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 5, Ølholm
7160 Tørring

2.145.000 kr.



4 boliglejemål med kig til parken





INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

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

Side	LEJEFORHOLD
12	Lejeindtægter

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

Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
15	Bolig
15	Lejemål i alt

Side	KONTAKTINFORMATION
16	Kontaktinformation

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Investeringsejendom lige overfor byparken/stationsparken.

Ejendommen rummer 4 boliglejemål i størrelser fra ca. 50-71kvm. alle med eget køkken og bad.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Lejlighederne er godt indrettet og er løbende renoveret. Nabo ejendommen med 3 lejemål er ligeledes til slag og kunne være oplagt for en køber at kigge på samtidig.








KAFFE


KAFFE

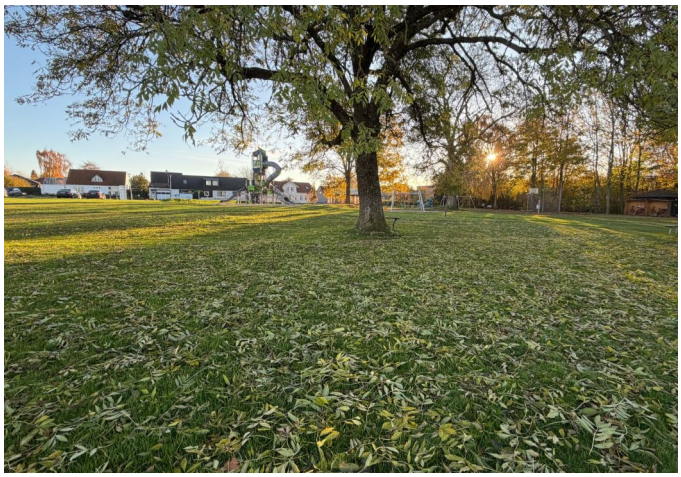


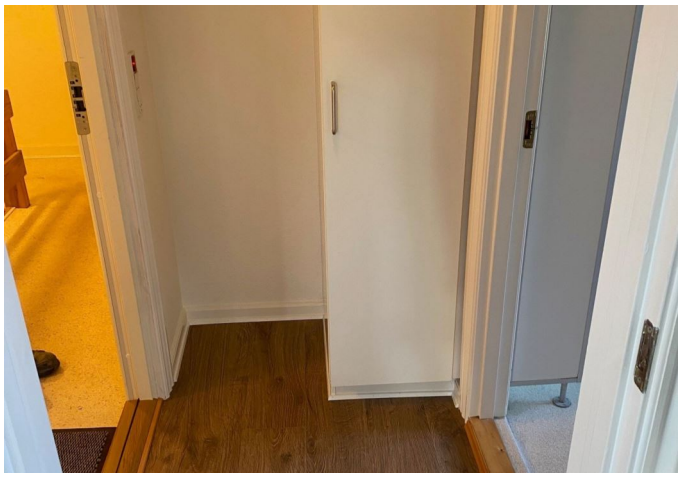


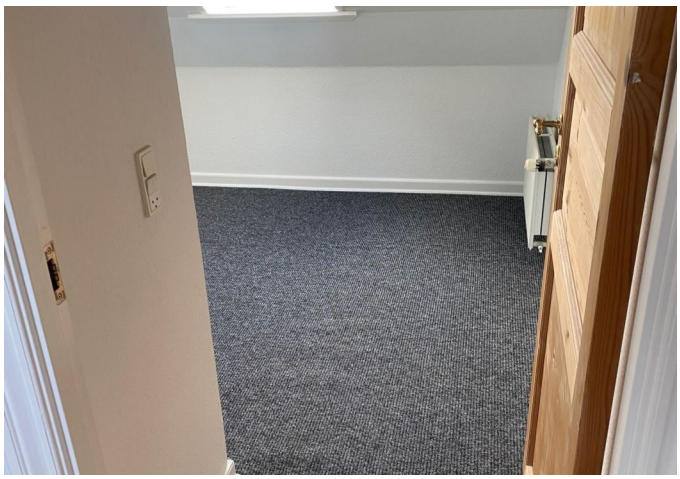




5








5 1TH







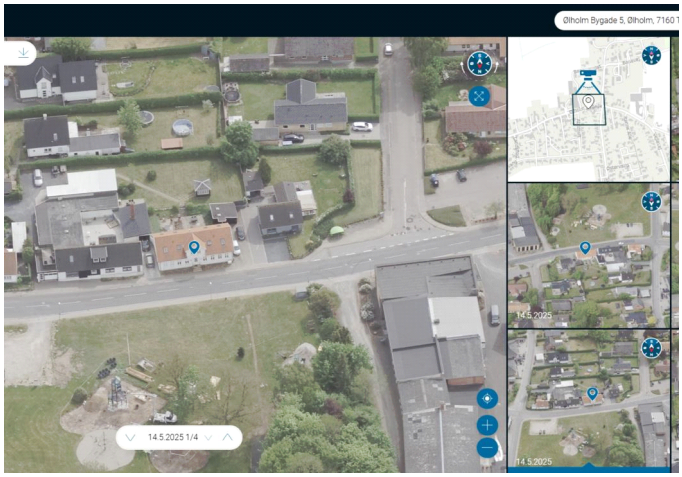












Ølholm Bygade 5, Ølholm, 7160
14.5.2025 1/4
14.5.2025
14.5.2025

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Ølholm Bygade 5, Ølholm, 7160 Tørring
Kommune	Hedensted
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse

Matr. nr.	Areal
13 h Ølholm By, Langskov	729 m²

Arealfordeling

Grundareal	729 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		255 m²
Boligareal		243 m²
Etageareal i alt		243 m²

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Ølholm Bygade 5

- opført / ombygget	1900/1995
- bebygget areal	235 m²
- antal etager	1

Enhed

Ølholm Bygade 5, 1, th	Etageareal	51 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Ølholm Bygade 5, 1, tv	Etageareal	51 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Ølholm Bygade 5, st, th	Etageareal	71 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Ølholm Bygade 5, st, tv	Etageareal	70 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Ølholm Bygade 5

- opført / ombygget	1996
- bebygget areal	20 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	*Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	1.800.000
Grundværdi	253.400

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Afløb til til offentligt kloaksystem

Installationer forsyninger
El: 230 V el fra værk
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Varme: Centralvarme med én fyringsenhed

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

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. 23.11.1995 lbnr. 15074-56 Tillægstekst Godkendelse af leje.
Nr. 2 lyst d. 23.11.1995 lbnr. 15075-56 Tillægstekst Boligforbedringsbeslutning.
Nr. 3 lyst d. 11.12.2008 lbnr. 13521-56 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok. om bebyggelsesregulerende linie Med prioritet forud for pantegæld. Filnavn: 56_O_90

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	224.400	0
I alt årlig leje	224.400	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	2.145.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 8,31%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		5.372
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	10.117	
Rottebekæmpelse	169	
Sum		10.286
Udvendig vedligeholdelse		13.365
Administration:		
Administration	8.000	
Varmeregnskab anslået	6.500	
Sum		14.500
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		4.771
I alt, anslået		48.295

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	14.750
Advokat (Anslået)	5.000
Handelsomkostninger inkl. moms	19.750

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	2.145.000
Handelsomkostninger anslået	19.750
- Refusion depositum	38.700
- Refusion forudbetalt leje	6.200
Investeret kapital	2.119.850

Forrentning af investeret kapital

	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	224.400
- Driftsudgifter iht. budget	48.295
Nettoleje til forrentning	176.105

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{176.105 \times 100}{2.119.850} = 8,31\% \text{ (anslået)}$$

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr.

Bolig

Nr.	*Lejer*	*Adresse*	*Areal*	*Årlig leje*	*Leje/m²*	*Ref. drift*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
1	Boliglejer	Ølholm Bygade 5, ST TV	71	69.600	980			
2	Boliglejer	Ølholm Bygade 5 ST TH	70	64.800	926		16.200	6.200
3	Boliglejer	Ølholm Bygade 5, 1. TH	51	52.800	1.035		13.200	
4	Boliglejer	Ølholm Bygade 5, 1. TV	51	37.200	729		9.300	
I alt			243	224.400		0	38.700	6.200

Lejemål i alt

Type	*Areal*	*Årlig leje*	*Ref. drift.*	*Depositum*	*Forudbet.leje*
Bolig	243	224.400	0	38.700	6.200
Erhverv	0		0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	243	224.400	0	38.700	6.200

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