

## SALGSOPSTILLING

Kontor / lager

Falkevej 18  
8800 Viborg

2.695.000 kr.



# INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
<hr/>	
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
<hr/>	
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
<hr/>	
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
8	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger
<hr/>	
Side	TEGNINGER OG KORT
10	Tegning
11	Kort
<hr/>	
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

## BESKRIVELSE OG BILLEDER



Stue

### Attraktiv erhvervsjendom med central beliggenhed i Viborg

Velkommen til Falkevej 18 – en velbeliggende og alsidig erhvervsjendom 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.

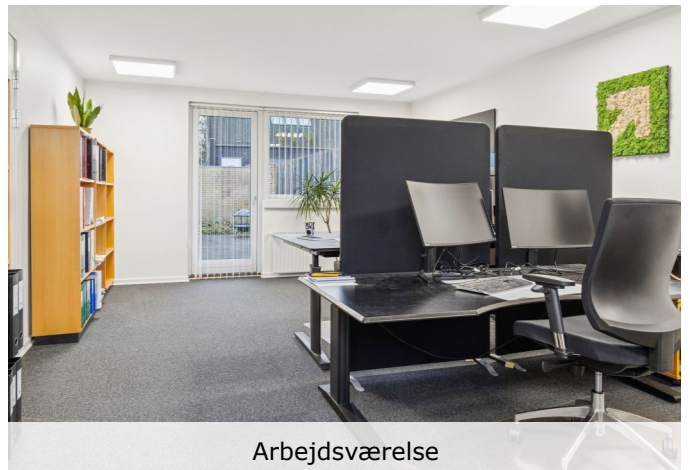
En oplagt ejendom for den mindre eller mellemstore virksomhed, der søger en central og præsentabel adresse i Viborg – hvad enten det er til kontor, klinik eller en kombination heraf.



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 <sup>2</sup>

### Arealfordeling

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

### 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 <sup>2</sup>
- etageareal	334 m <sup>2</sup>
- antal etager	1

### Enhed

Falkevej 18	Etageareal	334 m <sup>2</sup>
Enhed til kontor	Type	Afskrivning
	Erhvervsareal	Nej

### Bygning nr. 2 - Falkevej 18

- opført / ombygget	1972
- bebygget areal	36 m <sup>2</sup>

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 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.

**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-forurenat>**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>
<b>Indtægter</b>		
Lejeindtægter, faktiske	131.400	131.400
<b>Udgifter</b>		
Driftsudgifter	14.845	14.845
<b>Skattemæssigt resultat 1. år</b>		
Før skat og afskrivninger 1. år	116.555	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	116.555	
<b>Likviditetsmæssigt resultat 1. år</b>		
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.*

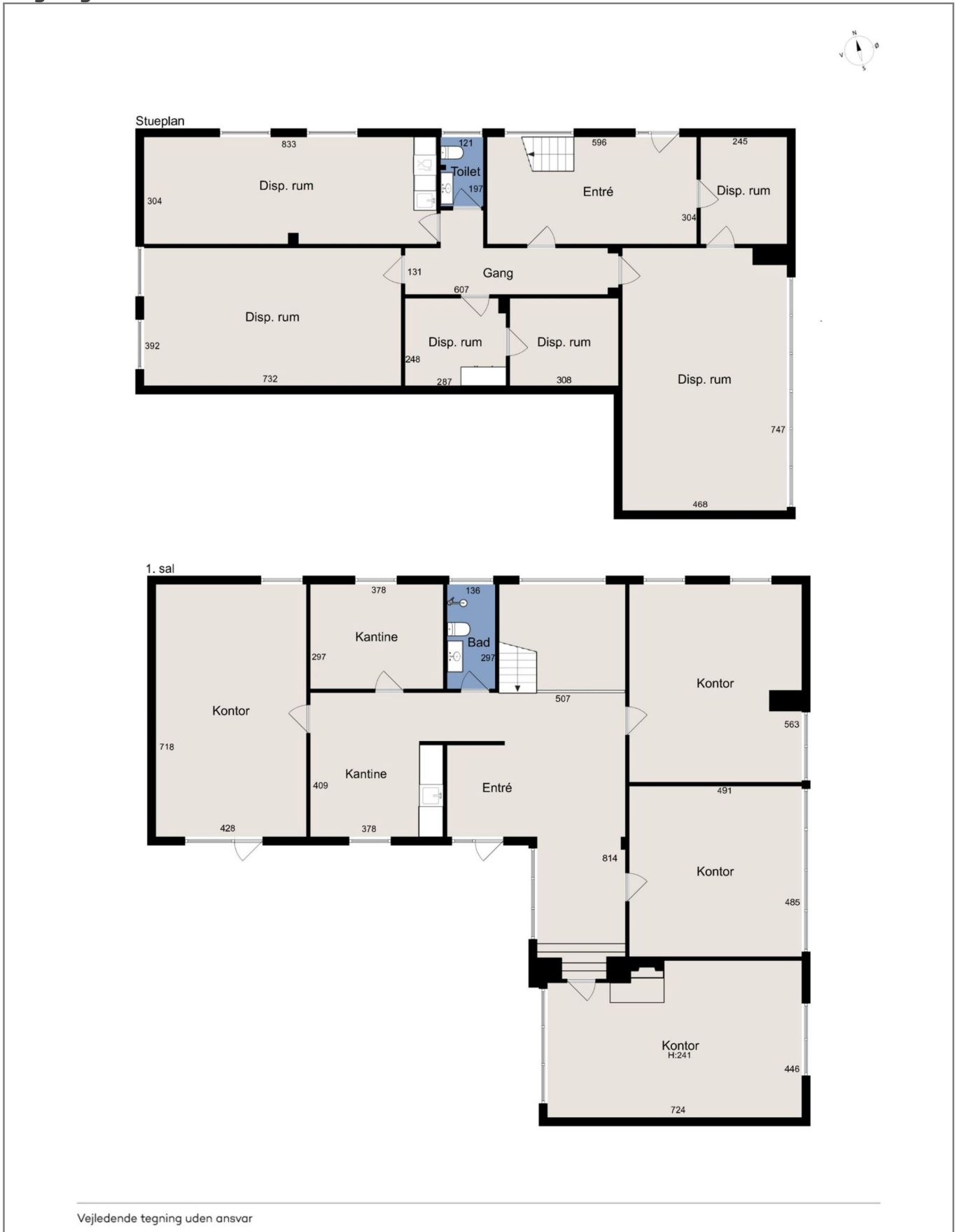
---

Tinglysningsafgift - skøde	18.050
Handelsomkostninger inkl. moms	18.050

---

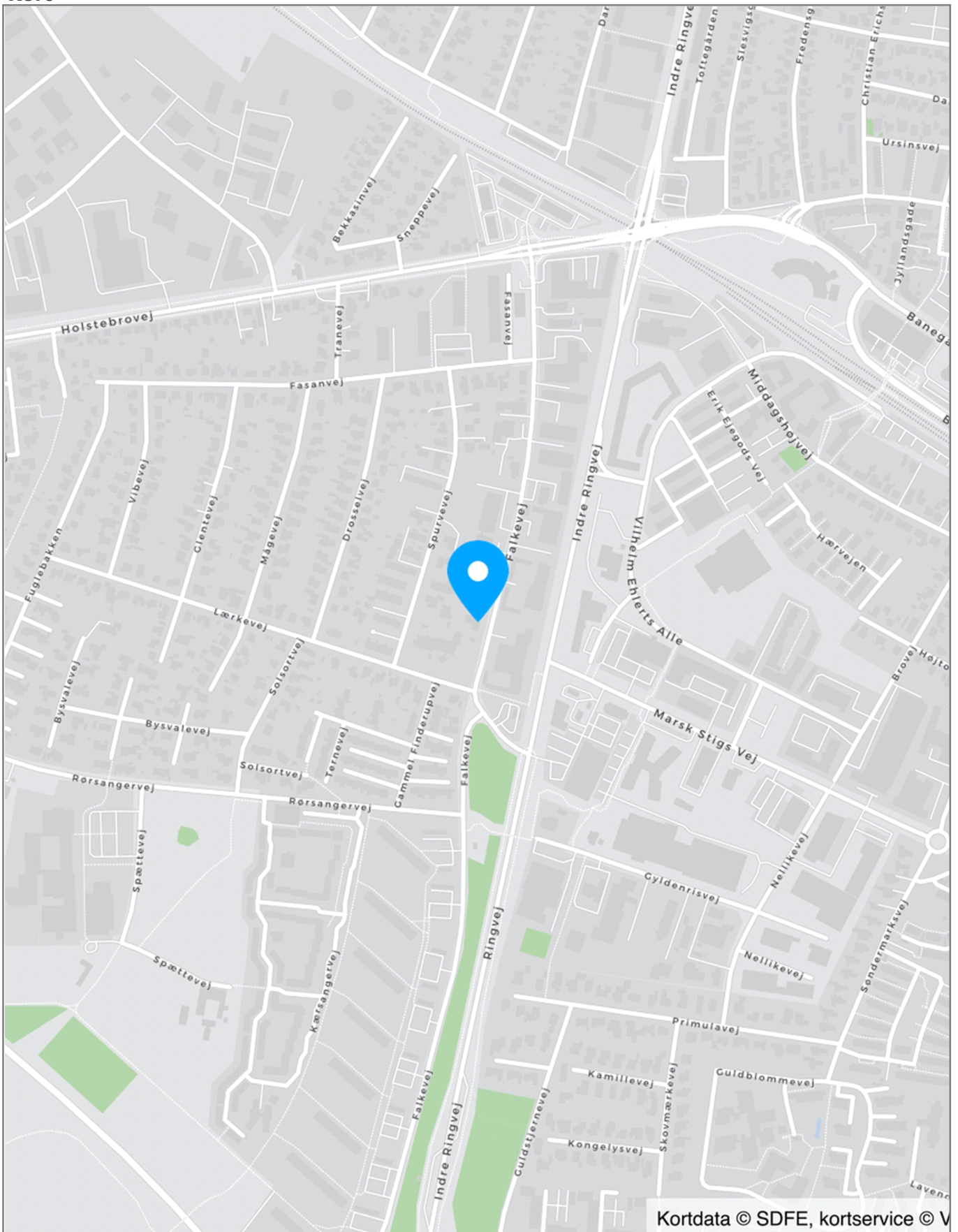
# TEGNINGER OG KORT

## 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

#wearrealestate

### EJENDOMSMÆGLER

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS  
Nytorv 2  
8800 Viborg

Telefon: 70608887  
E-mail: [viborg@mailreal.dk](mailto: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