RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
/ CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

SALGSOPSTILLING

Erhvervsgrund

Tapdruphøjen storparcel

8800 Viborg

4.375.000 kr.







INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder

Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter

Side	ØKONOMI
7	Købesum
7	Kapitalbehov
7	Driftsudgifter
7	Likviditetsbudget
7	Købesummens fordeling / afskrivninger
8	Handelsomkostninger

Side	KORT
9	Kort

Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER









FAKTA

Ejendommen

Beliggende	Tapdruphøjen storparcel, 8800 Viborg
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Fælles/privat

Anvendelse

Ejendomstype	Erhvervsgrund
Anvendelse, aktuel	Storparcel

Matr. nr.	Areal
3 ax Tapdrup By, Tapdrup	11.432 m²

Arealfordeling

Grundareal	11.432 m²	heraf vej 0 m²

Brugsret
Brugsret ifølge til: projektområde til tæt-lav bebyggelse

Udenomsarealer / området
Oplev mulighederne på Tapdruphøjen, Tapdrup – det perfekte sted til dit næste boligprojekt

Beliggende i naturskønne omgivelser på kanten af Viborg i Tapdrup tilbydes dette attraktive jordareal en unik mulighed for ejendomsudviklere. Arealet er klar til udvikling og kan bebygges med dobbelthuse eller rækkehuse i en tæt, lav bebyggelse, hvilket skaber en ideel kombination af moderne boliger og naturskønne omgivelser. Perfekt til dig, der ønsker at skabe et attraktivt boligområde tæt på natur og Viborg.

Med en beliggenhed tæt på natur, skoler, pasningsinstitutioner og Viborg, kombinerer Tapdruphøjen det bedste af begge verdener: fredelige omgivelser og hurtig adgang til indkøb og Viborgs pulserende byliv. Her er plads til at realisere drømmen om et unikt boligfællesskab, hvor beboere kan nyde godt af grønne områder, gode stiforbindelser og moderne faciliteter. Tapdruphøjen er beliggende i et område der i de kommende år udvikles og udbygges. Kuperet og grønne områder, stier, regnvandshåndtering, byggetæthed, klima og kvalitet er blandt nogle af prioriteterne i den nyere, kommende bydel.

Tag mulighederne i egen hånd – skab et attraktivt boligområde, der vil tiltrække både familier, unge og seniorer. Tapdruphøjen er din chance for at bidrage til Viborg/Tapdrups fremtidige boligudvikling. Kontakt os i dag for mere information og få en uforpligtende snak om, hvordan netop dit projekt kan blive til virkelighed!

Offentlig vurdering

År 2025	*Beløb i kr.*
Ejendomsværdi	
Grundværdi	4.375.000
Anden grundværdi (skattepligtig)	3.500.000

Den i nærværende prospekt oplyste grundværdi, tilhørende beskatningsgrundlag og grundskyld er foreløbige værdier og anslået til kontantprisen idet der ikke på nuværende tidspunkt er fastsat vurdering af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2026.
Disse er oplyst iht. opkrævning vedr. ejendommen og har udgangspunkt i udbudsprisen.

Når de ovennævnte endelige værdier er fastsat, vil beskatningen frem til 2026 muligvis blive efterreguleret og det kan være i både opad- og nedadgående retning. 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 i 2026.

Tekniske installationer - løsøre

Kloak
Ingen

Installationer forsyninger
El: Nej
Vand: Nej
Varme: Nej
Solcelleanlæg: Nej

Offentlige forhold / planer

Lokalplaner / kommuneplaner
Lokalplan 576: Boligområde vest for Højtoften i Tapdrup
Lokalplan 171: Bolig- og lokalt erhverv Tapdrup Vest.
Kommuneplan 2025-2036

Anvendelse
Ejendommen er hidtil lovligt benyttet som Storparcel

Anvendelsesmuligheder, herunder evt. særlige begrænsninger, ifølge sælger:

Landzonetilladelse til udstykning af byggegrund og arealoverførsel af areal til rekreativt område fra Højtoften 9, Tapdrup udløber 15.02.2028.

Byggesager – bebyggelsesprocent
Bebyggelsesprocenten for ejendommen udgør 40%.

• For delområde II fastsættes bebyggelsesprocenten til max. 40%.
• Inden for området må der opføres dobbelthuse, rækkehuse o. lign.
• For delområdet skal afstand til vej- og stiskel være min. 2,5 m fra boligbebyggelse.
• Mindre bygninger herunder garager, udhuse, skure, carporte mv. kan opføres nærmere skel end 2,5 meter og kan sammenbygges.
• Bebyggelse må opføres i max. 2 etager.Bygningshøjden på mindre bygninger (garage, carport, skur o. lign.) må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.
• Række- og dobbelthuse må opføres med en max. højde på 8,5 m over byggemodnet terræn.

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.

Tingbog og servitutter

Der er pt ingen tinglyste servitutter eller hæftelser.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

ØKONOMI

Købesum

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.375.000

Øvrige bemærkninger
Købesummen er inkl. moms.

Kapitalbehov

	Beløb i kr.
Kontantpris	4.375.000
Handelsomkostninger anslået	28.150
Anslået kapitalbehov	4.403.150

Driftsudgifter

Udgift	*Specificeret*	*Beløb i kr.*
Grundskyld, år 2026		36.139
I alt, anslået		36.139

Øvrige bemærkninger

Grundskyld er anslået.

Likviditetsbudget

	Skattemæssigt i kr.	*Likviditetsmæssigt i kr.*
Indtægter		
Lejeindtægter	0	0
Udgifter		
Driftsudgifter	36.139	36.139
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	-36.139	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	-36.139	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		-36.139
- skattevirkning ved 25,80%		-9.324
I alt		-26.815

Købesummens fordeling / afskrivninger

	Beløb i kr.
Kontant købesum	4.375.000
Handelsomkostninger, anslået	
Tinglysningsafgift skøde	28.150
Kontant anskaffelsessum	4.403.150

Kontant købesum er vejledende / handelsomkostninger er anslået.

Fordeling af kontant købesum

	Beløb i kr.
I alt	4.375.000

Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

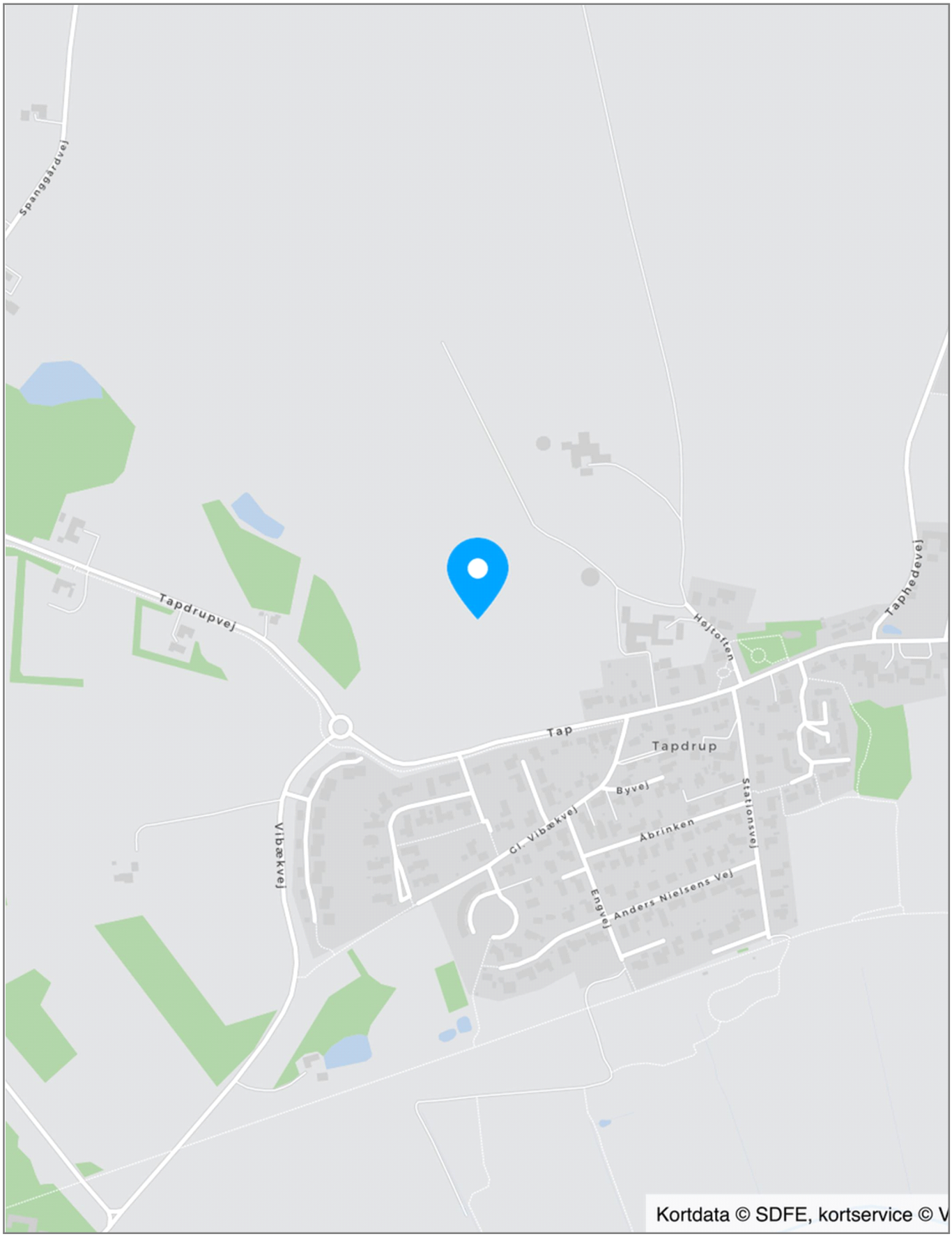
Handelsomkostninger

Købers handelsomkostninger, anslået

	Beløb i kr.
Tinglysningsafgift - skøde	28.150
Handelsomkostninger inkl. moms	28.150

KORT

Kort


Spanggårdvej
Tapdrupvej
Vibækvej
Tap
Tapdrup
Byvej
Gl. Vibækvej
Åbrinken
Stationsvej
Engvej
Anders Nielsens Vej
Højtoften
Taphedevej
Kortdata © SDFE, kortservice © V

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