

SALGSPROSPEKT

Sag nr. 1149

Torvegade 18A-C+20A-C, 7323 Give



Ren boligudlejningsejendom – 13 lejligheder

- **Pris kontant kr. 9.950.000**
- **Afkast 1. år, anslået 7%**
- **Årlig lejeindtægt kr. 911.478**
- **Etageareal i alt 877 m²**
- **Velvedligeholdet ejendom**

BESKRIVELSE

I Give udbydes nu en samlet investering bestående af to ejendomme på Torvegade 18 og 20. Ejendommene betragtes som én samlet enhed og rummer i alt 13 beboelseslejemål med et samlet boligareal på 877 m². Ejendommen byder på en stabil lejeindtægt og en veldrevet drift, hvilket gør den til en attraktiv investering for både private og semiprofessionelle investorer.

Ejendommen blev erhvervet af nuværende ejer 1. maj 2020 og er efterfølgende blevet renoveret og fremstår i dag i en god og velvedligeholdt stand. Mange af lejlighederne er total ny renoverede, mens der fortsat er lejligheder, hvilket også afspejles på lejemålsoversigten, der kan optimeres.

Ejendommens nøgledata

- Antal lejemål: 13 beboelseslejemål
- Samlet areal: 877 m²
- Samlet årlig lejeindtægt: kr. 911.478
- Budgetteret drift: kr. 233.332 (svarende til kr. 266 pr. m²)
- Nettoleje: kr. 678.147

Ejendommen fremstår som en solid og veldisponeret investering med stabilt cashflow fra overtagelsesdagen. Den samlede portefølje af 13 lejemål giver naturlig risikospredning og attraktive muligheder for en ejer, der ønsker en overskuelig og driftssikker boligcase.

Ejendommen er bindingspligtig til Grundejernes Investeringsfond og på grund af den negative saldo pr. 31.12.2024 på -4.487.978,52 kr. afsættes der kun normal omkostning til udvendig vedligeholdelse svarende til kr. 80 pr. m².

Ejendommen henvender sig til:

- Den private investor, der ønsker en større boligportefølje med bred lejerspredning
- Den semiprofessionelle udlejer, som ønsker stabilt afkast og lav tomgangsrisiko
- Investoren, der ønsker en veldrevet cashflow-case med mulighed for fremtidig værdistigning

Beliggenheden Give

Ejendommen er centralt beliggende i Give, en hyggelig og velfungerende by i Sydjylland med ca. 7.500 indbyggere. Give er kendt for sit stærke lokalsamfund, gode skole- og fritidstilbud samt et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, caféer og dagligvarebutikker.

Byen byder på nem adgang til offentlig transport med både bus- og togforbindelser, som hurtigt forbinder Give med større byer som Vejle, Kolding og Billund. Motorvejen E45 ligger få kilometer væk, hvilket gør området attraktivt for pendlere.

Give har et varieret foreningsliv og gode rekreative områder, herunder grønne parker og naturområder, som understøtter en god livskvalitet for både familier og ældre. Beliggenheden tæt på centrum sikrer, at beboerne har kort afstand til alle nødvendige faciliteter.

OMRÅDE / KVARTER

Ejendommens beliggenhed er vist på kortbilaget integreret i salgsprospektet.

EJENDOMMENS DATA

BELIGGENHED

Adresse Torvegade 18A-C + 20A-C
7323 Give
Matr.nr. 21e og 21ø Give By, Give

KOMMUNE

Vejle

ANVENDELSE

Ejendomstype Boligudlejningsejendom
Anvendelse Beboelse

OPFØRT / OMBYGGET

Opførelsesår 1890-1900 Ombygningsår 1983

AREALER

Grundareal 18A-C 1.141 m², heraf vej 0 m².
Grundareal 20A-C 654 m², heraf vej
Bebygget areal 580 m²
Boligareal 877 m²
Etageareal i alt 877 m²
Sekundære arealer 30 m²

BYGNING NR. 1 Torvegade 18A-C

BBR-nr. 1
Opført / ombygget år 1890/1983
Bebygget areal 269 m²
Sekundære arealer 30 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 18A 41 m²
Beboelse 18B, st.tv. 58 m²
Beboelse 18B, st.th. 76 m²
Beboelse 18C, st. 64 m²
Beboelse 18C, 1. 97 m²
Indbygget udhus 30 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Sekundært areal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

BYGNING NR. 1 Torvegade 20A-C

BBR-nr. 1
Opført år 1900
Bebygget areal 311 m²
Sekundære arealer 0 m²
Antal etager 1

Anvendelse:

Beboelse 20A, st. 69 m²
Beboelse 20A, 1. 72 m²
Beboelse 20B, st.tv, 31 m²
Beboelse 20B, st.mf. 101 m²
Beboelse 20B, st.th. 70 m²
Beboelse 20B, 1.tv. 53 m²
Beboelse 20B, 1.th. 68 m²
Beboelse 20C 77 m²

Registreret som:

Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal
Boligareal

Afskrivning:

Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej
Nej

Arealer er i henhold til BBR-meddelelse.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsprospekt.

LEJEFORHOLD

FAKTISKE LEJEINDTÆGTER

Boliglejemål	kr.	911.478
I alt	kr.	911.478

Lejeindtægterne er angivet ekskl. moms og evt. a conto-varme og el.

Refunderede driftsudgifter er ekskl. evt. fradragsberettiget moms for momsregistrerede lejemål.

LEJEMÅLSOVERSIGT

Der henvises til specifikation over samtlige lejemål på ejendommen, herunder opgørelse af lejeindtægter, deposita, driftsudgifter, arealer, kontraktforhold m.m.

VEDLIGEHOULDELSKONTI

Regnskabskonti	BRL § 119	kr.	0	Pr.	31.12.2024
Bindingskonti GI	BRL § 120	kr.	-4.487.979	Pr.	31.12.2024

DRIFTSUDGIFTER

Ejendomsskatter (år 2026)	kr.	24.775
Renovation / miljøafgifter m.v.	kr.	34.135
Fælles el, afsat	kr.	6.193
Forsikring, præmie	kr.	15.810
Renholdelse / vicevært, afsat	kr.	26.000
Administration, afsat	kr.	39.000
Varmeregnskab, afsat	kr.	17.258
Udvendig vedligeholdelse, afsat	kr.	70.160
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	233.331

Bemærkninger til driftsudgifter

Til renholdelse/vicevært er afsat kr. 2.000 pr. lejemål og til administration er afsat kr. 3.000 pr. lejemål.

Anslået udgift til udvendig bygningsmæssig vedligeholdelse er baseret på 877 kvm. "over jord" à kr. 80 pr. kvm. inkl. moms.

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse i Grundejernes Investeringsfond for 2025 andrager for §119 kr. 93 pr. kvm og for §120 kr. 84 pr. kvm. Disse hensættelser er udeladt af ovennævnte driftsbudget på grund af den store negative saldo på § 120.

Øvrige driftsudgifter er de oplyste faktuelle beløb.

SALGSVILKÅR

Kontantpris **Kr.** **9.950.000**

Købers kapitalbehov

Kontantpris		kr.	9.950.000
Handelsomkostninger anslået:			
Tinglysningsafgift skøde	kr.	33.775	
Advokatsalær skøde	kr.	15.000	
I alt anslået	kr.	45.775	kr. 45.775
- Refusion deposita			kr. 227.870
Anslået kapitalbehov		kr.	9.767.905

Momsfradragprocent 0%

Momsfradragprocenten anvendes ved beregning af anslåede driftsudgifter og anslåede handelsomkostninger.

Nettoleje til forrentning af investeret kapital

Lejeindtægter m.v. iht. budget	kr.	911.478
- Driftsudgifter iht. budget	kr.	233.331
Nettoleje til forrentning	kr.	678.147

STARTFORRENTNING på kontantbasis, 1. år, vejledende:

$$\frac{678.147 \times 100}{9.767.905} = 7\% \text{ (anslået)}$$

TILBUDSPLIGT

Ejendommen er omfattet af tilbudspligt i h.t. lejelovgivningen, og skal tilbydes lejerne til overtagelse på andelsbasis, inden den kan overdrages til anden side.

Vi forbeholder os ret til mellemsalg.

OFFENTLIG VURDERING

Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 – 18A.C	kr.	1.150.000
Heraf grundværdi	kr.	556.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.890.000
Ejendomsværdi pr. 01.10.2020 - 20A-C	kr.	1.800.000
Heraf grundværdi	kr.	384.200
Foreløbig grundværdi for 2023	kr.	1.105.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning. Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i den foreløbige grundværdi for 2023.

Det bemærkes hertil, at ejendommen på det foreløbige grundlag er omfattet af stigningsbegrænsning. Det stigningsbegrænsede beskatningsgrundlag afhænger dog endvidere af beskatningsgrundlaget i 2023, der ikke med sikkerhed lader sig beregne, før der for ejendommen foreligger en endelig grundværdi for 2021.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret. Eventuelle afvigelser fra de i prospektet angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger, sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige ejendomsbeskatning.

FINANSIERINGSFORHOLD

Såfremt du har spørgsmål til finansiering gennem realkredit, pengeinstitut, pantebreve eller lignende, er du velkommen til at kontakte LASSEN ERHVERV for en nærmere drøftelse.

FORSIKRINGSFORHOLD

Ejendommen er p.t. forsikret hos Alm. Brand Forsikring A/S, police nr. 200235193 og 200235622. Forsikringsdækningen omfatter brand inklusive el-skade, bygningskasko, udvidet vandskade – alene beboelse, insekt og svamp, udvidet rørskade, restværdi, hus- og grundejeransvar, stikledning samt jordskade.

PLANFORHOLD / OFFENTLIGE FORHOLD

ZONESTATUS

Ejendommen er beliggende i byzone

VEJ

Ejendommen er beliggende til offentlig vej.

KLOAKFORHOLD

Kloakforholdene er noteret som offentlig.

OFFENTLIGE PLANER / FORHOLD

Ejendommens forhold reguleres i henhold til lokalplan nr. 1310 samt kommuneplanramme nr. 2C1, der bl.a. omhandler følgende:

Lokalplan nr. 1310

Anvendelse:

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.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige

- 30 for åben-lav bolig
- 110 for etagebebyggelse

Udstykning:

Der kan foretages matrikulære ændringer, der er i overensstemmelse med områdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer.

Kommuneplanramme nr. 2C1

Anvendelse:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Det vil sige butikker, kro og restaurantformål, kontorerhverv, administrative serviceerhverv samt andre ikke-generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne, boligbebyggelse og offentlige formål, institutioner med centerfunktion og parkering.

Bebyggelsesprocent:

110% beregnet ud fra området som helhed.

SERVITUTTER

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Torvegade 18A-C

Nr.: Lyst: Indhold:

001 05.01.1966 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv

Torvegade 20A-C

Nr.: Lyst: Indhold:

001 11.11.1111 Dok om tørvekastningsret

002 08.12.1911 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

003 10.10.1990 Lokalplan nr. 030101

TEKNISKE INSTALLATIONER

El:

Ejendommen forsynes med el fra NRGi.

Vand:

Ejendommen forsynes med vand fra privat vandforsyningsanlæg.

Afløbsforhold: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

Varme:

Ejendommen opvarmes ved hjælp af fjernvarme.

Bredbånd:

Der er mulighed for fibernet i ejendommen.

ENERGIMÆRKNING

Ejendommen er omfattet af Lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Gyldigt energimærke foreligger af 28.04.2022 med energiklassifikation C på Torvegade 18 og energiklassifikation B på Torvegade 20.

MILJØFORHOLD

MILJØFORHOLD, DRIFT

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ifølge Danmarks Miljøportal har Region Syddanmark for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på matriklen.

BESIGTIGELSE

HENVENDELSER – BESIGTIGELSE

Alle henvendelser vedrørende ejendommen, herunder aftale for besigtigelse, bedes efter aftale med ejer venligst rettet til:

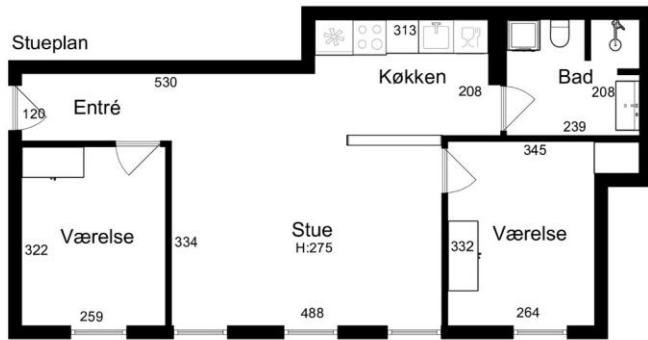
Lassen Erhverv
Spinderihallerne
Spinderigade 11
7100 Vejle

Ronni Bagge, erhvervsmægler, e-mail: ronni@lassenerhverv.dk, mobil 20575370

KORTBILAG/FOTOS/TEGNING







EFIT

Vejledende tegning uden ansvar

LEJEMÅLSOVERSIGT pr. 01.04.2026

Nr.	Lejer	Adresse	Type	Areal m2	Årlig leje	Leje pr. m2	Depositum	Reguleringsprincip	Næste regulering	Lejestart	Uopsigelig- hed udlejer	Uopsigelig- hed lejer
1	Udlejet	18A st.	Beboelse	41	53.190	1.297	13.297	NPI	01.01.2027	15.09.2025		
2	Udlejet	18B st.tv.	Beboelse	58	58.748	1.013	14.687	NPI	01.01.2027	01.11.2022		
3	Udlejet	18B st.th.	Beboelse	76	77.497	1.020	19.374	NPI	01.01.2027	15.12.2024		
4	Udlejet	18C st.	Beboelse	64	69.353	1.084	17.338	NPI	01.01.2027	01.10.2022		
5	Udlejet	18c 1.	Beboelse	97	79.592	821	19.898	NPI	01.01.2027	15.10.2025		
6	Udlejet	20A st.	Beboelse	69	90.947	1.318	22.737	NPI	01.01.2027	01.05.2023		
7	Udlejet	20A 1.	Beboelse	72	76.021	1.056	19.005	NPI	01.01.2027	01.11.2025		
8	Udlejet	20B st.tv.	Beboelse	31	31.289	1.009	7.822	NPI	01.01.2027	01.09.2025		
9	Udlejet	20B st.mf.	Beboelse	101	96.027	951	24.007	NPI	01.01.2027	01.05.2022		
10	Udlejet	20B st.th.	Beboelse	70	72.149	1.031	18.037	NPI	01.01.2027	15.09.2025		
11	Udlejet	20B 1.tv.	Beboelse	53	68.399	1.291	17.100	NPI	01.01.2027	01.03.2024		
12	Udlejet	20B 1.th.	Beboelse	68	70.248	1.033	17.562	NPI	01.01.2027	01.04.2025		
13	Udlejet	20C	Beboelse	77	68.019	883	17.005	NPI	01.01.2027	01.03.2021		
				877	911.478	1.039	227.870					

Bemærkninger til lejemål nr.:

13 Areal jf. lejekontrakt 65