

# SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Oddervej 85  
8270 Højbjerg

4.850.000 kr.



3 BOLIGLEJEMÅL OG 1 ERHVERVSLEJEMÅL



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
6	Ejendommen
6	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
7	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
9	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
10	Købesum
10	Kapitalbehov
10	Moms
10	Driftsudgifter
10	Likviditetsbudget
11	Købesummens fordeling / afskrivninger
11	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Økonomi
12	Reguleringer m.m.
12	Kontraktvilkår
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Mindre investeringsejendom med udviklingsmuligheder

Denne attraktive ejendom er centralt beliggende i Højbjerg. Her får du bl.a.:

- 3 boliglejemål og 1 erhvervslejemål
- 44 m<sup>2</sup> erhverv i stueetagen, der har været udlejet til samme frisør siden 2006
- De 2 boliglejemål på 1. og 2. sal er udlejet tidsbegrænset til 01.10.2027
- 1 boliglejemål med fri lejefastsættelse - nuværende leje kr. 1.279 pr.

Ejendommen er opført i teglsten og fremstår velholdt med pudset og nymalet facade samt et pænt, rødt tegltag. Vinduer og døre er med 2-lags energiruder. Ovenlysvindue er med 2-lags termorude.

I stueplan forefindes erhvervslejemålet og én bolig (nr. 85A). Endvidere er der baggang med vaskefaciliteter og et toilet, der anvendes af erhvervslejeren.

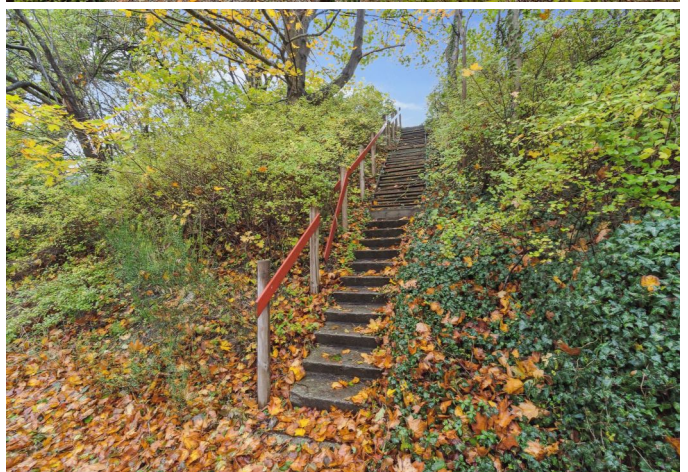
Boligen i nr. 85A er 61 m<sup>2</sup> og indrettet med entre, badeværelse, stue og køkken i åben forbindelse og med udgang til et lukket terrasseområde samt et soveværelse med garderober.

Lejlighederne på 1. og 2. sal er 2 værelses på hhv. 75 og 63 m<sup>2</sup> med køkken og bad/toilet.

El, varme og varmt vand fordeles efter fordelingsregnskab, der laves af Techem.

Ejendommens store grund udgør 970 m<sup>2</sup>, hvoraf 126 m<sup>2</sup> er bebygget. Ca. 200 m<sup>2</sup> er udlagt til indkørsel og gårdsplads til parkering samt en terrasse. Den resterende del på godt 600 m<sup>2</sup> er højt beliggende væk fra Oddervej og er en lidt vildtvoksende have, som man kommer til via en trappe fra gårdspladsen.

Kontakt os for yderligere oplysninger og fremvisning.





# FAKTA

## Ejendommen

Beliggende	Oddervej 85, 8270 Højbjerg
Kommune	Aarhus
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og erhverv

Matr. nr.	Areal
7 dl Skåde By, Skåde	970 m <sup>2</sup>

## Arealfordeling

Grundareal	970 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	126 m <sup>2</sup>
Erhvervsareal u/afskrivninger	44 m <sup>2</sup>
Boligareal	199 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	243 m <sup>2</sup>

## Fredning / bevaringsværdig

Status på ejendommen Bevaringsværdig med bevaringsværdi 7.

## Bygningsspecifikation

### Bygning nr. 1 - Oddervej 85

- opført / ombygget	1932
- bebygget areal	126 m <sup>2</sup>
- etageareal	243 m <sup>2</sup>
- antal etager	3

### Fredning / bevaringsværdi

Bevaringsværdig, bevaringsværdi 7

### Enhed

Oddervej 85, st	Etageareal	44 m <sup>2</sup>
Privat servicevirksomhed som frisør, vaskeri, netcafé mv.	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

### Enhed

Oddervej 85, 1	Etageareal	75 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

### Enhed

Oddervej 85, 2	Etageareal	63 m <sup>2</sup>
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

### Enhed

Oddervej 85A	Etageareal	61 m <sup>2</sup>
Dobbelthus	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

År 2025

Beløb i kr.

Ejendomsværdi

Grundværdi

5.757.000

Den anførte vurdering er den foreløbige grundværdi for 2025.  
Ejendommen er endnu ikke endeligt vurderet efter den seneste Ejendomsvurderingslov.

Køber gøres opmærksom på, at der ikke er beregnet ejendomsværdiskat i tilfælde af købers egen anvendelse af noget af ejendommen som egen helårsbeboelse.

## Tekniske installationer - løsøre

### Kloak

Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

### Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

### Løsøre og inventar

Stueplan: Vaskemaskine, tørrretumbler, betalingsautomat

1. sal: elkomfur, køleskab, fryser.

2. sal: elkomfur, køleskab.

85A: komfur, emhætte, køleskab, opvaskemaskine, garderober.

## Forsikring

Selskab

Policenr.

Topdanmark Erhverv Salg og Service

E 9797 851 164

### Forsikringsdækning, bemærkninger:

Forsikringen dækker: brand, storm og nedbør, udstrømning af vand, pludselig skade, rørskaade, glas.

## Energimærke

Ejendommens bygninger er omfattet af lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Energimærke

Hele ejendommen

D

## Offentlige forhold / planer

### Lokalplaner / kommuneplaner

Byplanvedtægt nr. 3 - Holme-Tranbjerg Kommune - Boligbebyggelse og industriområde omkring Oddervej mellem Miltonsvej og Hørhavevej er gældende for området.

Kommuneplaner 2025 er gældende for området.

Plannummer: 111204CE

Kommuneplanid på den kommuneplan, rammen vedrører: 11714748

Navn på plandistrikt: Holme-Højbjerg-Skåde

Planstatus: Vedtaget

Dato for vedtagelse af plan: 17-12-2025

Dato for ikrafttrædelse af plan: 19-01-2026

Generel anvendelse: Centerområde

Fremtidig planzone: Byzone

Er det sandt, at bebyggelsesomfang ikke reguleres af planens bestemmelser? Nej

Maksimal bebyggelsesprocent: 50 %

Maksimalt antal etager:

Notat om generel anvendelse:

Områdets anvendelse er fastlagt til centerformål. I området kan etableres butikker, liberale erhverv, restauranter og lignende, der naturligt kan indpasses i et mindre butikscenter. Området kan desuden anvendes til offentlige formål og boliger. Der er fastlagt en samlet ramme for butiksarealet for hvert lokalcenters samlede område, dog maksimalt 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Butiksarealets omfang er fastlagt efter, hvad der skønnes at være behov for til lokalområdets egen

forsyning. Den enkelte butiks maksimale bruttoetageareal er indskrevet i rammerne, fordelt på dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker, Ved nybyggeri eller ombygning inden for området skal bymiljøet styrkes, og bebyggelsen skal udformes med facade og vinduespartier mod tilstødende vejarealer. Parkeringspladser skal som udgangspunkt indrettes bag den bygning, de servicerer. Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om, at op til 25% af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt. Notat om bebyggelse. Der kan inden for lokalcentrets samlede område maksimalt opføres eller indrettes et samlet bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup> med anvendelse til detailhandel. Der kan inden for lokalcentrets rammeområder opføres eller indrettes dagligvarebutikker på maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og udvalgsvarebutikker på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Notat om miljø: Der er kortlagt fare for oversvømmelse i dele af området, jf. udpegninger af områder for hhv. 'Oversvømmelse fra ekstremregn', 'Oversvømmelse fra vandløb og søer' og 'Oversvømmelse ved stormflod.' Ved fremtidig planlægning af området skal faren for oversvømmelse vurderes nærmere via undersøgelse af lokal hydrologi. Derefter skal det vurderes, om/hvordan området kan disponeres og afværgeforanstaltninger realiseres, så oversvømmelsen håndteres hensigtsmæssigt i forhold til at forebygge oversvømmelse af bygninger, infrastruktur og hotspots. Lokalplanlægningen skal herefter indarbejde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger.

### Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og erhverv

### Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 25%.

## Miljøforhold

### Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på ejendommen.
- at der sælger bekendt ikke er uopfyldte krav om evt. registrering som affaldsdepot.
- at der sælger bekendt ikke tidligere er forurening på ejendommen.

### Miljøforhold, grund

**Matrikel status:** Matriklen er ikke kortlagt.

Region Midtjylland har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er fritaget for analysepligt ved jordflytning, idet jorden kan kategoriseres som lettere forurenede (kategori 2).

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

## Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 26.09.1929 lbnr. 958249-63 Tillægstekst Dok om vej mv, færdselsret mv Filnavn: 63\_F-C\_606

Nr. 2 lyst d. 07.03.1932 lbnr. 4837-63 Tillægstekst Dok om benyttelse

Nr. 3 lyst d. 16.01.1934 lbnr. 4836-63 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 4 lyst d. 19.08.1953 lbnr. 7758-63 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 63\_I-C\_397

Nr. 5 lyst d. 09.02.1973 lbnr. 1871-63 Tillægstekst Dok om dispensation fra byggelovgivningen mv

Nr. 6 lyst d. 23.06.1977 lbnr. 15083-63 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Forprioritet Filnavn: 63\_K-C\_656

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	216.047	0
Erhvervslejemål	93.943	0
I alt årlig leje	309.990	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

### Tilbudspligt

Tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen finder ikke anvendelse, da ejendommen anvendes til blandede formål og indeholder mindre end 13 beboelseslejligheder.

# ØKONOMI

## Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.850.000

## Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	4.850.000
Handelsomkostninger anslået	43.050
Anslået kapitalbehov	4.893.050

## Moms

Ejendommen er frivilligt momsregistreret for 16%.

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

## Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		27.634
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	8.482	
Rottebekæmpelse	195	
Sum		8.676
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	4.752	
Vandafledning / grønne afgifter	7.262	
Elforbrug	3.837	
Varmeudgift	449	
Sum		16.300
Udvendig vedligeholdelse 2026		15.795
Administration:		
Administration		7.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.980
Indtægter ved driften:		
Vaskeindtægter, anslået		2.000
I alt, anslået		82.385

Driftsudgifter og driftsindtægter er ekskl. moms i forhold til momsfradragprocent på 16%

## Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	309.990	309.990
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	82.385	82.385
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	227.605	
- afskrivning, anslået	10.593	
I alt	217.012	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
Likviditet før skat 1. år		227.605

- skattevirkning ved 24,40%	52.951
I alt	174.654

Driftsudgifter er ekskl. moms i henhold til en anslået momsfradragsprocent på 16%.

Lejeindtægterne er ekskl. moms og evt. a conto vand / varme og el.

## Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	4.850.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	30.950
Advokatsalær skøde	10.000
Moms ekskl. evt. momsrefusion	2.100
Kontant anskaffelsessum	4.893.050

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

### Fordeling af kontant købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Bygninger og installationer	
Grundens værdi	1.000.000
Boligdel	2.800.000
Ikke afskrivningsberettigede bygninger	700.000
Særlige installationer	350.000
I alt	4.850.000

### Afskrivning beregnet af kontant anskaffelsessum

	<i>Procent</i>	<i>Afskrivningsgrundlag</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Særlige installationer	3%	353.107	10.593
Afskrivninger 1. år.			10.593

Afskrivningsberegningen er vejledende.

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

## Handelsomkostninger

### Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	30.950
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	43.450
- momsrefusion, fradragsprocent på 16%	400
Handelsomkostninger efter momsrefusion	43.050

## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 03.06.2026

## Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m <sup>2</sup>	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m <sup>2</sup>	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Oddervej 85, st.	Erhverv	Frisørsalon	45	93.943		2.088		18.000			
2	Boliglejer	Oddervej 85, 1.	Bolig	Beboelse	75	78.000		1.040		19.500			
3	Boliglejer	Oddervej 85, 2.	Bolig	Beboelse	63	58.800		933		14.700			
4	Boliglejer	Oddervej 85A	Bolig	Beboelse	61	79.247		1.299		19.500			

I ALT	244	309.990
heraf erhverv	45	93.943
heraf bolig	199	216.047

0	71.700	0	0	0
0	18.000	0	0	0
0	53.700	0	0	0

## Varme, vand, antenne, reguleringer

Nr.	Markedsleje	Varme a/c	Vand a/c	El a/c	Antenne a/c	Moms	Lejeregulering	Min	Max	Seneste regulering	Næste regulering	Regul.skat/ afgifter	Lejen påklaget	Bemærkning
1		6.000		4.800		Nej	3% af forudgående			01.01.2026	01.01.2027	01.01.2024	Nej	
2		7.200	1.200	2.400		Nej	NPI			01.10.2025	01.10.2026	01.01.2025	Nej	
3		4.800	1.200	2.400		Nej	NPI			01.10.2025	01.10.2026	01.01.2025	Nej	
4		7.200	3.600	1.800		Nej	NPI			01.01.2026		01.01.2024	Nej	

## Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Opsigelighe udlejer	Opsigelighe lejer	Afståelses- ret	Fremleje- ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings- rapport	P-plads antal
1	01.02.2006					Ja	Ja	/	Lejer	Udlejer		0
2	01.10.2025		6 måneder			Nej	Nej	30.09.2027 /	Lejer	Udlejer	Nej	0
3	01.10.2025	31.08.2026	3 måneders varsel			Nej	Nej	30.09.2027 /	Lejer	Udlejer	Nej	0
4	01.07.2024					Nej	Nej	30.06.2026 /	Lejer	Udlejer	Nej	0

# KONTAKTINFORMATION



## Real Erhverv Broholm

### Din erhvervsmægler & valuar i Aarhus - med landsdækkende samarbejde

Real Erhverv Broholm er en del af RealMæglerne Broholm ApS. Vi betjener erhvervslivet inden for salg og vurdering af erhvervsjendomme samt udlejning af erhvervslokaler i såvel Aarhus som Øst- Midt og Vestjylland. Vi kan assistere dig med opgaver inden for køb og salg af erhvervsjendomme, udlejning og fremleje, afståelse af butiksljemål, valuarvurderinger samt projektudvikling. Vi følger erhvervsmarkedet og kender priser, tendenser og udbud. Via efteruddannelse holder vi os opdaterede på nye regler, love og regulativer, så vi altid kan tilbyde dig den bedste rådgivning. Vi er specialister, når det handler om køb og salg af boligudlejningsejendomme samt valuarvurderinger.

I kraft af vores store netværk og kendskab til området har vi alle forudsætninger for at hjælpe dig med at finde køberen til netop din ejendom eller de lokaler, du søger, bl.a. via et effektivt salgsstyringsystem med indbygget køber- og lejerkartek.

Vi samarbejder med banker, revisorer og advokater. Etik og kvalitet er nøgleord, og vi behandler alle opgaver med seriøsitet, faglighed og diskretion.

## EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Broholm ApS  
Harald Jensens Plads 1  
8000 Aarhus C

Telefon: 86175000  
E-mail: 8000@mailreal.dk  
Hjemmeside: [www.realmaeglerne.dk/broholm](http://www.realmaeglerne.dk/broholm)

## Kontakt

Gunnar Broholm  
Indehaver, ejendomsmægler &  
valuar, MDE

Mobil: 53525853  
E-mail: [gunnar@mailreal.dk](mailto:gunnar@mailreal.dk)

