Real Erhverv Viborg-Skive ApS
/ CVR-nr. 46606515
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 60220441 / ms@mailreal.dk
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv

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

Side	FAKTA
7	Lejemålet
7	Installationer m.m.
7	Energimærke

Side	ØKONOMI
8	Leje og depositum
8	Moms

Side	LEJEVILKÅR
9	Lejestart
9	Opsigelsesvarsler
9	Afståelse / fremleje
9	Lejeregulering
9	Vedligeholdelse

Side	OFFENTLIGE FORHOLD / PLANFORHOLD
10	Lokalplan / kommuneplan
10	Plan- / offentlige forhold
10	Miljøforhold

Side	TEGNINGER
11	Tegning

Side	KONTAKTINFORMATION
12	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Lyst og alsidigt erhvervslokale på 145 m² ? 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:

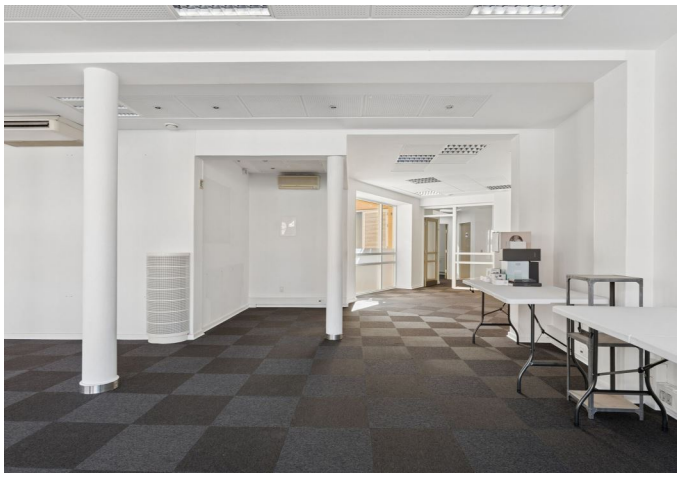
•**Stueplan 145 kvm.:** Stort, åbent butiks- eller klinikområde med direkte adgang fra gaden. De store ruder giver maksimal eksponering mod forbipasserende.

•**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

Matr. nr.	*Areal*
244 Viborg Bygrunde	171 m²
Areal i alt ifølge	171 m²

Anvendelse

Lejemålstype	Butik / Detail
Anvendelse, aktuel	Kontor
Mulig anvendelse	Butik / Detail
Kommune	Viborg
Region	Region Midtjylland
Zonestatus	Byzone
Vejforhold	Offentlig

Arealer

Etageareal	262 m²

Specifikation arealer

Anvendelse	*Areal*	*Leje pr. m²*
Stueplan	145 m²	kr.
Kælder	117 m²	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

	Beløb i kr.	*pr. m²*
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 indeksreguleres 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 lejeren.
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

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

Tegning



KONTAKTINFORMATION



Overvejer du at sælge eller udleje din erhvervsejendom eller dine lokaler i Viborg, Skive eller omegn?

Hos Real Erhverv får du en samarbejdspartner, der kombinerer indgående lokalkendskab med et skarpt blik for markedets reelle muligheder – og ikke mindst de rigtige købere og lejere.
Markedet i Midtjylland er kendetegnet ved stabile forhold og en solid efterspørgsel fra både lokale virksomheder og investorer. Særligt lager-, produktions- og butikslejemål samt mindre investeringsejendomme er i høj kurs. Samtidig betyder det relativt begrænsede udbud, at den rette strategi og målretning er afgørende for at opnå den optimale pris og de bedste vilkår.

Vi arbejder aktivt med at synliggøre din ejendom overfor både lokale og landsdækkende interessenter. Med et stærkt netværk og en målrettet salgs- og udlejningsproces sikrer vi, at din ejendom bliver præsenteret professionelt og rammer de rigtige beslutningstagere.
Hos os handler det ikke kun om at finde en køber eller lejer – men om at rådgive dig hele vejen. Fra korrekt prissætning og positionering til forhandling og afslutning af aftalen. Vi ved, hvad der skaber værdi i netop dette marked, og hvordan du bedst udnytter efterspørgslen – uanset om du sælger en investeringsejendom i Viborg centrum eller udlejer lokaler i Skive.

Kontakt Real Erhverv for en uforpligtende vurdering – og få et klart billede af dine muligheder.

EJENDOMSMÆGLER

Real Erhverv Viborg-Skive ApS
Nytorv 2
8800 Viborg

Telefon: 60220441
E-mail: ms@mailreal.dk
Hjemmeside:
https://www.realmaeglerne.dk/erhverv

Åbningstider

Mandag	9.00 - 17.00
Tirsdag	9.00 - 17.00
Onsdag	9.00 - 17.00
Torsdag	9.00 - 17.00
Fredag	9.00 - 17.00
Lørdag	Lukket
Søndag	Lukket

Kontakt

Søren Helm
Indehaver

Mobil: 27330033
E-mail: helm@mailreal.dk