

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Østergade 7
7323 Give

2.995.000 kr.



Velholdt investeringsejendom



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Flotte lejemål

Centralt beliggende i hjertet af Give og på en af de centrale butiksgader ligger denne investeringsejendom. Ejendommen er meget velholdt og indeholder i alt 3 små erhvervslejemål i stueplan samt to store boliglejligheder på henholdsvis 1. og 2. sal. Desuden har ejendommen en kælder med disponible rum. Ejendommen fremstår overvejende i pæn stand. Lejemålene er istandsat på forskellige tidspunkter. Ejendommen har netop fået etableret stor terrasse fra lejligheden på 1. sal.

Ejendommen fordeler sig på et grundareal på 519 m². Bag ejendommen er der græs- og gårdareal samt 5 p-pladser til lejemålene. Brugsretten til p-pladserne foregår efter udlejers anvisning.

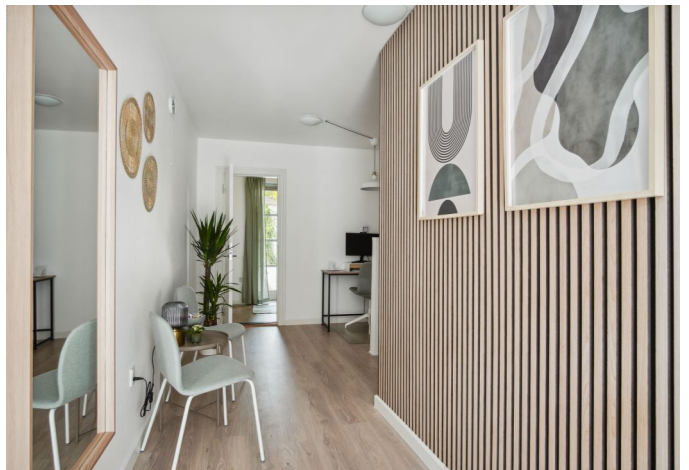
Ejendommen er indrettet med:

- et lille lejemål i stueplan med brugskunst
- et lille lejemål i stueplan, der er udlejet til bedemandsforretning
- et lille lejemål i stueplan, der er udlejet til frisørforretning
- et boliglejemål på 1. sal, som er indrettet med entre med udgang til stor terrasse, værelse, køkken med viktualierum, stue med trægulv, stort værelse, stort soveværelse samt badeværelse
- et boliglejemål på 2. sal, som er indrettet med tre gode værelser, stue, køkken og badeværelse

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 ejendomsporteføje - forhør nærmere herom.







FAKTA

Ejendommen

Beliggende Østergade 7, 7323 Give

Kommune Vejle
Region Region Syddanmark
Zonestatus Byzone
Vejforhold Fælles/privat

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Beboelse og forretning

Matr. nr.	Areal	heraf vej
17 gc Give By, Give	519 m ²	13 m ²

Arealfordeling

Grundareal	519 m ²	heraf vej 13 m ²
Bebygget areal		128 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		128 m ²
Boligareal		229 m ²
Etageareal i alt		357 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende i Give midtby.

Parkering / Ladestandere

Parkeringspladser, antal 4 stk.

Ladestandere Nej

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Østergade 7

- opført / ombygget 1899/1994
- bebygget areal 128 m²
- etageareal 357 m²
- antal etager 2

Enhed

Østergade 7 Etageareal 128 m²

Enhed til kontor/butik Type Erhvervsareal

Enhed

Østergade 7, 1 Etageareal 128 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type Boligareal

Enhed

Østergade 7, 2 Etageareal 101 m²

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus Type Boligareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020

	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.850.000
Grundværdi	290.600

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 400 V el fra værk

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme/blokvarme

Brugskunstforretning: Egen elmåler, varme via Techem varmeregnskab

Bedemand: Fast husleje uden betaling af forbrug. Ingen separat måler, da lejemålet er inddraget fra brugskunstforretningen.

Frisør: Egen elmåler. Vand og varme er incl. i huslejen.

Lejlighed 1. sal: Separate målere på varme via Techem. Vand og spildevand er incl. i husleje. Egen elmåler.

Lejlighed 2. sal: Separate målere på varme via Techem. Vand og spildevand er incl. i husleje. Egen elmåler.

Løsøre og inventar

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

Øvrige bemærkninger

Kommunen kan stille krav til separatkloakering.

Forsikring

Selskab

Policenr.

Lokal Forsikring G/S

8221626

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Ingen forbehold på nuværende forsikring. Køber sørger selv for tegning af ny forsikring.

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Lokalplan nr. 1310 - delområde 1:

Uddrag - områdets anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, f.eks butikker, detailhandel, klinikker, liberale erhverv, hoteller, restauranter, cafeer, parkering, samt offentlige formål og etageboliger.

Bebyggelsens stueetage med facade mod Østergade, Torvet og dele af Vestergade må ikke anvendes til beboelse.

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

foruren.

Tingbog og servitutter

16.04.1942 Dok om færdselsret mv
16.04.1942 Dok om vinduesret
18.02.1944 Dok om færdselsret mv
14.07.1958 Dok om færdselsret mv
05.01.1966 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
22.09.2011 Dokument om færdselsret og vedligeholdelse

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	191.416	0
Erhvervslejemål	100.008	0
I alt årlig leje	291.424	0

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

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.995.000

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 7,84%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		7.711
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	5.529	
Rottebekæmpelse	98	
Sum		5.626
Vand / vandaflledning / el:		
Vandafgift	3.164	
Vandaflledningsafgift	8.826	
Sum		11.990
Udvendig vedligeholdelse		17.850
Administration:		
Vand- og varmeregnskab		5.850
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		7.045
I alt, anslået		56.073

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	2.995.000
Handelsomkostninger anslået	32.350
- Refusion depositum	23.438
- Refusion forudbetalt leje	2.400
Investeret kapital	3.001.512

Forrentning af investeret kapital

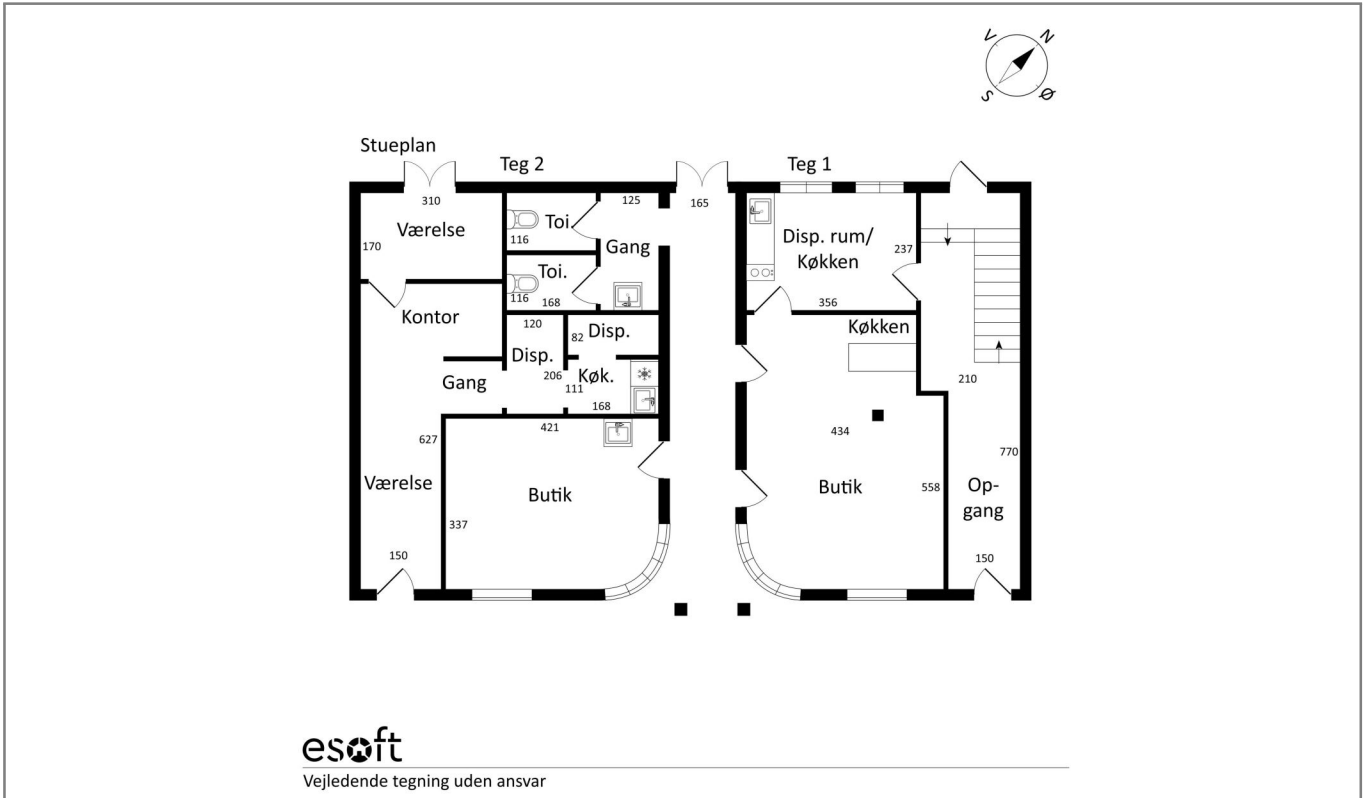
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	291.424
- Driftsudgifter iht. budget	56.073
Nettoleje til forrentning	235.351

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

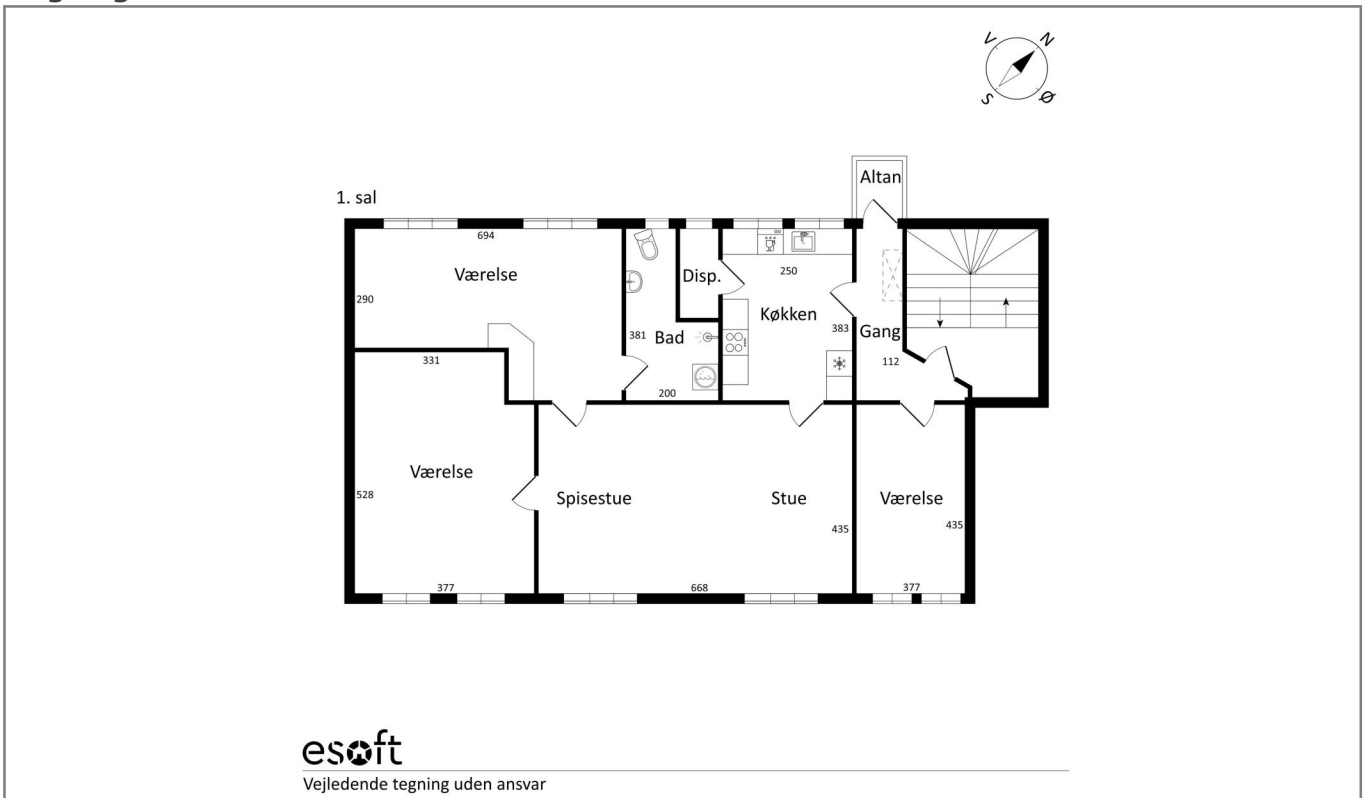
$$\frac{235.351 \times 100}{3.001.512} = 7,84\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER

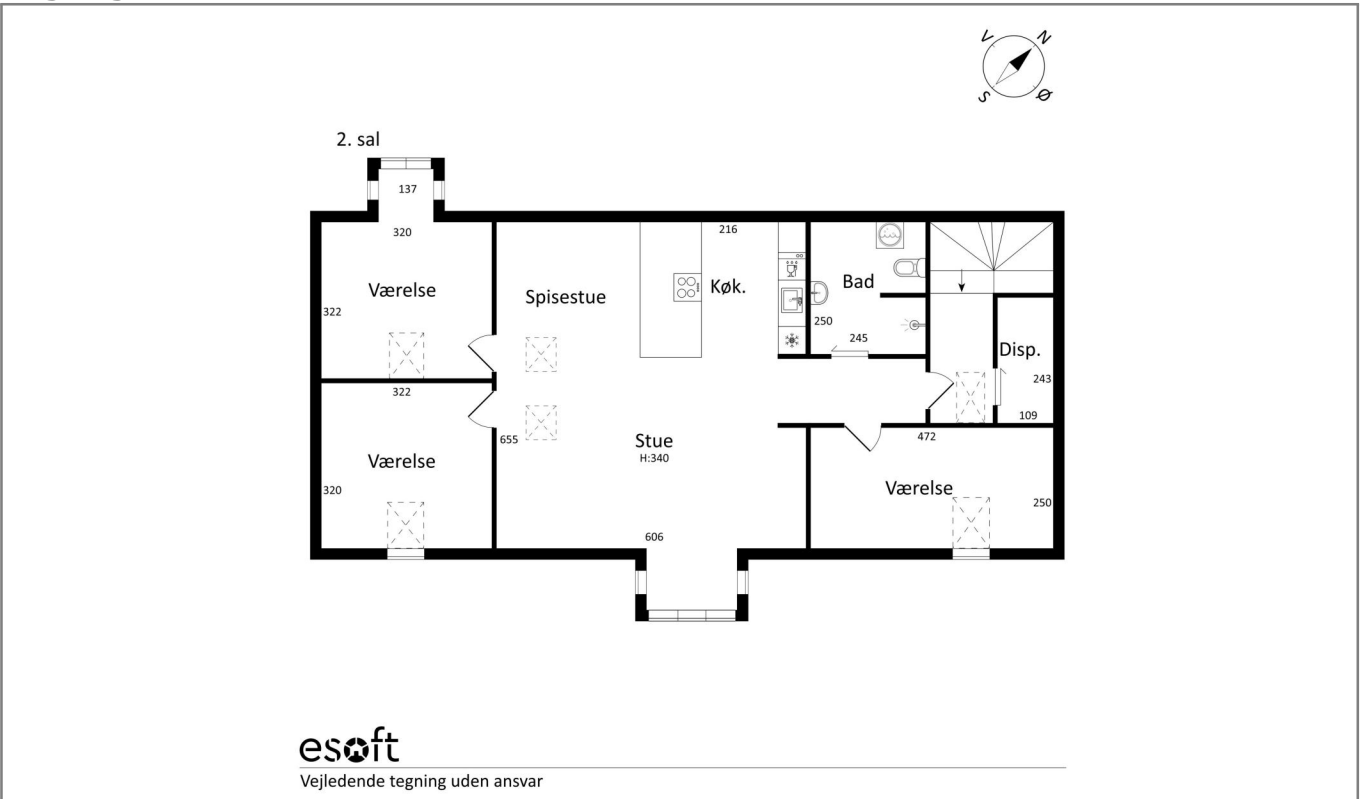
Tegning



Tegning



Tegning



Tegning



LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 26.06.2026

Lejer, leje, depositum m.m.

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Anvendelse	Areal m ²	Årlig leje	heraf anslået	Leje pr. m ²	Lejereserve	Depositum	Depositum garanti	Forudbetalt leje	Refunderede driftsudgifter
1	Erhvervslejer	Østergade 7, st. th.	Erhverv	Frisørforretning	40	40.320		1.008					
2	Erhvervslejer	Østergade 7, st. tv.	Erhverv	Kontor/udstilling	30	30.888		1.030					
3	Erhvervslejer	Østergade 7, st. tv. (A)	Erhverv	Butik	40	28.800		720				2.400	
4	Boliglejer	Østergade 7, 1	Bolig	Beboelse	128	100.002		781		8.538			
5	Boliglejer	Østergade 7, 2	Bolig	Beboelse	101	91.413		905		14.900			

I ALT		339	291.424
heraf erhverv		110	100.008
heraf bolig		229	191.416

	0	23.438	0	2.400	0
	0	0	0	2.400	0
	0	23.438	0	0	0

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

	23.438	0	2.400	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		375				Nej		2%	2%		01.01.2027		Nej	Huslejen er incl. varme og vand.
2		225				Nej							Nej	Incl. forbrug.
3		350				Nej		2%	2%		01.01.2027		Nej	Incl. vand og spildevand
4		800				Nej	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej	Incl. vand og spildevand
5		650				Nej	NPI			01.01.2026	01.01.2027		Nej	Incl. vand og spildevand

Opsigelse, afståelse, vedligeholdelse, parkering m.m.

Nr.	Lejestart	Opsagt til	Opsigelsesvarsel	Opsigelighed udlejer	Opsigelighed lejer	Afståelsesret	Fremlejerret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytningsrapport	P-plads antal
1	15.06.2026					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
2	15.04.2022					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0
3	01.03.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		0

4	01.07.2025					Nej	Nej	/	Lejer	Udlejer		1
5	01.06.2025					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

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

