Real Erhverv Midt- og Sydvestjylland ApS
/ CVR-nr. 39644924
Vestergade 2 / 7323 Give
Tlf. 70232280 / 7323@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/erhverv-904

SALGSOPSTILLING

Boligudlejning

Jernbanegade 21, st.

7323 Give

3.495.000 kr.



God investeringsejendom





BESKRIVELSE OG BILLEDER



God beliggenhed nær togstation

Centralt beliggende i hjertet af Give, og ca. 100 meter fra togstationen udbydes denne velholdte investeringsejendom med i alt 4 lejemål. Ejendommen fremstår overvejende i pæn stand. Lejemålene er istandsat på forskellige tidspunkter.

Ejendommen fordeler sig på et grundareal på 527 m². Hovedbygningen med de fire lejemål ligger ved fortovskanten og bag ejendommen er der græs- og gårdareal samt en carport med flere redskabsrum. Ud over lejemålene er der en kælder med få disponible rum.

Ejendommen er indrettet med:

- et lejemål i stueplan på i alt 136 m² bolig. Lejligheden indeholder baggang, køkken, fordelingsgang, soveværelse (gennemgangsrum), disponibelt rum/værelse, badeværelse med plads til vaskemaskine, stue, værelse og endnu en stue. Haven og terrasse hører til denne lejlighed og passes af denne lejlighed.
- lejlighed på 1. sal på 57 m² med stue, værelse og køkken. Badeværelse til denne lejlighed forefindes i trapperummet.
- lejlighed på 1. sal på 74 m² med entre, køkken, stue, soveværelse samt badeværelse.
- tagetagen er indrettet med én lejlighed i rigtig god stand. Lejligheden indeholder entre, kombineret med køkken/alrum i åben forbindelse med stue, stort badeværelse og soveværelse.

Beliggenheden er en af ejendommens store styrker. Give er en velfungerende stationsby med et aktivt handelsliv, gode pasnings- og skoletilbud samt et stærkt foreningsmiljø. Desuden er der nem adgang til motorvej, hvilket gør byen attraktiv for pendlere og tilflyttere.

Denne ejendom er derfor en oplagt mulighed for investoren, der søger en solid og centralt placeret ejendom med lav tomgangsrisiko og gode fremtidige udviklingsmuligheder.

Der er mulighed for at købe flere udlejningsejendomme i en større ejendomsporteføjle - forhør nærmere herom.






















FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Jernbanegade 21, st., 7323 Give
Kommune	Vejle
Region	Region Syddanmark
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Boligudlejning
Anvendelse, aktuel	Beboelse og forretning

Matr. nr.	*Areal*
11 ar Give By, Give	527 m²

Arealfordeling

Grundareal	527 m²	heraf vej 0 m²
Bebygget areal		252 m²
Boligareal		341 m²
Etageareal i alt		341 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: beboelse

Udenomsarealer / området
Ejendommen er beliggende i Give midtby, nær togstationen

Parkering / Ladestandere
Lejer på 2. sal har en p-plads i gården.
Hvis øvrige lejere ønsker en p-plads i gården eller i en af de tre carporte, kan dette lejes separat.

Ladestandere	Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Jernbanegade 21

- opført / ombygget	1913
- bebygget areal	136 m²
- etageareal	341 m²
- antal etager	2

Enhed

Jernbanegade 21, 1, th	Etageareal	57 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Jernbanegade 21, 1, tv	Etageareal	74 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Jernbanegade 21, 2	Etageareal	74 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Enhed

Jernbanegade 21, st	Etageareal	136 m²
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus		*Type* Boligareal

Bygning nr. 2 - Jernbanegade 21

- opført / ombygget	1913
- bebygget areal	116 m²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Grundværdi	1.172.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger
El: 230 volt
Vand: Give Vandværk
Varme: Fjernvarme/blokvarme

Separate målere på varme. Varmeregnskab håndteres af Techem.
Vand- og spildevand er indeholdt i lejen.

Løsøre og inventar
De hårde hvidevarer, der tilhører ejendommen. Der henvises til lejekontrakter.

Øvrige bemærkninger
Kommunen kan stille krav om separatkloakering.

Forsikring

Selskab	*Policenr.*
Lokal Forsikring G/S	8221561

Forsikringsdækning, bemærkninger:
Ejendommen er forsikret i Lokal Forsikring. Der henvises til police.
Bl.a. kan nævnes følgende dækninger: Brand, elskade, grunddækning, pludselig skade, svamp/insekt, stikledning, indvendige rør m.v.

Energimærke

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

	Energimærke
Hele ejendommen	D

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan nr. 1310, uddrag:
Delområde 2: Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, f.eks klinikker, liberale erhverv, hoteller, restauranter, cafeer, parkering, samt offentlige formål og boliger i form af åben-lav og etageboliger.

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.

Forurening på V1 / V2 niveau
Region Syddanmark har vurderet, at der ikke er grundlag for at kortlægge matriklen.

Områdeklassificering
Hvis ejendommen er beliggende i byzone, er eller kan ejendommen være områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Tingbog og servitutter

06.06.1913 Dok om færdselsret mv
06.06.1913 Dok om færdselsret mv
29.10.1965 Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv,

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
Boliglejemål	308.908	0
I alt årlig leje	308.908	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	3.495.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,14%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2025		8.770
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	8.634	
Rottebekæmpelse	144	
Sum		8.778
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	3.505	
Vandafledning / grønne afgifter	9.906	
Sum		13.411
Udvendig vedligeholdelse		17.050
Administration:		
Vand og varmeregnskab		4.990
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		9.755
I alt, anslået		62.754

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	Beløb i kr.
Udbetaling/Kontantpris	3.495.000
Handelsomkostninger anslået	35.350
- Refusion depositum	71.018
- Refusion forudbetalt leje	13.850
Investeret kapital	3.445.482

Forrentning af investeret kapital

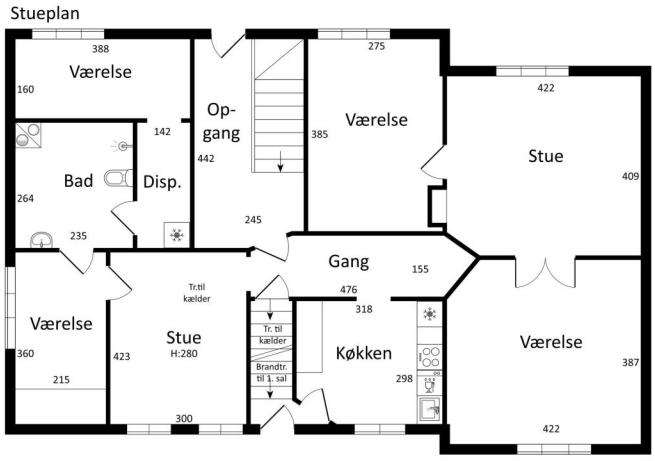
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	308.908
- Driftsudgifter iht. budget	62.754
Nettoleje til forrentning	246.154

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

$$\frac{246.154 \times 100}{3.445.482} = 7{,}14\% \text{ (anslået)}$$

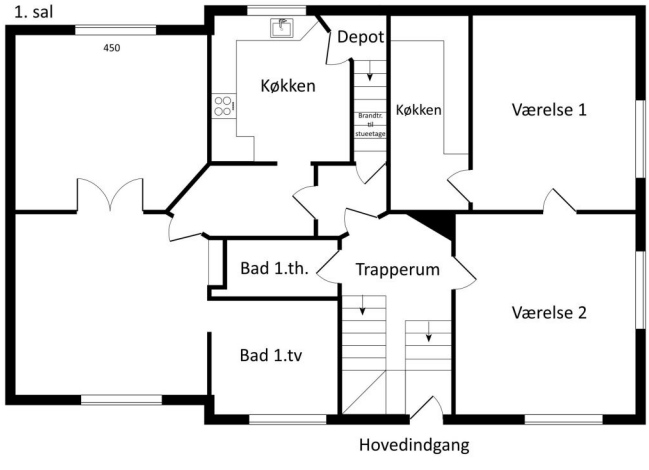
TEGNINGER OG KORT

Tegning



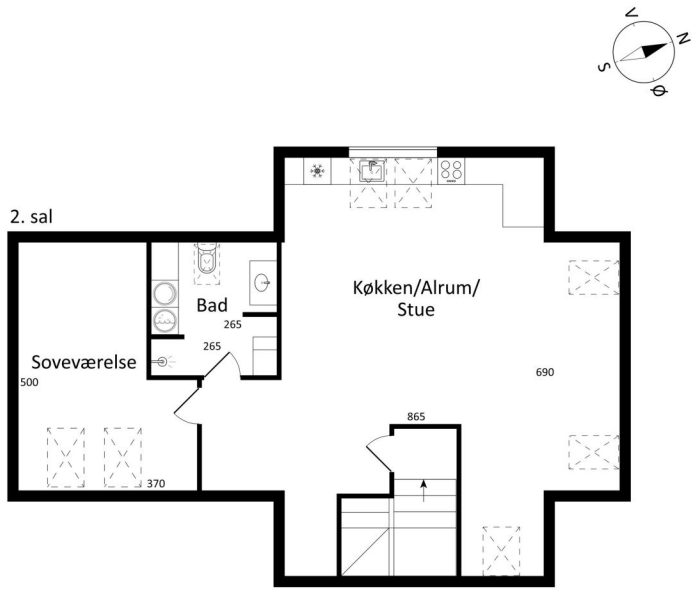
esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



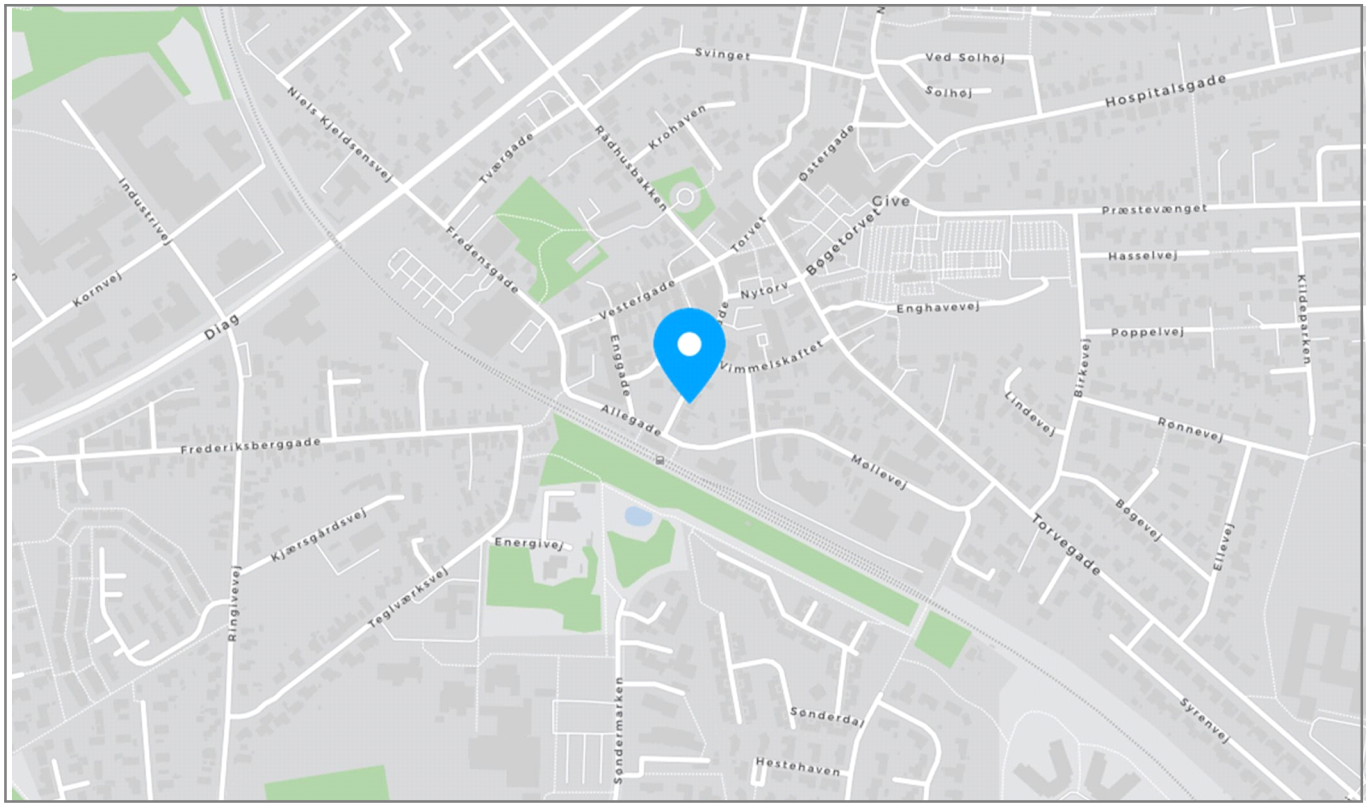
esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning

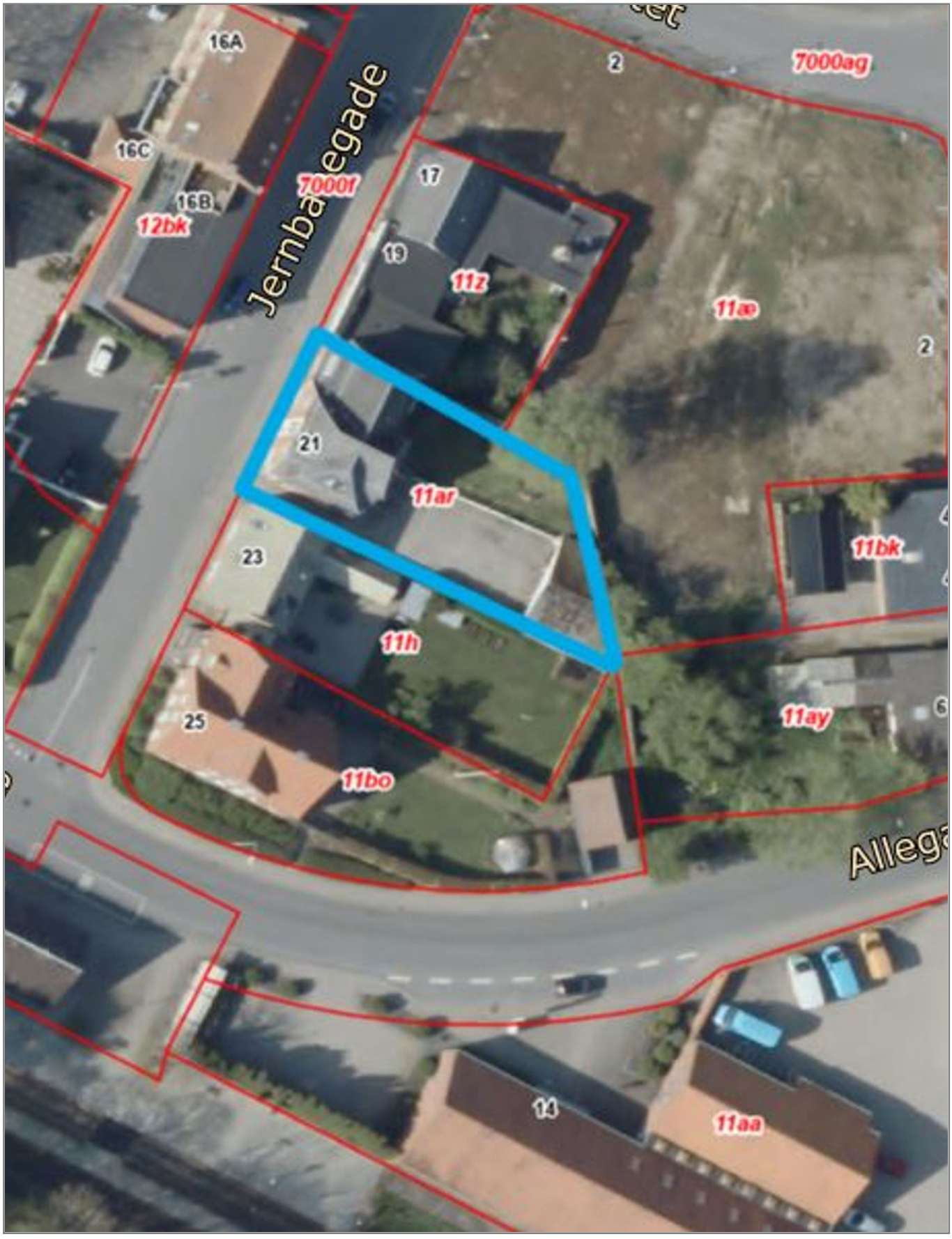


esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Kort


Svinget
Ved Solhøj
Solhøj
Hospitalsgade
Niels Kjeldsensvej
Tværgade
Rådhusbakken
Krohaven
Østergade
Cive
Præstevænget
Industrivej
Kornvej
Fredensgade
Torvet
Bøgetorvet
Hasselvej
Diag
Vestergade
Nytorv
Enghavevej
Poppelvej
Kildeparken
Enggade
Vimmelskaftet
Birkevej
Lindevej
Rønnevej
Alleegade
Frederiksberggade
Møllevej
Bøgevej
Kjærsgårdsvej
Energivej
Torvegade
Ellevej
Ringlevej
Teglværksvej
Søndermarken
Sønderdal
Syrenvej
Hestehaven

Kort


16A
16C
16B
12bk
7000f
Jernbanegade
17
19
11z
2
7000ag
11ax
2
21
11ar
23
11h
25
11bo
11bk
11ay
14
11aa

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 28.02.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Boliglejer	Jernbanegade 21, st.	Bolig	Beboelse	134	98.400		734		24.600		8.200	
2	Boliglejer	Jernbanegade 21, 1. th.	Bolig	Beboelse	57	59.511		1.044		9.500			
3	Boliglejer	Jernbanegade 21, 1. tv.	Bolig	Beboelse	74	67.800		916		16.950		5.650	
4	Boliglejer	Jernbanegade 21, 2	Bolig	Beboelse	80	83.197		1.040		19.968			
I ALT					345	308.908			0	71.018	0	13.850	0
heraf bolig					345	308.908			0	71.018	0	13.850	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT	71.018	0	13.850	0
heraf anslået	0	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		850				Nej	NPI		4%		01.01.2027		Nej	Depositum afdrages af lejer.
2		400				Nej	NPI		4%	01.01.2026	01.01.2027		Nej	
3		450				Nej	NPI		4%		01.01.2027		Nej	
4		400				Nej	NPI		4%	01.01.2026	01.01.2027		Nej	

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	P-plads antal
1	01.12.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	15.08.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		1
3	01.02.2026					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		1
4	01.04.2023					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		1

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/erhverv-904

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.
køberrådgiver, MDE

Mobil: 24790949
E-mail: mai@mailreal.dk

