

## 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> med stue, værelse og køkken. Badeværelse til denne lejlighed forefindes i trapperummet.
- lejlighed på 1. sal på 74 m<sup>2</sup> 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.







# 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 m <sup>2</sup>

### Arealfordeling

Grundareal	527 m <sup>2</sup> heraf vej 0 m <sup>2</sup>
Bebygget areal	252 m <sup>2</sup>
Boligareal	341 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	341 m <sup>2</sup>

### 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 m <sup>2</sup>
- etageareal	341 m <sup>2</sup>
- antal etager	2

#### Enhed

Jernbanegade 21, 1, th	Etageareal	57 m <sup>2</sup>
------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

#### Enhed

Jernbanegade 21, 1, tv	Etageareal	74 m <sup>2</sup>
------------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

#### Enhed

Jernbanegade 21, 2	Etageareal	74 m <sup>2</sup>
--------------------	------------	-------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

#### Enhed

Jernbanegade 21, st	Etageareal	136 m <sup>2</sup>
---------------------	------------	--------------------

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type  
Boligareal

*Bygning nr. 2 - Jernbanegade 21*

---

- opført / ombygget	1913
- bebygget areal	116 m <sup>2</sup>

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

## Offentlig vurdering

*År 2025**Beløb i kr.*

---

Ejendomsværdi	
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, ulykkelige, 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

---



## 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Tingbog og servitutter**

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

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

# LEJEFORHOLD

## Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
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.

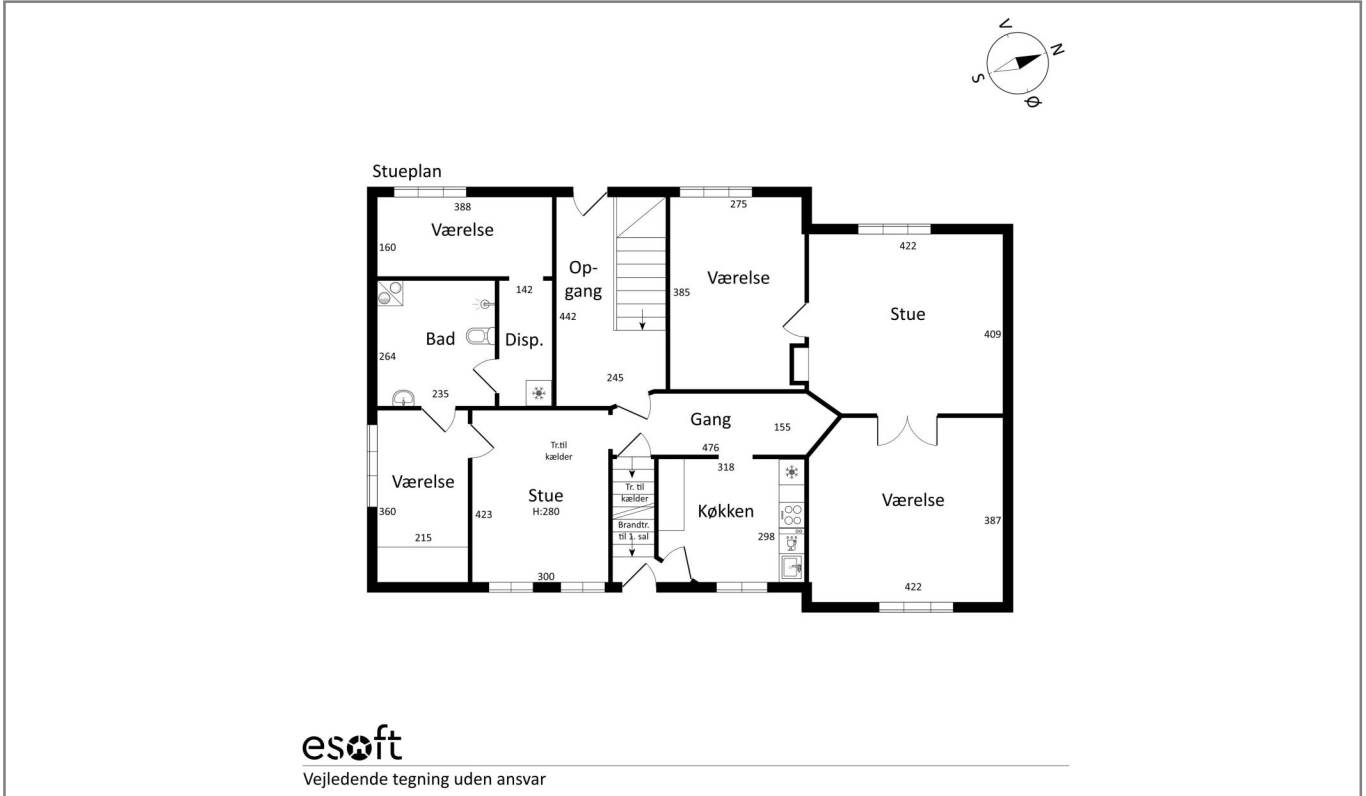
Lejeindtægter iht. budget	308.908
- Driftsudgifter iht. budget	62.754
Nettoleje til forrentning	246.154

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

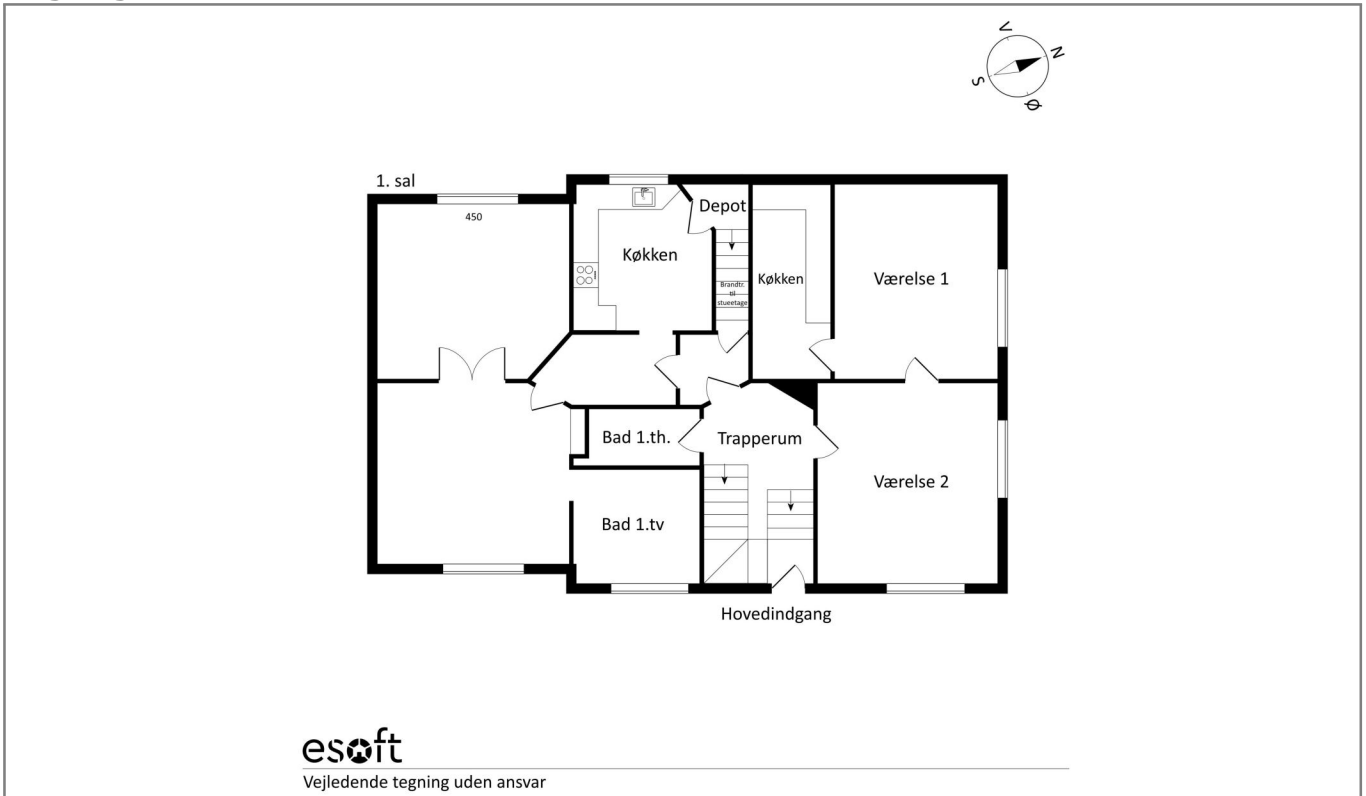
$$\frac{246.154 \times 100}{3.445.482} = 7,14\% \text{ (anslået)}$$

# TEGNINGER OG KORT

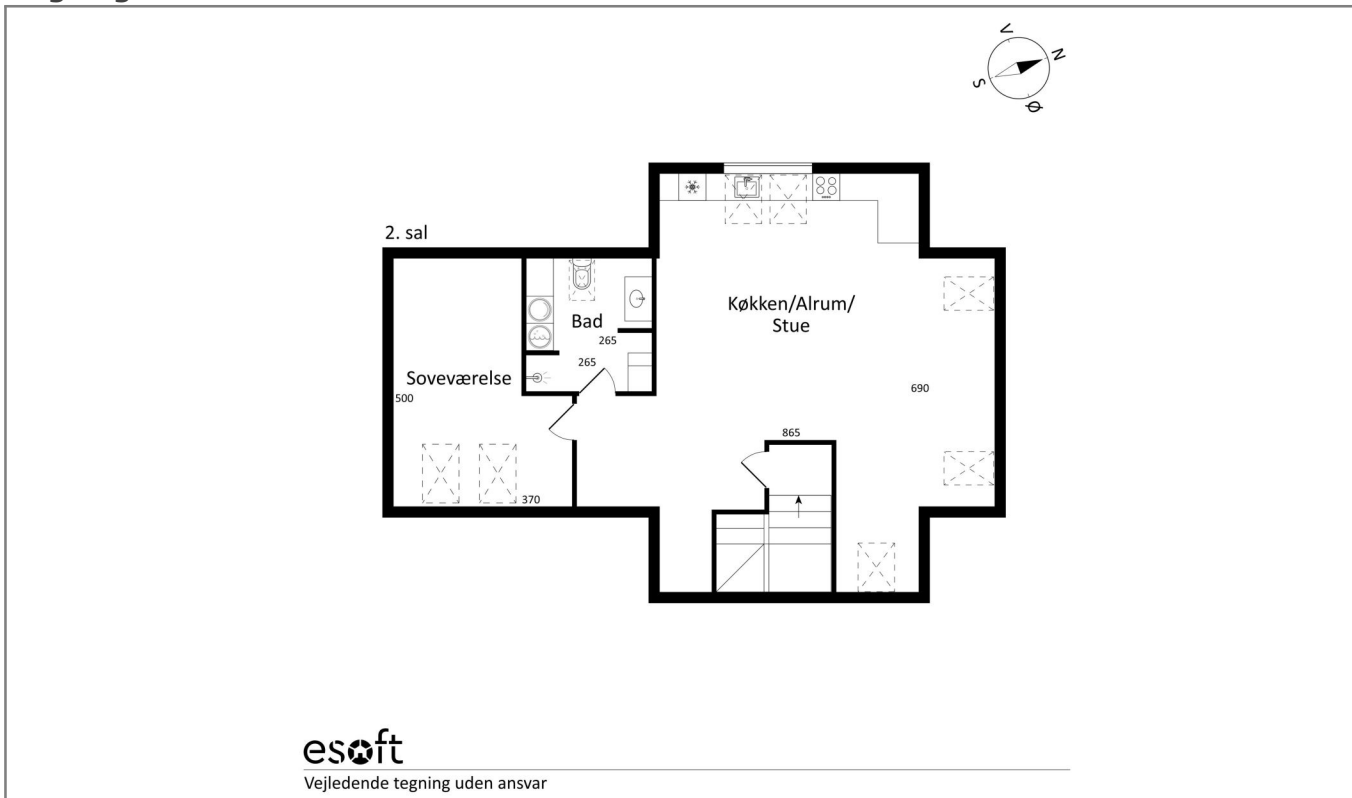
## Tegning



## Tegning



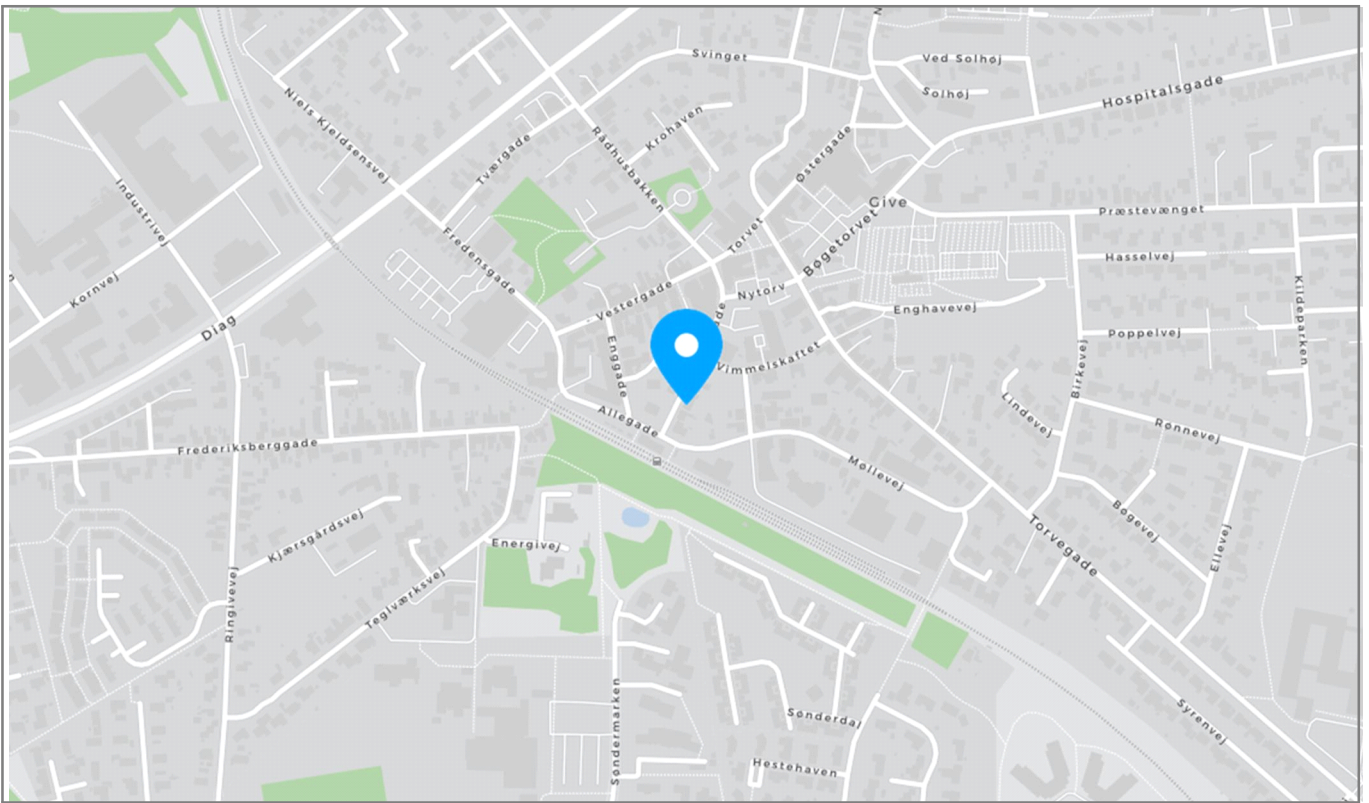
Tegning



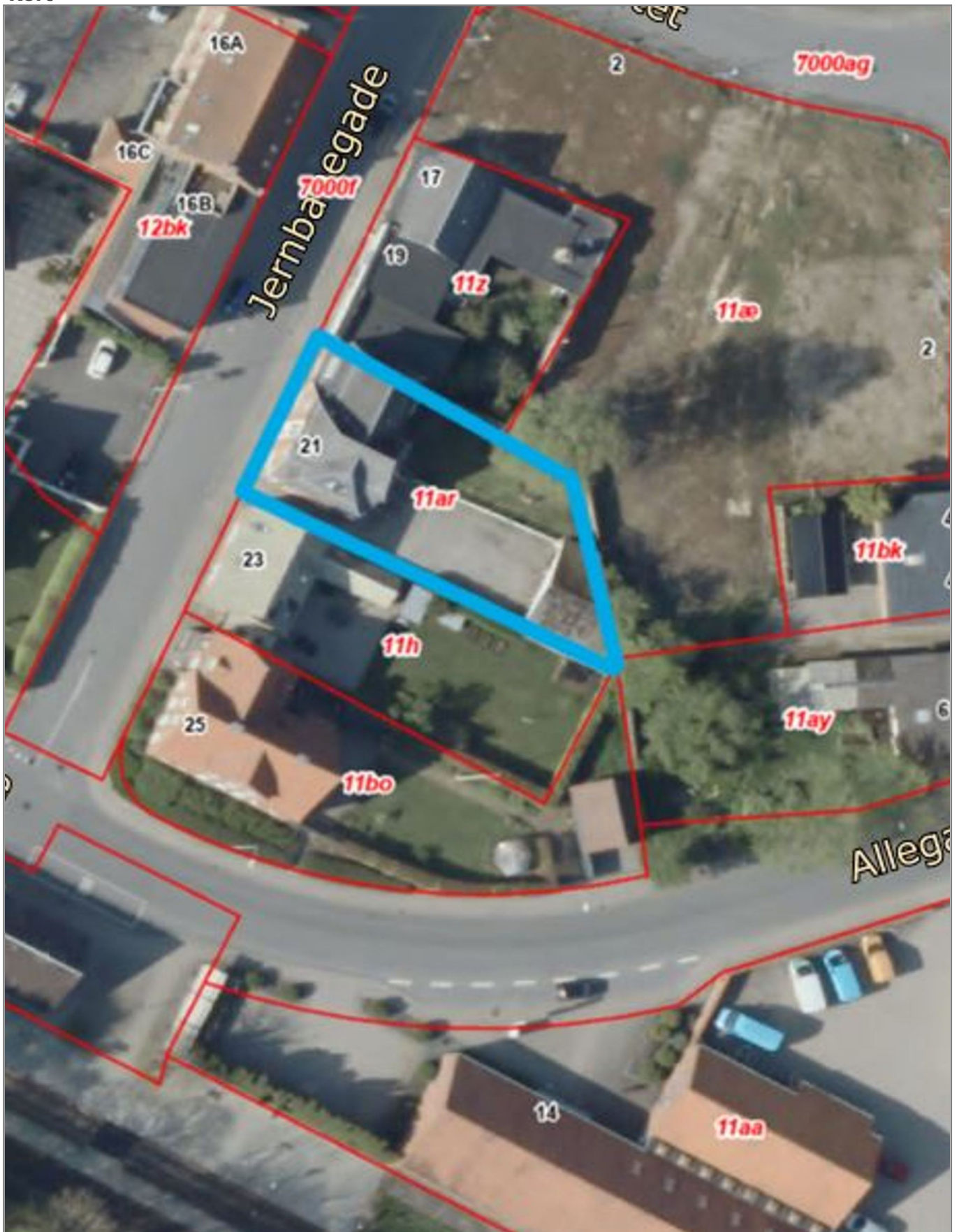
Tegning



### Kort



Kort



## LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 28.02.2026

## 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>	Lejerreserve	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
heraf bolig	345	308.908

0	71.018	0	13.850	0
0	71.018	0	13.850	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT
heraf anslået

71.018	0	13.850	0
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	Opsigelig udlejer	Opsigelig lejer	Afståelsesret	Fremlejerret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	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/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.  
køberrådgiver, MDE  
Mobil: 24790949  
E-mail: [mai@mailreal.dk](mailto:mai@mailreal.dk)

