

SALGSOPSTILLING

Kontor

Ryttervangen 1, Hjortsballe
7323 Give

3.250.000 kr.



Facade ejendom med god beliggenhed



BESKRIVELSE OG BILLEDER



Kontordomicil til leje eller køb

Velbeliggende og præsentabel kontordomicil.

Såfremt man i stedet for køb ønsker at leje ejendommen, så er det også en mulighed. Forhør nærmere herom.

Ejendommen fremstår i pæn og indflytningsklar stand.

Ejendommen omfatter i alt 686 m² velindrettede erhvervslokaler, og er centralt placeret i Give med synlig facade mod omfartsvejen – kun få minutters kørsel fra motorvejsnettet, som forbinder hele den sydlige midtjyske region og Trekantområdet.

Indretningen består af flere kontorenheder i hver ende af bygningen, mens midtersektionen rummer åbne storkontorer, showroom-/lagerfaciliteter, mødelokaler og personalefaciliteter – herunder tre toiletrum, bad, motionsrum, depot og kantine med adgang til gårdhave.

Ejendommen fremstår generelt velholdt og præsentabel med hvide nymalede facader og røde tagsten. Udenomsarealerne er anlagt med granitbelægning og funktionel opdeling mellem kundeparkering, personaleparkering samt vare ind- og udlevering. Hovedindgangen er lys og indbydende, hvilket giver et professionelt førstehåndsindtryk for både medarbejdere og besøgende.

Lejer anvender i dag lokalerne til handels- og kontorfaciliteter, og indretningen giver fleksible muligheder for fremtidig anvendelse inden for eksempelvis kontor, lager, let produktion eller showroom. Bygningens opdeling muliggør desuden fremtidig opdeling eller evt. fremleje, hvilket bidrager til en fleksibel investeringscase.

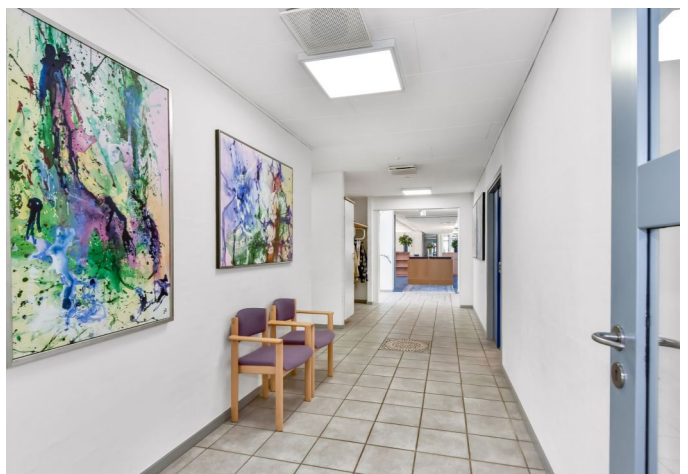
Ejendommen er beliggende på Ryttervangen i Give – tæt på byens centrum, butikker, spisesteder og togstation. Der er kort afstand til større byer som Vejle, Billund, Horsens, Herning og Aarhus samt blot ca. 15 minutters kørsel til Billund Lufthavn. Området er kendetegnet ved et stærkt erhvervsliv, gode infrastrukturforbindelser og et bredt opland med både kunder og arbejdskraft.













FAKTA

Ejendommen

Beliggende Ryttervangen 1, Hjortsballe, 7323 Give

Kommune Vejle
Region Region Syddanmark
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Kontor
Anvendelse, aktuel Ren forretning

Matr. nr.	Areal
3 ac Donneruplund, Give	3.686 m ²

Arealfordeling

Grundareal	3.686 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		686 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		686 m ²
Etageareal i alt		686 m ²

Udenomsarealer / området

Ejendommen er beliggende i erhvervsområde i udkanten af Give.

Parkeringsforhold

Der er mange parkeringspladser på egen grund.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Ryttervangen 1

- opført / ombygget	1989/1996
- bebygget areal	686 m ²
- etageareal	686 m ²
- antal etager	1

Enhed

Ryttervangen 1	Etageareal	686 m ²
----------------	------------	--------------------

Enhed til kontor	Type
	Erhvervsareal

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2019	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	2.800.000
Grundværdi	294.900

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

Installationer forsyninger

El: 230 volt
Vand: Give Vandværk
Varme: Naturgas

Forsikring

Selskab	Policenr.
---------	-----------

Codan Forsikring A/S

VIK0024331

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Fuld dækning 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

D**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner****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.

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 19%.

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

Ejendommen er beliggende i byzone, og er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Tingbog og servitutter

21.10.1976 Dok om adgangs begrænsning mv
07.02.1979 Dok om byggelinier mv
25.08.1988 Lokalplan nr. 035003
13.10.1997 Dok om hegn

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	236.670	236.670
I alt årlig leje	236.670	236.670

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

Anslåede lejeindtægter omfatter såvel lejeindtægter som refunderede driftsudgifter for uudlejede bolig- og erhvervsarealer.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	3.250.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	3.250.000
Handelsomkostninger anslået	33.850
Anslået kapitalbehov	3.283.850

Startforrentning

Startforrentning på kontantbasis 5,29%.

For specifikation af startforrentning henvises til afsnittet Startforrentning, specificeret.

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		5.922
Renovation / miljøafgift:		
Rottebekæmpelse	227	
Renovation, anslået	7.000	
Sum		7.227
Udvendig vedligeholdelse		34.300
Administration:		
Administration		5.000
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.370
I alt, anslået		62.819

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, anslåede	236.670	236.670
Udgifter		
Driftsudgifter	62.819	62.819
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat 1. år	173.851	
I alt	173.851	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		173.851
- skattevirkning ved 23,30%		40.507
I alt		133.344

Lejeindtægterne er ekskl. evt. a conto vand / varme og el.

Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	21.350
Advokatsalær - skøde	10.000
Moms	2.500
Handelsomkostninger inkl. moms	33.850

Øvrige bemærkninger

Skødeberigtigelse varetages af sælgers ejendomsmægler for sælgers regning.

Køber betaler den fulde tinglysningsafgift.

Startforrentning, specificeret

Kontantkøb

	<i>Beløb i kr.</i>
Udbetaling/Kontantpris	3.250.000
Handelsomkostninger anslået	33.850
Investeret kapital	3.283.850

Forrentning af investeret kapital

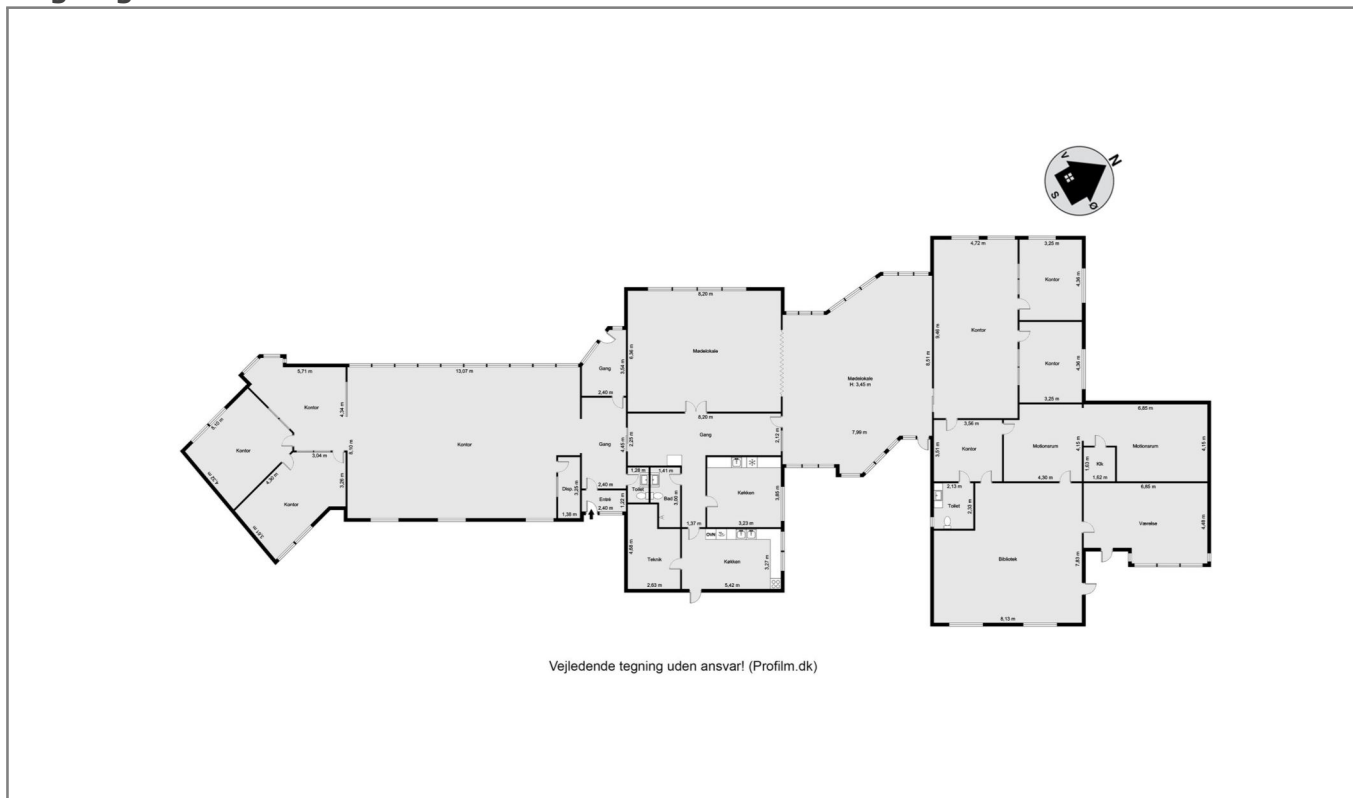
	<i>Beløb i kr.</i>
Lejeindtægter iht. budget	236.670
- Driftsudgifter iht. budget	62.819
Nettoleje til forrentning	173.851

Startforrentning ved kontant køb, vejledende, 1. år

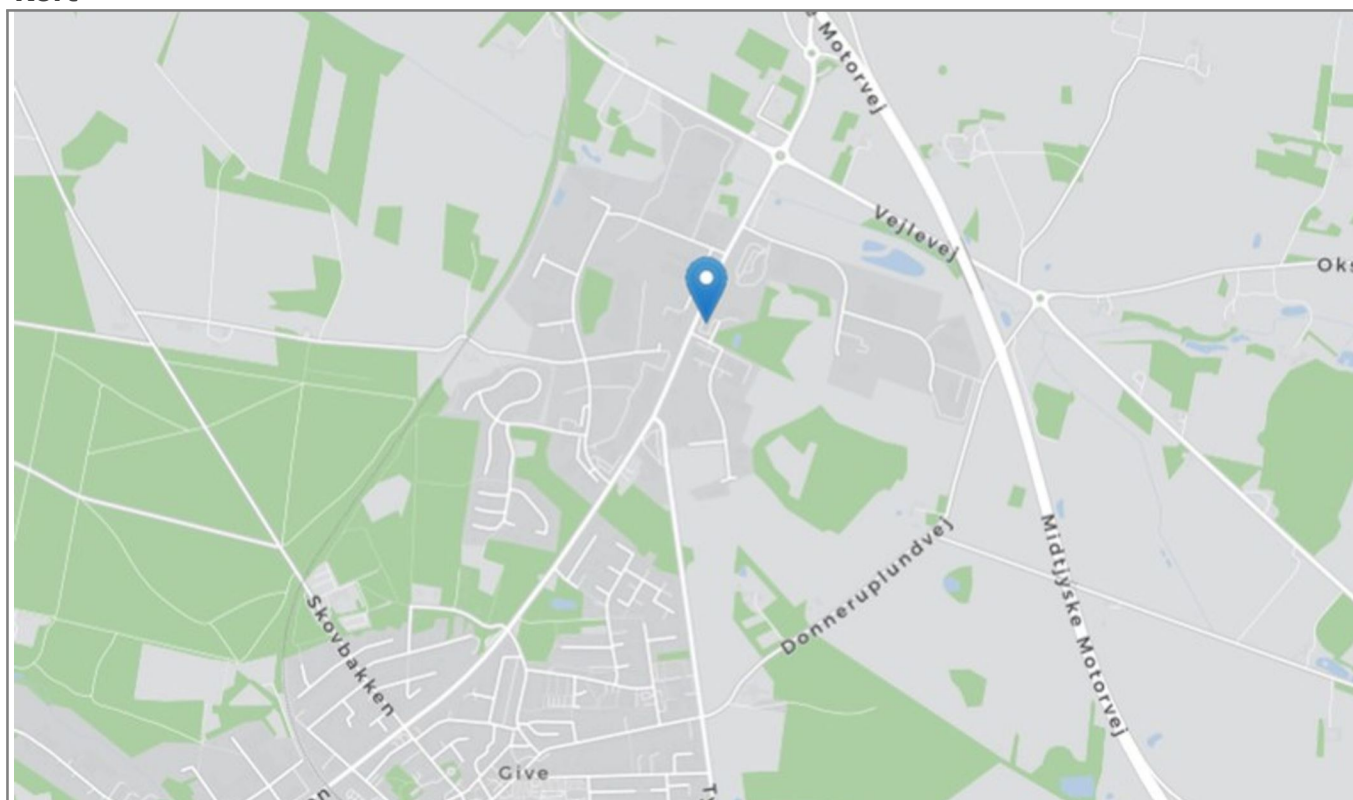
$$\frac{173.851 \times 100}{3.283.850} = 5,29\% \text{ (anslået)}$$

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Kort



LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2026

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
1	Erhvervslejer		686	236.670	345			
I alt			686	236.670		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	0		0	0	0
Erhverv	686	236.670	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	686	236.670	0	0	0

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.
køberådgiver, MDE

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

