Real Erhverv Trekantområdet ApS
/ CVR-nr. 33066821
Nørrebrogade 5A / 7100 Vejle
Tlf. 75727420 / 903@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Ølholm Bygade 3, Ølholm
7160 Tørring

2.345.000 kr.



Investeringsejendom(e) med 3-7 lejemål med kig til





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
8	Ejendommen
8	Offentlig vurdering
9	Tekniske installationer - løsøre
9	Energimærke
9	Offentlige forhold / planer
9	Miljøforhold
9	Tingbog og servitutter

Side	LEJEFORHOLD
10	Lejeindtægter

Side	ØKONOMI
11	Købesum
11	Startforrentning
11	Moms
11	Driftsudgifter
11	Handelsomkostninger
11	Startforrentning, specificeret

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
13	Bolig
13	Erhverv
13	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
14	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Centralbeliggenhed tæt på motorvejsnet

Ejendom med 3 lejemål 2 bolig 1 erhverv sælges separat eller sammen med naboejendommen. Naboen der også kommer til salg indeholder 4 bolig lejemål så du i alt har 7 lige over for parken.

Udsigt til Stationsparken/byparken er gældende for begge ejendomme.

Lejemål 1: byder på 1. sal med altan, og en indbydende lejlighed renoveret i ca. 2015 med åben alrum stue og 2 værelser samt badeværelse. Her er egen indgang som i de andre lejemål.

Lejemål 2: Værksted/lager/garage med ledhejseport og dør fra gaden men også adgang bag fra ejendommen og plads til ca. 3 biler i forlængelse af hinanden, lille værkstedområde, samt herreværelse med plads til poolbord mv., derudover plads til knallerter og motorcykler. Derudover yderligere opbevaring og lagerrum, samt badeværelse og tekøkken, samt lidt kold lager. Erhvervsdelen overtages som udgangspunkt uden lejer.

Lejemål 3: Stuelejlighed med egen parkering, hyggeligt ugenert gårdmiljø, egen indgang, med flot bryggers, åben stort køkkenalrum, stue, badeværelse og 2 soveværelser. Lejligheden er flot renoveret og har gulvvarme i det meste af lejligheden.

Til erhvervsenheden er der skure bag ejendommen, der vil være oplagt som depotrum.

Ejendommen er løbende renoveret indvendig og står i generel meget flot stand indvendig.















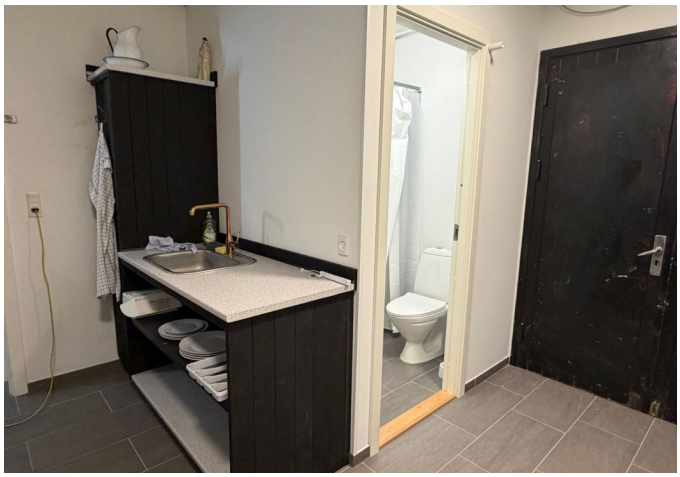
ARIAT







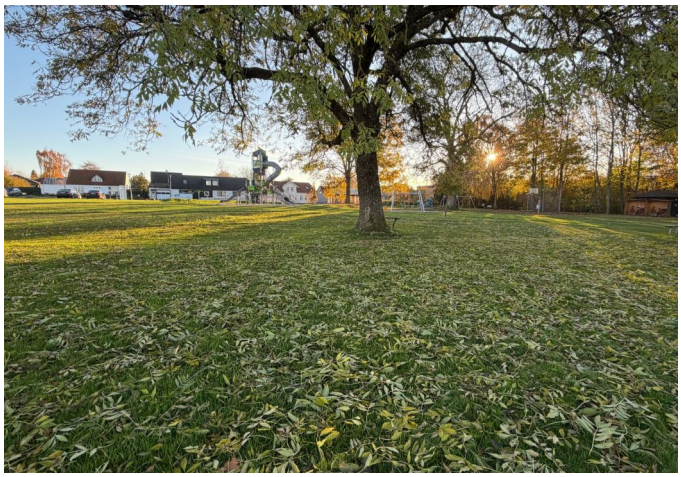


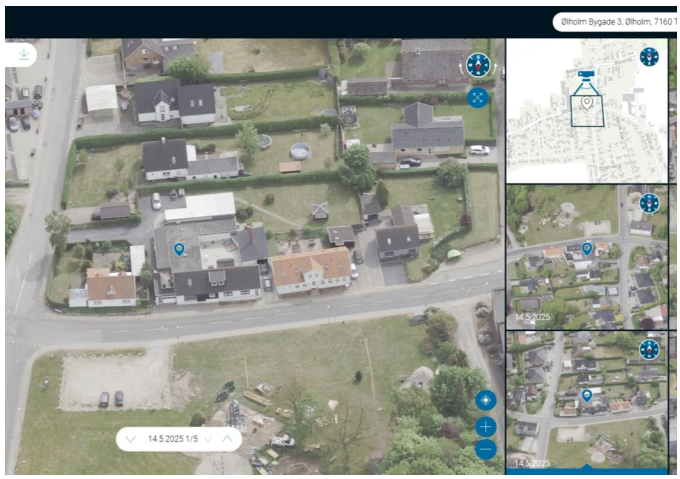











Ølholm Bygade 3, Ølholm, 7160 T
14.5.2025 1/5

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Ølholm Bygade 3, Ølholm, 7160 Tørring
Kommune	Hedensted
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
42 Ølholm By, Langskov	825 m²	6 m²

Arealfordeling

Grundareal	825 m²	heraf vej 6 m²
Bebygget areal		432 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		268 m²
Boligareal		201 m²
Etageareal i alt		469 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Ølholm Bygade 3A

- opført / ombygget	1902/2019
- bebygget areal	111 m²
- antal etager	1

Enhed

Ølholm Bygade 3A, st	Etageareal	111 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Ølholm Bygade 3B, 1	Etageareal	90 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Ølholm Bygade 3

- opført / ombygget	1975/1988
- bebygget areal	268 m²
- antal etager	1

Enhed

Ølholm Bygade 3	Etageareal	268 m²
Enhed til detailhandel		*Type* Erhvervsareal

Bygning nr. 3 - Ølholm Bygade 3

- opført / ombygget	1900
- bebygget areal	53 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	1.350.000
Grundværdi	275.200

Ejendomsværdien er anslået.

Foreløbig 2025 vurdering 1.410.000 Grundværdi foreløbig 2025 963.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 400 V el fra værk
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

Sælger oplyser de 3 enheder har separate varmekilder iform af fjernvarme unit i boligenheder og varmepumpe i erhvervsdelen.

Løsøre og inventar
Til de i køkkenet værende hårde hvidevarer.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	C

Offentlige forhold / planer

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Beboelse og forretning

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.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.02.2010 lbnr. 0001352256 Filnavn: 54939f0a-ac90-4648-bf63-052e05dd67f8
Nr. 2 lyst d. 24.02.2010 lbnr. 0001389956 Filnavn: 5715d704-1d3b-4b31-ba5c-e490b005ac77

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	180.000	72.000
Erhvervslejemål	96.000	96.000
I alt årlig leje	276.000	168.000

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.345.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 9,43%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		6.086
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	5.542	
Rottebekæmpelse	207	
Sum		5.749
Vand / vandafledning / el:		
Anslået vand og vandafledning		6.000
Udvendig vedligeholdelse		23.450
Administration:		
Administration		6.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		8.109
I alt, anslået		55.394

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	15.950
Advokat (Anslået)	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	20.950

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.345.000
Handelsomkostninger anslået	20.950
- Refusion depositum	27.000
Investeret kapital	2.338.950

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	276.000
- Driftsudgifter iht. budget	55.394
Nettoleje til forrentning	220.606

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{220.606 \times 100}{2.338.950} = 9{,}43\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Ølholm Bygade 3, Ølholm, 7160 Tørring	90	72.000	800			
2	Boliglejer	Ølholm Bygade 3, Ølholm, 7160 Tørring	109	108.000	991		27.000	
I alt			199	180.000		0	27.000	0

Erhverv

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
3	Ølholm Bygade 3	Ølholm Bygade 3, Ølholm, 7160 Tørring	268	96.000	358			
I alt			268	96.000		0	0	0

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	199	180.000	0	27.000	0
Erhverv	268	96.000	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	467	276.000	0	27.000	0

KONTAKTINFORMATION



EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Trekantområdet ApS
Nørrebrogade 5A
7100 Vejle

Telefon: 75727420
E-mail: 903@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/erhverv-903

Kontakt

Henrik Grønkjær
Indehaver

Mobil: 41267420
E-mail: hg@mailreal.dk