

SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

Falkevej 18
8800 Viborg

2.695.000 kr.



INDHOLD

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

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stue

Attraktiv erhvervsejendom med central beliggenhed i Viborg

Velkommen til Falkevej 18 – en velbeliggende og alsidig erhvervsejendom tæt på Viborg centrum. Ejendommen fremstår særdeles velegnet til kontor- og klinikformål og benyttes i dag af bl.a. revisor, ejeren selv samt en behandler.

Indretningen er funktionel og fleksibel, hvilket gør ejendommen ideel til virksomheder, der ønsker lyse og rolige rammer til kontorarbejde, rådgivning eller behandlervirksomhed. Planløsningen giver gode muligheder for flere selvstændige arbejdspladser, mødelokaler eller klinikrum – alt efter behov.

Beliggenheden er et stort aktiv: her er kort afstand til Viborg centrum med nem adgang til byens faciliteter, offentlig transport og indfaldsveje. Samtidig er området roligt og indbydende for både medarbejdere og klienter. Derudover byder ejendommen på **gode parkeringsforhold**, hvilket gør hverdagen nem og bekvem for både ansatte og besøgende.

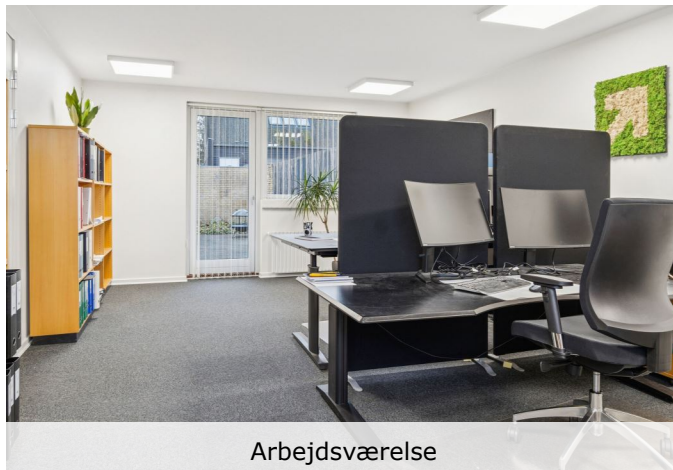
En oplagt ejendom for den mindre eller mellemstore virksomhed, der søger en central og præsentabel adresse i Viborg – hvad enten det er til kontor, klinik eller en kombination heraf.



Spisestue



Spisestue



Arbejdsværelse



Badeværelse

FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Falkevej 18, 8800 Viborg
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype	Kontor / lager
Anvendelse, aktuel	Ren forretning

Matr. nr.	Areal
26 bf Viborg Markjorder	1.201 m ²

Arealfordeling

Grundareal	1.201 m ²	heraf vej 0 m ²
Bebygget areal		244 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		334 m ²
Etageareal i alt		334 m ²

Brugsret

Brugsret ifølge Sælger til: kontor/administration

Udenomsarealer / området

Beliggenheden er et stort aktiv: her er kort afstand til Viborg centrum med nem adgang til byens faciliteter, offentlig transport og indfaldsveje. Samtidig er området roligt og indbydende for både medarbejdere og klienter.

Parkeringsforhold

Ejendommen har gode parkeringsforhold, hvilket gør hverdagen nem og bekvem for både ansatte og besøgende.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 - Falkevej 18

- opført / ombygget	1972/2010
- bebygget areal	208 m ²
- etageareal	334 m ²
- antal etager	1

Enhed

Falkevej 18	Etageareal	334 m ²
Enhed til kontor	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Bygning nr. 2 - Falkevej 18

- opført / ombygget	1972
- bebygget areal	36 m ²

Bygningerne er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2020	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.300.000
Grundværdi	132.100

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Afløb til offentlig kloaksystem

Installationer forsyninger

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Varme: Fjernvarme

Forsikring*Selskab**Policenr.*

Tryg

657-303.449

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

C**Offentlige forhold / planer****Lokalplaner / kommuneplaner**

Se ejendomsdatarapport og Viborg Kommunes Lokalplanportal:

<https://viborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/324#/12306>**Anvendelse**

Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Ren forretning

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger: Administration/kontor/lager mm.

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

Se ejendomsdatarapport og Region Midtjyllands afdeling for jordforurening:

<https://www.ru.rm.dk/klima-og-miljo/jordforurening/se-om-grunden-er-forurennet>**Tingbog og servitutter**

Nr. 1 lyst d. 05.11.1941 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 2 lyst d. 27.01.1965 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 3 lyst d. 12.10.1971 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Erhvervslejemål	131.400	0
I alt årlig leje	131.400	0

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

ØKONOMI

Købesum

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.695.000

Kapitalbehov

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontantpris	2.695.000
Handelsomkostninger anslået	18.050
Anslået kapitalbehov	2.713.050

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

<i>Udgift</i>	<i>Specificeret</i>	<i>Beløb i kr.</i>
Grundskyld, år 2026		4.407
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	3.279	
Skadedyrsbekæmpelse	193	
Sum		3.472
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		6.966
I alt, anslået		14.845

Likviditetsbudget

	<i>Skattemæssigt i kr.</i>	<i>Likviditetsmæssigt i kr.</i>
Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	131.400	131.400
Udgifter		
Driftsudgifter	14.845	14.845
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	116.555	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	116.555	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		116.555
- skattevirkning ved 25,80%		30.071
I alt		86.484

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

Købesummens fordeling / afskrivninger

	<i>Beløb i kr.</i>
Kontant købesum	2.695.000
<i>Handelsomkostninger, anslået</i>	
Tinglysningsafgift skøde	18.050

Kontant anskaffelsessum	2.713.050
-------------------------	-----------

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

Beløb i kr.

I alt	2.695.000
-------	-----------

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger

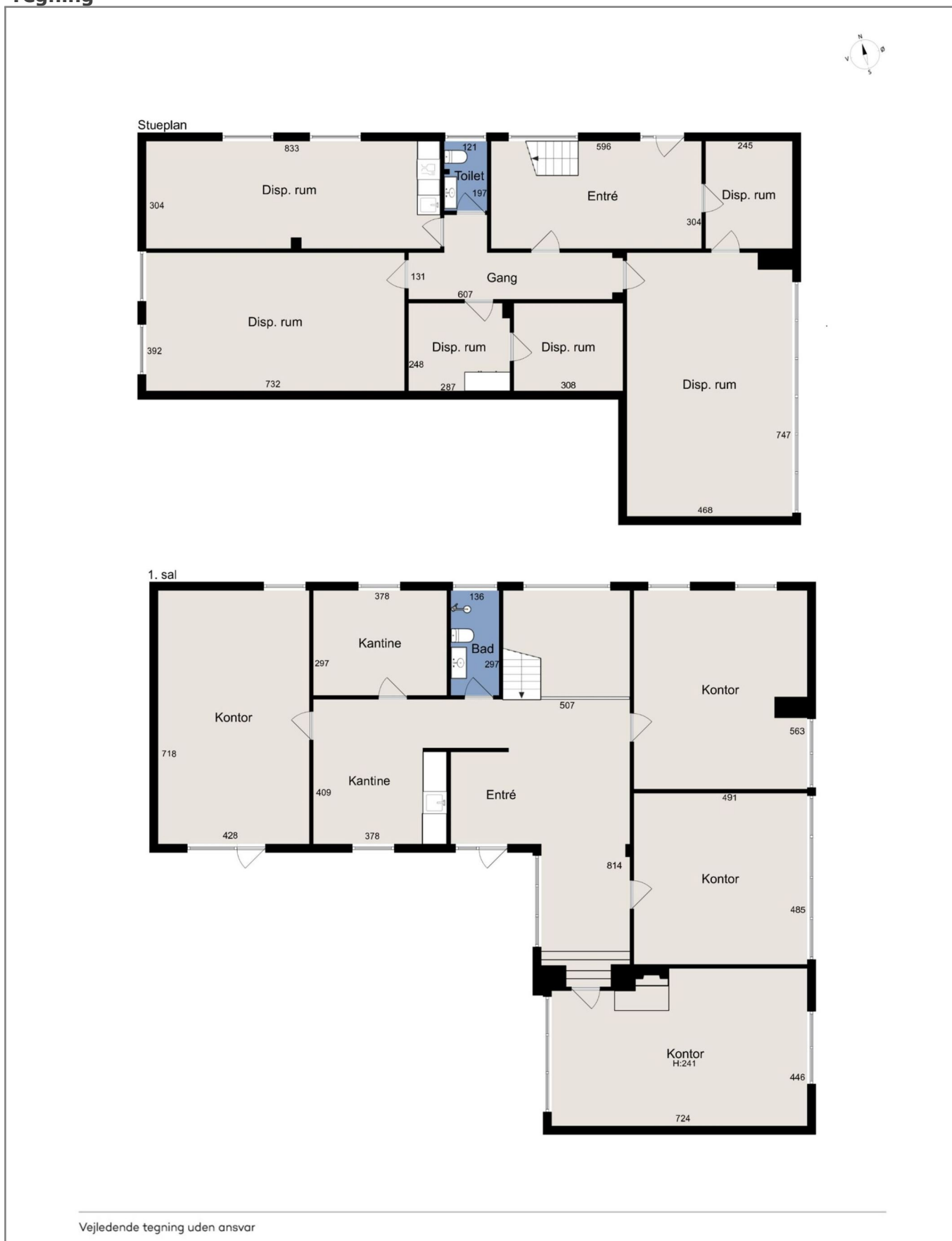
Købers handelsomkostninger, anslået

Beløb i kr.

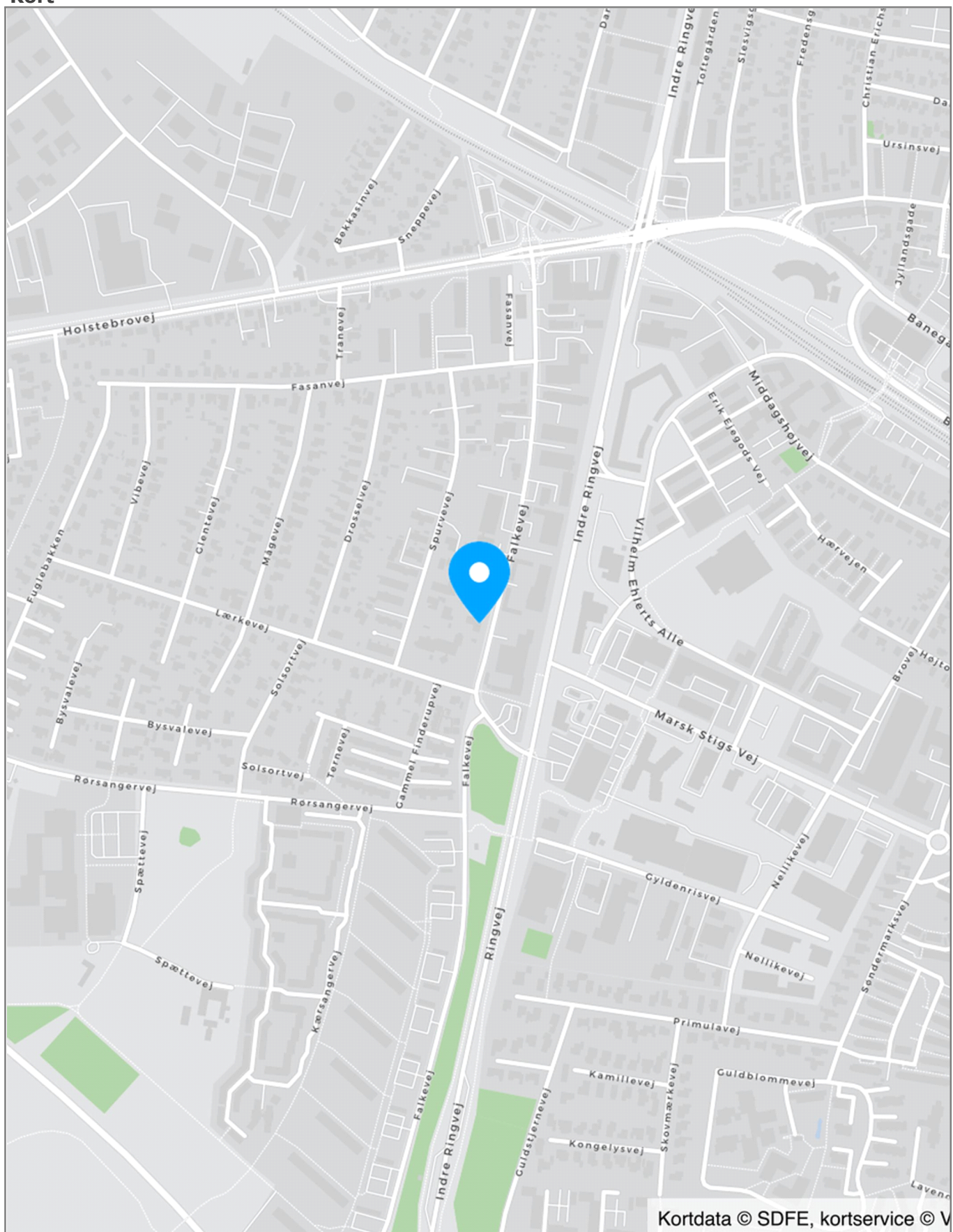
Tinglysningsafgift - skøde	18.050
Handelsomkostninger inkl. moms	18.050

TEGNINGER OG KORT

Tegning



Alle plan (2x3)

Kort

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