

## LEJEOPSTILLING

Butik / Detail

Gravene 22, st.  
8800 Viborg

Årlig leje  
108.000 kr.



Velbeliggende erhvervslokale til leje - Gravene 22, st.



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
Side	FAKTA
5	Lejemålet
5	Installationer m.m.
5	Energimærke
<hr/>	
Side	ØKONOMI
6	Leje og depositum
6	Moms
<hr/>	
Side	LEJEVILKÅR
7	Lejestart
7	Opsigelsesvarsler
7	Afståelse / fremleje
7	Lejeregulering
7	Vedligeholdelse
<hr/>	
Side	OFFENTLIGE FORHOLD / PLANFORHOLD
8	Lokalplan / kommuneplan
8	Plan- / offentlige forhold
8	Miljøforhold
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
9	Tegning
10	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
11	Kontaktinformation og åbningstider

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



### Lyst og alsidigt erhvervslokale på 145 m<sup>2</sup> – Perfekt til butik, café eller klinik

Søger du den ideelle base for din forretning? Her udlejes 145 veludnyttede kvadratmeter med en central placering og optimal synlighed i gadeplan. Lokalerne fremstår lyse og indbydende med store vinduespartier, der sikrer et fantastisk lysindfald og gode udstillingsmuligheder.

#### Anvendelsesmuligheder

Ejendommen har en yderst fleksibel planløsning, der gør den velegnet til en bred vifte af brancher:

- **Detailhandel:** Ideelt som tøjbutik, showroom eller specialhandel.
- **Mad & Drikke:** Oplagt til café, kaffebar eller mindre restaurant/takeaway.
- **Liberalt erhverv:** Perfekte rammer for en frisørsalon, hudplejeklinik eller fysioterapi.
- **Kontor & Administration:** Moderne lokaler til det kreative bureau eller den mindre administrationsenhed.

#### Indretning og Faciliteter

Lejemålet er fordelt på to plan, hvilket giver en naturlig opdeling mellem kundeområde og baglokaler:

- **Stueplan 145 kvm.:** Stort, åbent butiks- eller klinikområde med direkte adgang fra gaden. De store ruder giver maksimal eksponering mod forbigående.
- **Kælderplan 117 kvm.:** Praktiske kvadratmeter der kan anvendes til lager, personalefaciliteter eller ekstra behandlingsrum/mødelokaler.

#### Vil du se mulighederne med egne øjne?

Kontakt os i dag for en fremvisning og lad os tage en dialog om, hvordan disse rammer kan understøtte din virksomheds vækst.



# FAKTA

## Lejemålet

Gravene 22, st., 8800 Viborg

<i>Matr. nr.</i>	<i>Areal</i>
244 Viborg Bygrunde	171 m <sup>2</sup>
Areal i alt ifølge	171 m <sup>2</sup>

## Anvendelse

Lejemålstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Kontor
Mulig anvendelse	Beboelse og forretning

Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland

Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

## Arealer

Etageareal	262 m <sup>2</sup>
------------	--------------------

## Specifikation arealer

<i>Anvendelse</i>	<i>Areal</i>	<i>Leje pr. m<sup>2</sup></i>
Stueplan	145 m <sup>2</sup>	kr.
Kælder	117 m <sup>2</sup>	kr.

## Installationer m.m.

Varme	Fjernvarme/blokvarme
Vand	Alment vandforsyningsanlæg
Elforsyning	400 V el fra værk
Elevator	Der er ikke elevator i opgangen/bygningen
Porte antal / højde	- / 4

## Energimærke

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

*Energimærke*

Lejemålet / ejendommen

**D**

# ØKONOMI

## Leje

	<i>Beløb i kr.</i>	<i>pr. m<sup>2</sup></i>
Årlig leje	108.000	412,21
Depositum	54.000	

## Moms

Lejemålet er ikke momsregistreret.

# LEJEVILKÅR

## Lejestart

Lejestart / overtagelse hurtigst muligt

## Opsigelsesvarsler

Opsigelsesvarsel udlejer	6 måneder
Opsigelsesvarsel lejer	6 måneder
Uopsigelighed udlejer	48 måneder
Uopsigelighed lejer	48 måneder

## Afståelse / fremleje

Afståelsesret	Nej
Fremlejemål	Nej
Fremlejeret	Nej
Tidsbestemt lejemål	Nej

## Lejeregulering

Regulering af leje	Huslejen indekserreguleres hvert år når huslejen efter aftale er reguleret til kr. 12.000 kr. pr. måned. Herefter reguleres huslejen en gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelsen kan alene gennemføres ved udlejers skriftlige henvendelse herom til lejereren.
Regulering stigning i skatter og afgifter	Ja
Regulering stigning i forsikringspræmie	Ja
Regulering depositum	Nej
P-plads - regulering leje og depositum	Nej

## Øvrige bemærkninger

Hver den 1. januar reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra oktober måned året før til oktober måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang året efter den månedlige husleje udgør kr. 12.000.

## Vedligeholdelse

Udvendig vedligeholdelse	Udlejer
Udvendig renholdelse	Lejer
Vintervedligeholdelse	Udlejer
Indvendig vedligeholdelse	Lejer
Renovation - forpligtelse / betaling	Lejer

# OFFENTLIGE FORHOLD / PLANFORHOLD

## Lokalplan / kommuneplan

Beboelse og forretning

## Plan- / offentlige forhold

VIBM.C1.01

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, bymidte, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner.

Link:

[https://viborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/541#/Kommuneplan\\_Planramme?id=4080&baseId=30451&parentId=30649](https://viborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/541#/Kommuneplan_Planramme?id=4080&baseId=30451&parentId=30649)

## Kommuneplan

Kommuneplan 2025-2036.

Link: <https://viborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/541#/30648>

## Miljøforhold

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 3.

# TEGNINGER OG KORT

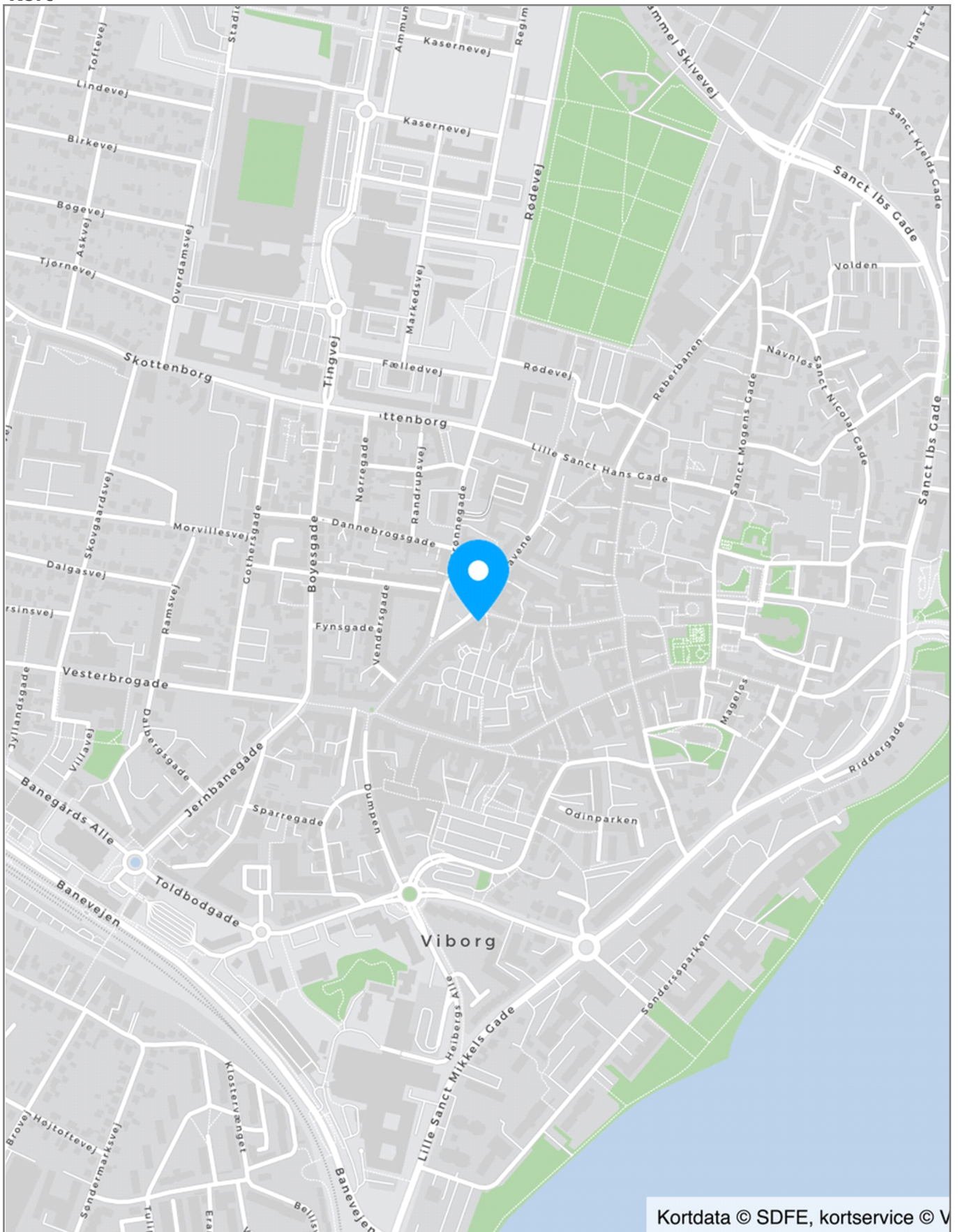
## Tegning



Vejledende tegning uden ansvar

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

#wearrealestate

### EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS  
Nytorv 2  
8800 Viborg

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