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

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 boliglejlighed 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 ejendomsporteføjle - 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 m²	13 m²

Arealfordeling

Grundareal	519 m²	heraf vej 13 m²
Bebygget areal		128 m²
Erhvervsareal u/afskrivninger		128 m²
Boligareal		229 m²
Etageareal i alt		357 m²

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

forurenet.

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 varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv,
22.09.2011 Dokument om færdselsret og vedligeholdelse

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	Beløb i kr.	*- heraf anslået i kr.*
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

	Beløb i kr.
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

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		7.711
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	5.529	
Rottebekæmpelse	98	
Sum		5.626
Vand / vandafledning / el:		
Vandafgift	3.164	
Vandafledningsafgift	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

	Beløb i kr.
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

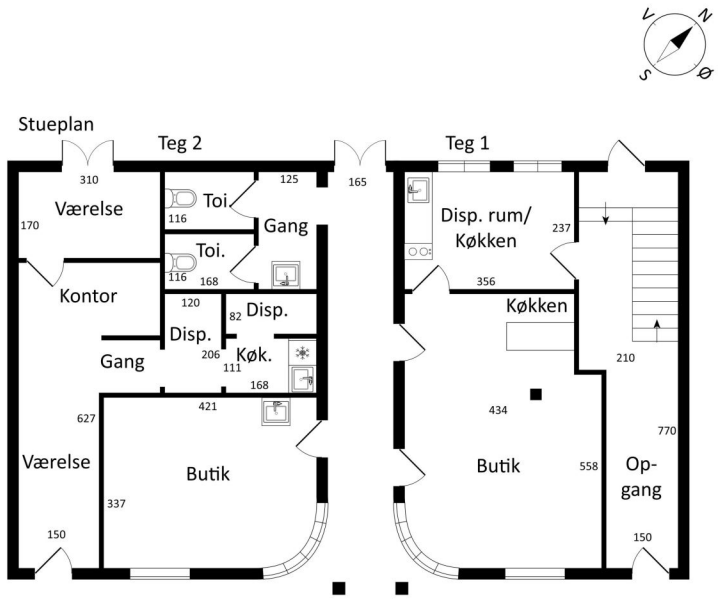
	Beløb i kr.
Lejeindtægter iht. budget	291.424
- Driftsudgifter iht. budget	56.073
Nettoleje til forrentning	235.351

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

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

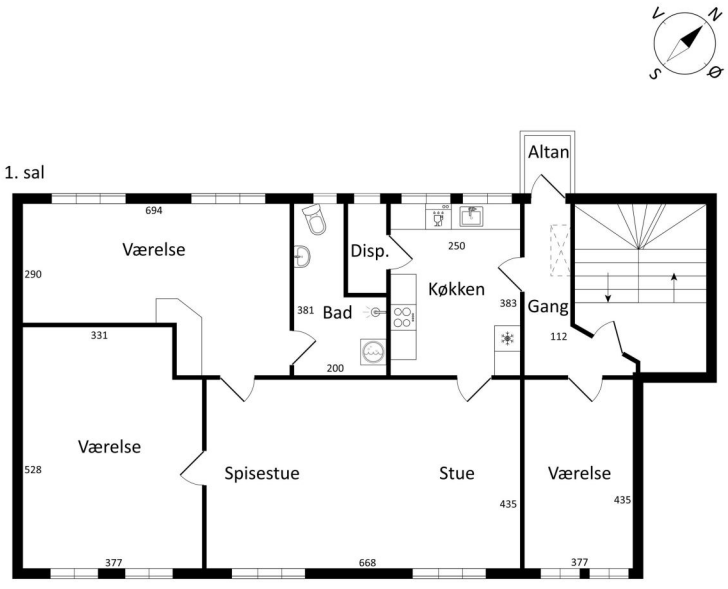
TEGNINGER

Tegning



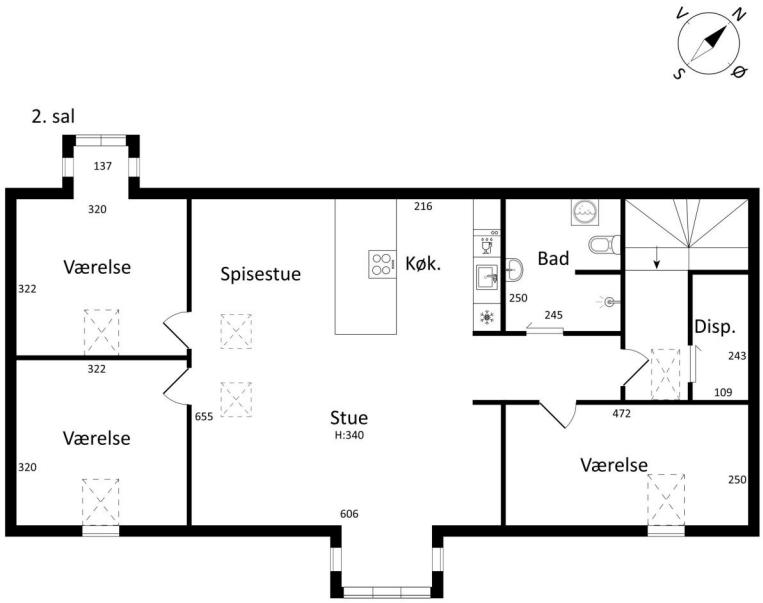
esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



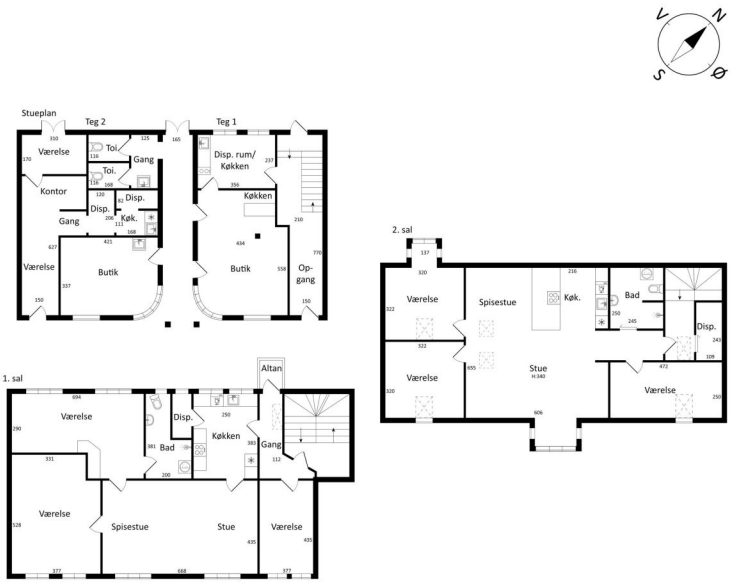
esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



esoft
Vejledende tegning uden ansvar

Tegning



esoft
Vejledende tegning uden ansvar

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 26.06.2026

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	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	0	23.438	0	2.400	0
heraf erhverv	110	100.008	0	0	0	2.400	0
heraf bolig	229	191.416	0	23.438	0	0	0

DEPOSITA / DEPOSITA GARANTI / FORUDBETALT LEJE / REFUNDEREDE DRIFTSUDGIFTER I ALT	23.438	0	2.400	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		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	Uopsigelighed udlejer	Uopsigelighed lejer	Afståelses-ret	Fremleje-ret	Tidsbegrænset / fremlejet til	Indvendig vedligehold	Udvendig vedligehold	Indflytnings-rapport	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/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

