

SALGSOPSTILLING

Projektejendom

Hjultorvet 4
8800 Viborg

4.995.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
6	Ejendommen
7	Offentlig vurdering
7	Tekniske installationer - løsøre
7	Forsikring
7	Energimærke
8	Offentlige forhold / planer
8	Miljøforhold
8	Tingbog og servitutter
Side	ØKONOMI
9	Købesum
9	Kapitalbehov
9	Moms
9	Driftsudgifter
9	Likviditetsbudget
9	Købesummens fordeling / afskrivninger
10	Handelsomkostninger
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Denne centrale ejendom i Viborg byder på en attraktiv beliggenhed med kort afstand til byens faciliteter og livlige gader. Ejendommen huser Viborgs ældste cafe, Morville, som ligger i stueplan og bidrager til en levende og hyggelig atmosfære i området.

Nu har du en sjælden mulighed for at erhverve en velbeliggende erhvervsejendom på en af Viborgs absolut mest centrale adresser. Hjultorvet 4 ligger lige i hjertet af byen, med kort afstand til gågade, butikker, caféer og offentlig transport. Ejendommen har en markant synlig placering, som sikrer optimal eksponering.

Der er udarbejdet et projekt til omdannelse af ejendommen til 1-værelses lejligheder, hvilket åbner op for muligheder for moderne boligudlejning eller korttidsudlejning i det attraktive bycentrum. Derudover er der potentiale for at anvende ejendommen som kontor, eventuelt i form af et kontorfællesskab, hvilket kan tiltrække forskellige typer lejere eller virksomheder.

Ejendommen tilbyder:

Erhvervsarealer i stueplan udlejet til cafe Morville
God loftshøjde og fleksible indretningsmuligheder
Byggetilladelse til etablering af lejligheder plus altaner mod torvet
Charmerende ejendom med mange anvendelsesmuligheder

Nøglefakta:

Adresse: Hjultorvet 4, 8800 Viborg

Areal: 1114 m²

Anvendelse: Erhverv + mulighed for boliger (jf. byggetilladelse)

Pris: 4.995.000

Ejendommen henvender sig både til investorer, udviklere og erhvervsdrivende, som ønsker en unik placering og potentialet for at skabe attraktive boligheder i hjertet af Viborg.

Kontakt os i dag for yderligere information eller for at aftale en fremvisning.

Ejendommen byder på en spændende kombination af historisk charme og fremtidige udviklingsmuligheder, hvilket gør den til en attraktiv investering i Viborgs centrum.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende Hjultorvet 4, 8800 Viborg

Kommune Viborg
Region Region Midtjylland
Zonestatus Byzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Projektejendom
Anvendelse, aktuel Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)

Matr. nr.	Areal
261 a Viborg Bygrunde	573 m ²

Arealfordeling

Grundareal	573 m ² heraf vej 0 m ²
Bebygget areal	430 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger	1.114 m ²
Etageareal i alt	1.114 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: kontor/cafe tilladelse til ombygning til bolig jf. materiale glædende til den 12. juni 2025.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Hjultorvet 4

- opført / ombygget	1959/1984
- bebygget areal	160 m ²
- antal etager	3

Enhed

Hjultorvet 4	Etageareal	454 m ²
Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Hjultorvet 4	Etageareal	26 m ²
Anden enhed til serviceerhverv	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Hjultorvet 4

- opført / ombygget	1959
- bebygget areal	95 m ²
- antal etager	3

Enhed

Hjultorvet 4	Etageareal	285 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 3 - Hjultorvet 4

- opført / ombygget	1959
- bebygget areal	70 m ²
- antal etager	3

Enhed

Hjultorvet 4, st, 1	Etageareal	210 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 4 - Hjultorvet 4

- opført / ombygget	1959
- bebygget areal	40 m ²
- antal etager	2

Enhed

Hjultorvet 4	Etageareal	80 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 5 - Hjultorvet 4

- opført / ombygget	1995
- bebygget areal	59 m ²
- antal etager	1

Enhed

Hjultorvet 4	Etageareal	59 m ²
Restaurant, café og konferencecenter uden overnatning	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 6 - Hjultorvet 4

- opført / ombygget	2004
- bebygget areal	6 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Ejendommen, øvrige bemærkninger

En del af stueetagen er udlejet til Cafe Morville. Viborg Kommune har lejet en del af bygningen huslejefrit.

Offentlig vurderingÅr 2023*Beløb i kr.*

Ejendomsværdi	
Grundværdi	5.320.000

Tekniske installationer - løsøre**Kloak**

Offentlig

Installationer forsyninger

El: 230 og 400 volt

Vand: Offentligt vandværk

Varme: Fjernvarme

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

ForsikringSelskab*Policenr.*

Topdanmark Erhverv	E 9657 115 239
--------------------	----------------

Forsikringsdækning, bemærkninger:

Brandforsikret hos Topdanmark under policenr E 9657 115 239

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen	
-----------------	---

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner

Forslag Plan Viborg bymidte, VIBM.C1.01

https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1732792944923.pdf

Kommuneplan 2017-2029

https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Anvendelse

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Anden kommunal ejendom (skole, rådhus m.v.)

Byggesager – bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 263%.

Miljøforhold

Jordbund, geotekniske forhold

Der har tidligere været foretaget arkæologiske undersøgelser på Hjultorvet.

<https://viborgmuseum.dk/leksikon/h/hjultorvet>

Affaldsdepot

Om affaldsdepot og tidligere forurening oplyser sælger følgende:

- at der ikke i sælgers ejetid 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.

Områdeklassificering

Beliggende i et område klassificeret som lettere forurenet. Der er krav om jordanalyse jf. ejendomsdatarapport. Der er ikke registreret påbud.

Tingbog og servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.10.1857 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 2 lyst d. 24.07.1861 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv

Nr. 3 lyst d. 19.02.1974 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 69_VQ_383

Nr. 4 lyst d. 30.03.1994 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Se akt

Nr. 5 lyst d. 13.06.1994 Tillægstekst Lejekontrakt

Nr. 6 lyst d. 22.10.1996 Tillægstekst Tillæg til lejekontrakt lyst 13.6.1994, lejere nu Anne Marie Pedersen og Jens Olav Bækhøj

Nr. 7 lyst d. 29.03.2022 Filnavn: 7716ceef-af28-49db-beed-660060044ac5

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.995.000

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.995.000
Handelsomkostninger anslået	31.850
Anslået kapitalbehov	5.026.850

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2025		48.944
Renovation / miljøafgift:		
Skadedyrsbekæmpelse		150
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		5.749
Indtægter ved driften:		
Morville lejeindtægt		112.405
I alt, anslået		-57.562

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	Likviditetsmæssigt i kr.
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	-57.562	-57.562
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	57.562	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	57.562	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		57.562
- skattevirkning ved 26,43%		14.851
I alt		42.711

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	4.995.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	31.850

Kontant anskaffelsessum	5.026.850
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum*Beløb i kr.*

I alt	4.995.000
-------	-----------

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået***Beløb i kr.*

Tinglysningsafgift - skøde	31.850
Handelsomkostninger inkl. moms	31.850

KONTAKTINFORMATION



Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate

EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2
8800 Viborg

Telefon: 70608887
E-mail: viborg@mailreal.dk
Hjemmeside:
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Åbningstider

Mandag	09.00 - 17.00
Tirsdag	09.00 - 17.00
Onsdag	09.00 - 17.00
Torsdag	09.00 - 17.00
Fredag	09.00 - 17.00
Lørdag	Efter aftale
Søndag	Efter aftale