):

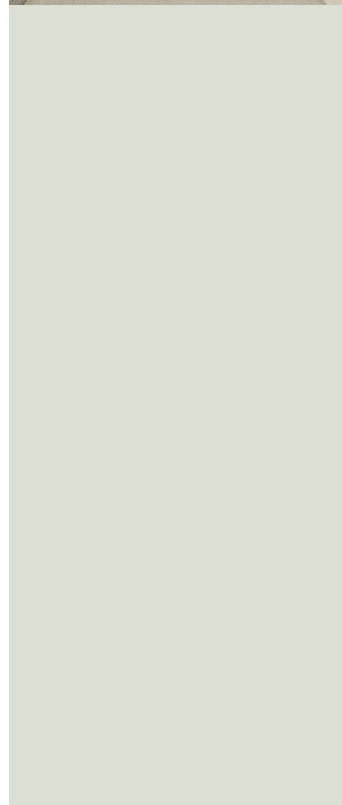
Grundskyld produktionsjord 34.013 kr.  
Grundværdi bolig 79,92 kr.

**Vurderet som:** Landbrug

**Noteret som:** Landbrug

**Kommune:** Kolding

**Zonestatus:** Landzone



# Servitutter, byrder



## Servitutter:

Der er på ejendommen tinglyst følgende brugsrettigheder, servitutter og andre byrder:

Lyst:	Overskrift:
17.01.1895	Dok om vej mv
21.09.1905	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
05.07.1917	Dok om vej mv
23.08.1917	Dok om færdselsret mv
07.11.1918	Dok om færdselsret mv
24.08.1933	Dok om oversigt mv
09.02.1951	Dok om vandopstemning mv
13.10.1952	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
05.04.1954	Dok om master mv
26.01.1962	Dok om færdselsret mv
04.01.1964	Dok om master mv
05.08.1969	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
05.08.1969	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
11.10.1969	Dok om byggelinier mv
21.10.1970	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
06.07.1971	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
05.04.1973	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
18.04.1977	Dok om skel/byggeretsligt skel mv
25.01.1978	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
21.09.1979	Dok om adgangsbegrænsning mv
	fortsættes

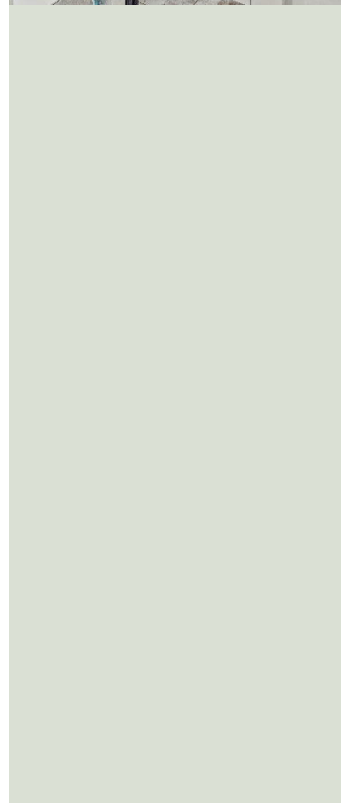




## Servitutter og byrder



Lyst:	Overskrift:
07.01.1982	Dok om adgangsbeogrænsning mv
07.01.1982	Dok om byggelinier mv
08.12.1986	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
08.12.1986	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
08.12.1986	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
15.03.1989	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.05.1990	Dok om master mv
01.07.1991	Samhørighedsdeklaration
03.09.1991	Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
06.09.1994	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
04.06.1997	Dok om transformerstation/anlæg mv, dok om forsynings-/afløbsledninger mv
28.01.1999	Dok om telefonkabler/anlæg mv
31.01.2000	Dok om telefonkabler/anlæg mv
03.03.2000	Tillæg til servitut lyst den 28.01.1999
16.08.2002	Dok om færdselsret
16.08.2002	Dok om byggelinier
16.08.2002	Dok om byggelinier
16.08.2002	Dok om færdselsret
16.08.2002	Dok om rørledning
	fortsættes





## Servitutter og byrder



Lyst:	Overskrift:
11.02.2004	Tillæg til servitut lyst den 26.04.1974
04.05.2006	Dok om vandforsyningsledning
20.01.2016	Servitut om kloakanlæg
22.01.2018	Servitut undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring
13.04.2022	Servitut om vand: ledninger og tekniske anlæg



De servitutter der i forbindelse med udstykningen følger bygningsparcellen skal respekteres.

Herudover er der følgende utinglyste rettigheder/byrder:  
Ingen.



## Vand, varme, mv.



### **Vandforsyning:**

Ejendommen er tilsluttet Egholt vandværk.

### **Elforsyning:**

Ingen langvarig aftale.

### **Energimærke:**

**Internetforbindelse:** Fibernet til boliger og kontorer samt feriecenter.

### **Varmeforsyning:**

Ejendommen opvarmes med stokerfyr (fra 2016). Der er olie-fyr som back-up i både hovedbygning og feriecenter.

### **Kloakforhold:**

Ejendommen har septiktank / tokammertank med privat afløb.

Der kan komme krav fra offentlige myndigheder om forbedring af afløbsforholdene.





## Miljø og forsikringer



### Olietanke:

Overfladetanke til fyringsolie:  
1200 ltr. fra år 2003.  
2500 ltr. fra år 1973.

### Forsikringer:

Alm. Brand - Policenr. 100 756 471.





# Økonomi

<b>Købesum - kontantpris</b>	<b>kr.</b>	<b>30.000.000</b>	<b>3</b>
<b>Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter 6 beboelseslejligheder *	kr.	558.000	
Lejeindtægter erhvervslejemål, potentiel	kr.	656.000	
Lejeindtægt "feriecenter", anslået	kr.	760.000	
<b>Samlet lejeindtægt</b>	<b>kr.</b>	<b>1.974.000</b>	
<b>Driftsudgifter</b>			
Ejendomsskat 2023	kr.	21.274	
Renovation, anslået	kr.	10.000	
Rottebekæmpelse og skorstensfejning	kr.	2.000	
Forsikring	kr.	35.736	
Varmeregnskab m.m., anslået	kr.	10.000	
Udvendig vedligeholdelse	kr.	133.000	
Renholdelse og vicevært	kr.	25.000	
Administration	kr.	37.500	
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>kr.</b>	<b>274.510</b>	
<b>Handelsomkostninger</b>			
Tinglysningsafgift - skøde	kr.	183.000	
Advokatsalær - skøde, anslået	kr.	30.000	
Moms	kr.	7.500	
<b>Handelsomkostninger i alt inkl. moms</b>	<b>kr.</b>	<b>220.500</b>	
<b>Kapitalbehov:</b>			
Kontantpris	kr.	30.000.000	
Handelsomkostninger	kr.	220.500	
Refusion depositum lejligheder	kr.	-108.000	
Erhverv (inkl. moms)	Kr.	-142.500	
<b>Anslået kapitalbehov</b>	<b>kr.</b>	<b>31.982.000</b>	
<b>Startforrentning</b>			
<b>Nettoleje til forrentning af investeret kapital - kontanthandel</b>			
Lejeindtægter iht. budget	kr.	1.974.000	
Driftsudgifter iht. budget	kr.	-274.510	
<b>Nettoleje til forrentning af investeret kapital</b>	<b>kr.</b>	<b>1.699.490</b>	
<b>Startforrentning, ved kontant handel 1. år, vejledende:</b>			
<b>1.699.490 x 100 / 30.000.000</b>	<b>kr.</b>	<b>5,66</b>	

\* Inkl. lejlighed, der er til købers disposition

## Købesummens fordeling



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

<b>Fast ejendom</b>				
Stuehus inkl. grundværdi	Kr.	17.000.000		
Jordværdi	Kr.	3.000.000		
Erhvervsbygninger	Kr.	10.000.000		
<b>I alt</b>	<b>Kr.</b>	<b>30.000.000</b>	<b>Kr.</b>	<b>30.000.000</b>

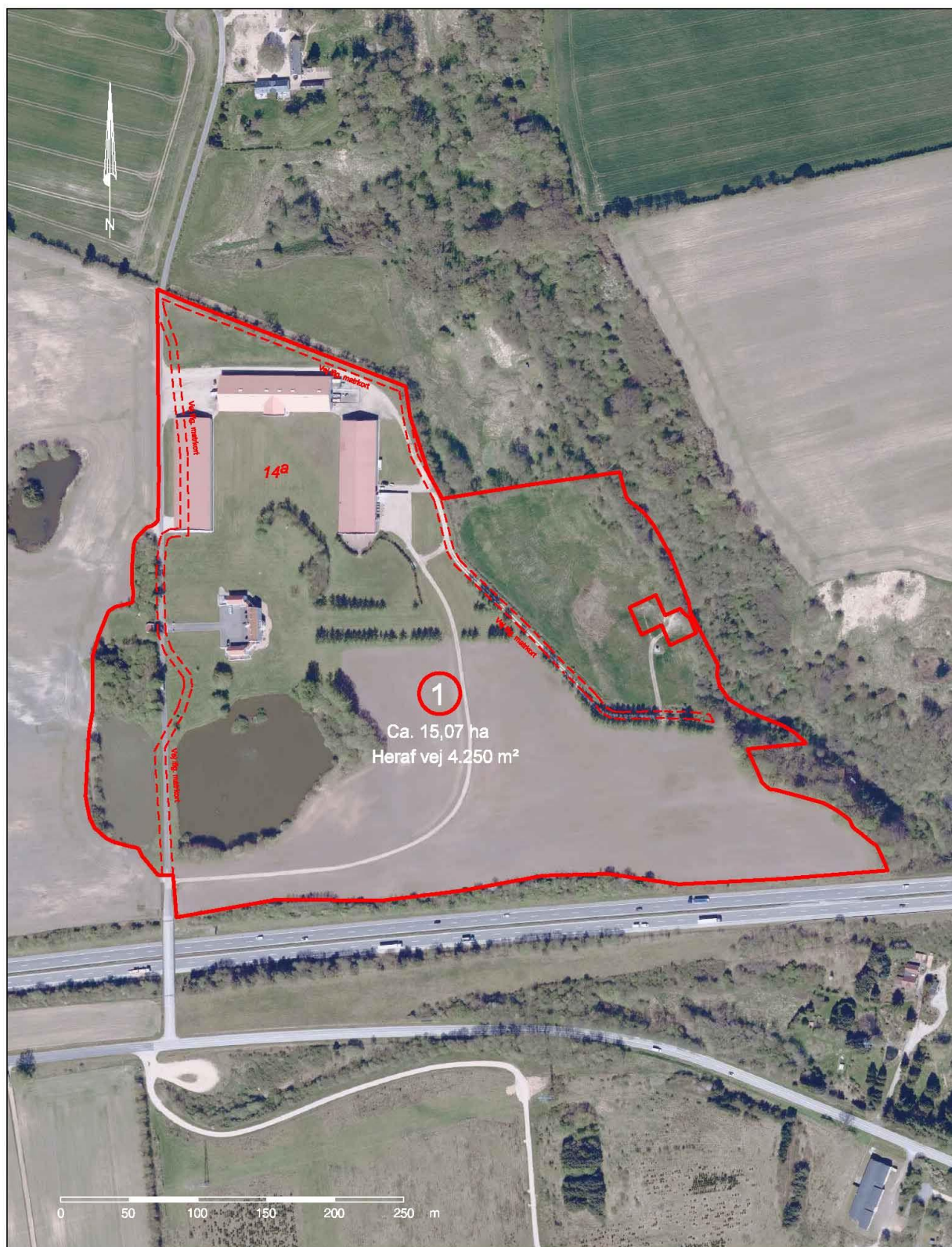
Da de skattemæssige muligheder i væsentligt omfang afhænger af købers forhold, herunder anvendelse af aktiverne, opfordres køber til at søge rådgivning hos egne rådgivere om skattemæssige forhold, herunder mulighederne for skattemæssig afskrivning, genplacering og anvendelse af virksomhedsordning.

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





# Kort over ejendommens arealer



Lejrskov Kirkevej 21, 6640 Lunderskov  
Matr. nr. 14-a Lejrskov By, Lejrskov  
Kolding Kommune  
Region Syddanmark

Journalnr: 57043  
Tegnet: 12.11.2024 mbd  
Målførhøld: 1:2500  
Udfærdiget for Landbrugsrådgivning



**LAND & PLAN**

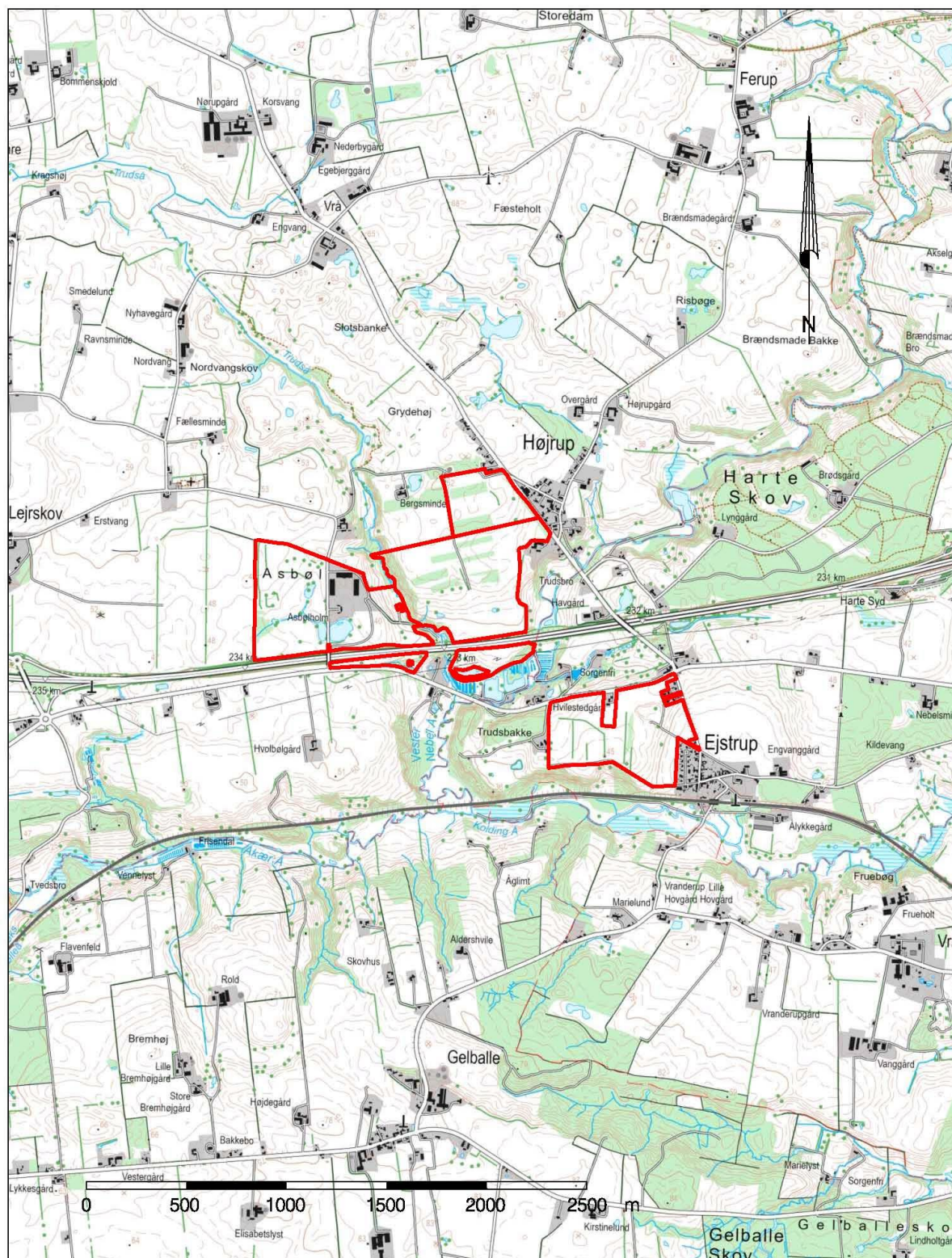
Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere  
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

[www.landplan.dk](http://www.landplan.dk)

Tlf. 76 28 60 60 • [post@landplan.dk](mailto:post@landplan.dk)



# Oversigtskort – hele ejendommen



Lejrskov Kirkevej 21, 6640 Lunderskov  
Metr.nr. 16 Højrup By, Lejrskov m.fl.  
Kolding Kommune  
Region Syddanmark

Journalnr: 57043  
Tegnet: 22.05.2024 mbd  
Målførhoid: 1:25000  
Udfærdiget for Landbrugsrådgivningen



**LAND & PLAN**

Rådgivende landinspektører, ingeniører og planlæggere  
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens

[www.landplan.dk](http://www.landplan.dk)

Tlf. 76 28 60 60 • [post@landplan.dk](mailto: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:  
Svend-Åge Bruun  
Cand.agro., ejendomsmægler og valuar  
Mobil 40 13 62 03

---

**Landbrugsmæglerne - Zeuthen, Bøndergaard & Bruun**  
**[www.landbrugsmæglerne.dk](http://www.landbrugsmæglerne.dk) - Tlf. 86 24 40 00**