

## LEJEOPSTILLING

Kontor / lager

Ryttervangen 5, Hjortsballe (LEJEMÅL 3)  
**7323 Give**

Årlig leje  
**105.300 kr.**



Indflytningsklare lokaler til kontor/lager





## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Erhvervslokaler til udlejning ? Kontor, lager og logistik!

Erhvervslokaler til udlejning - Kontor, lager og logistik!

Søger du et velbeliggende erhvervslejemål med god beliggenhed og stort udviklingspotentiale, har du nu chancen i denne velholdte og velbeliggende erhvervs ejendom på Ryttervangen i Give.

Ejendommen er indrettet med i alt tre lejemål, hvoraf de to er udlejet.

Den samlede ejendom fremstår særdeles velholdt og præsentabel, og både omgivelser og facader er løbende vedligeholdt. Der er fælles parkeringsområder til hele ejendommen, og det samme gælder for tilkørselsforhold til ejendommen.

De ledige lokaler er benævnt som lejemål 3 og indeholder stort sammenhængende kontormiljø, hvor der evt. kan indrettes mindre rum også. Tilhørende arkiv, frokoststue og toiletfaciliteter. To haller til lager/erhverv. En større hal nærmest kontorerne, og en mindre med port bagerst. Lejemålet er oplagt til mange typer erhverv, fra regulær lagerplads, til evt. håndværksvirksomhed, forarbejdning, webshop eller mindre produktionserhverv.

Ryttervangen er et lukket og roligt erhvervsområde med udelukkende erhverv og virksomheder af forskellig art og størrelse. Logistikken til og fra adressen, er nem både for personale og for vare/lager transport til og fra. Motorvejsnettet kan nås indenfor 2 minutter, og det samme gælder byen, med indkøb og spisesteder og togstation.

Sidehøjde i lagerhal: 2,7 m. jf. bygningstegninger.

Kiphøjde i lagerhal: 3,75 m. jf. bygningstegninger.





# FAKTA

## Lejemålet

Ryttervangen 5, Hjortsballe (LEJEMÅL 3), 7323 Give

### Anvendelse

Lejemålstype	Kontor / lager
Mulig anvendelse	Kontor / lager
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone

### Arealer

Etageareal 319 m<sup>2</sup>

### Specifikation arealer

Anvendelse	Areal	Leje pr. m <sup>2</sup>
Lejemål 3: Hal	255 m <sup>2</sup>	300 kr.
Lejemål 3: Kontor/administration	64 m <sup>2</sup>	450 kr.

### Parkering / Ladestandere

Der er gode parkeringsforhold foran lejemålet.

Ladestandere Nej

### Installationer m.m.

Varme	Naturgas
Vand	Privat vandforsyningsanlæg

### Energimærke

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

Energimærke

Lejemålet / ejendommen

C

### Forsikring

Ejendommen er forsikret i Alm. Brand med brand, elskade, kasko, insekt/svamp, skjulte rør, stik, restværdi og ansvar.

# ØKONOMI

## Leje

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>pr. m<sup>2</sup></i>
Årlig leje	105.300	330,09
Depositum	52.650	

## Moms

Lejemålet er momsregistreret. Samtlige beløb er anført ekskl. moms.

Leje og øvrige udgifter som opkræves af udlejer forfalder månedsvis forud til betaling.

# LEJEVILKÅR

## Lejestart

Lejestart / overtagelse 15.01.2026

## Opsigelsesvarsler

Opsigelsesvarsel udlejer 6 mdr.  
Opsigelsesvarsel lejer 6 mdr.  
Uopsigelighed udlejer 5 år  
Uopsigelighed lejer 2 år

## Afståelse / fremleje

Afståelsesret Nej  
Fremlejemål Nej  
Fremlejeret Nej  
Tidsbestemt lejemål Nej

## Lejeregulering

Regulering stigning i skatter og afgifter Ja  
Regulering stigning i forsikringspræmie Nej  
Regulering depositum Ja  
P-plads - regulering leje og depositum Nej

## Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse Udlejer  
Udvendig renholdelse Lejer  
Vintervedligeholdelse Lejer  
Indvendig vedligeholdelse Lejer  
Renovation - forpligtelse / betaling Lejer

## Øvrige bemærkninger

Udvendig reparation samt vedligeholdelse på bygninger og bygningsdele påhviler udlejer. Udvendig rengøring/alge- og ukrudsbekæmpelse, snerydning og havevedligeholdelse på og omkring bygningen påhviler lejer.

# OFFENTLIGE FORHOLD / PLANFORHOLD

## Lokalplan / kommuneplan

Ren forretning

## Plan- / offentlige forhold

### Lokalplan nr. 035003 - Erhvervsområde ved Diagonalvejen, Ryttervangen m.m.

#### ANVENDELSE:

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv som følgende: Industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

Området må endvidere anvendes til forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.

Der må ikke inden for området udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav, jf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

Inden for området må støjbelastningen ikke overstige de grænser, der er fastsat i miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984 for erhvervsområder med forbud mod generende virksomhed.

Støjbelastningen målt udendørs må højst være: 60 dB(A) hele døgnet ugen igennem. Støjens spidsværdier bør om natten ikke overskride det anførte støjniveau med mere end 15 dB(A).

Der må ikke inden for området indrettes eller opføres bebyggelse til boligformål.

Der må ikke inden for området drives detailhandel med dagligvarer.

#### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 50 for den enkelte ejendom.

Bygningerne må højst være 2 etager.

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m. over terræn.

#### BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

Erhvervsmæssig skiltning skal godkendes af byrådet.

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

## Områdebetegnelser

Erhvervsområde

## Skiltning

Se lokalplan



# KONTAKTINFORMATION



## RealMæglerne Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS

RealMæglerne Erhverv er det stærke alternativ til de store erhvervsmæglerkæder. Vi hjælper med både vurdering og salg af alle typer erhvervsejendomme, herunder investeringsejendomme, blandet bolig- og erhverv, lager- og produktionsejendomme m.v. Vi står ligeledes klar til at hjælpe med udlejning af erhvervslokaler.

Intet er for småt, men noget er for stort. Såfremt der er tale om meget store erhvervsejendomme, investeringer på internationalt niveau eller lignende kan vi tilbyde vores hjælp sammen med vores øvrige stærke samarbejdspartnere.

Vi har ligeledes en boligafdeling, og vi kan således tilbyde markedsføring til den kundetype, der passer til netop din ejendom. F.eks. vil blandet bolig- og erhvervsejendomme kunne blive annonceret på både vores bolig og erhvervssite samt boligsiden.dk og ejendomstovet.dk.

Har du brug for en vurderingsrapport på din ejendom f.eks. til regnskabet eller internt salg mellem selskaber og lignende, så står vi naturligvis også klar til at hjælpe med det.

Har du en erhvervsejendom – uanset type, så kontakt os gerne for et uforpligtende tilbud netop på den opgave, du skal have løst.

### EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS  
Vestergade 2  
7323 Give

Telefon: 70232280  
E-mail: 7323@mailreal.dk  
Hjemmeside: [www.realmaeglerne.dk/nørtoft](http://www.realmaeglerne.dk/nørtoft)

### Åbningstider

Mandag	8-16
Tirsdag	8-16
Onsdag	8-16
Torsdag	8-16
Fredag	8-16
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale

### Kontakt

Maiken Nørtoft  
Ejendomsmægler, valuar, aut.  
køberådgiver, MDE  
Mobil: 24790949  
E-mail: [mai@mailreal.dk](mailto:mai@mailreal.dk)

