

Salgsoplæg



Sag 2077V

**Nørregade 8G
8850 Bjerringbro**

18. juni 2018

Nybolig Erhverv
Randers/Viborg/Skive

Viborg: Toldboden 1, 6. · 8800 Viborg
8803@nybolig.dk · Tlf. 7020 3911
nyboligerhverv.dk/viborg

Andre afdelinger
Randers: Østervold 42, 2. · 8900 Randers C
8903@nybolig.dk · Tlf. 7020 3911
Skive: Albert Diges Vej 3 · 7800 Skive
7803@nybolig.dk · Tlf. 7020 3911



An International
Associate of Savills



Dokumentation

For at kunne fastsætte kontantprisen er følgende dokumenter modtaget/indhentet:

- BBR-ejermeddelelse, 20.03.2018
- Offentlig ejendomsvurdering 2017
- Miljøoplysninger, 20.03.2018
- Ejendomsskat 2018
- Tingbogsattest, 20.03.2018
- Lokalplan nr. 45-2
- Matrikelkort
- Energimærke
- Datablad vedr. ejendommen fra Ejendomme og Energi
- Mail fra Viborg kommune ang. ændret anvendelse.

Ejendomsdata

Beliggenhed:

Adresse	Nørregade 8G 8850 Bjerringbro
Matr.nr.	8 æø Hjerminde By, Bjerringbro

Kommune:

Viborg

Opført/ombygget:

Opførelsesår	1950
Ombygningsår	1985

Arealer:

Grundareal	533 m ²	heraf vej 0 m ² .
Bebygget areal	136 m ²	
Erhvervsareal u/afskrivning	241 m ²	
Etageareal i alt	241 m ²	
Sekundære arealer	136 m ²	

Bygningsspecifikation:

Bygning nr. 1

Opført / ombygget år	1950/ 1985
Bebygget areal	136 m ²
Sekundære arealer	136 m ²
Antal etager	2

Anvendelse:

Kontor/klinik stueplan	136 m ²	Registreret som:	Afskrivning:
Kontor/klinik tagetage	105 m ²	Erhvervsareal	Nej
Kælder	136 m ²	Sekundært areal	Nej

Opvarmes med fjernvarme.

Der er ikke foretaget særskilt opmåling af ejendommen i forbindelse med udarbejdelse af salgsoplægget.

Offentlig Ejendomsvurdering:

År 2017

Ejendomsværdi
heraf grundværdi

kr.

1.050.000

kr.

211.100

Ejendomsbeskrivelse

Tidligere klinikejendom centralt beliggende i Bjerringbro.

Konstruktion/Tag: Ejendommen er med muret facade i røde sten. Saddeltag belagt med røde teglsten

Vinduer: Delvis træ- og plastik vinduer og døre monteret med termoruder.

Gulve-bæreevne: Gulvene er i træ.

Indretning: Entré med trappe til 1. salen, 2 opholdsrum med adgang til funktionelt køkken. Værelsesafdeling i stueetagen med 2 værelser, badeværelse og særskilt toilet. 1 salen rummer 5 værelser samt et badeværelse. Kælderen er indrettet med flere disponible rum.

Opvarmning: Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Udenoms arealer - befæstning - indhegning etc.: Omkring ejendommen er der kommunal parkeringsplads samt en mindre have.

Plan- og miljøforhold

Planforhold:

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af tidligere Bjerringbro Kommunes lokalplan nr. 45-2, delområde II, der er udlagt til: Vej og parkeringsplads. Inden for området må der ikke opføres nogen bebyggelse. Dog, kan byrådet tillade opført en mindre toiletbygning, ligesom der tillades opført en transformerstation til kvarterets forsyning, når denne ikke har mere end 15 kvm bebygget areal og ikke gives en højde, der overstiger 2 meter over terræn.
Byzone.

Miljøforhold:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommen er ifølge Region Midtjyllands oplysninger ikke registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

Ejendommens økonomi

Ejendommens driftsudgifter:

Ejendomsskat*	kr.	5.003
Renovation, anslået	kr.	5.000
Udvendig vedligeholdelse, afsat kr. 50 pr. kvm	kr.	12.050
Forsikring, anslået kr. 15 pr. kvm	kr.	3.615
Rottebekæmpelse (år 2018)	kr.	42
Driftsudgifter, i alt anslået	kr.	25.710

Bemærkninger:

*Ejendomsskatten er beregnet på baggrund af den offentlige ejendomsvurdering 2017, hvor grundværdien udgjorde kr. 211.100 og grundskyldspromillen for Viborg i 2018 på 23,7.

Styrker og svagheder

Ejendommens styrker:

- Centralt placeret i Bjerringbro
- Solid ejendom.

Ejendommens svagheder:

- Lokalplanen fastholder anvendelse til liberalt erhverv.
- Utidssvarende indrettet til liberalt erhverv.
- Manglende privatparkering til ejendommen.

Prissætning og Udbudspris

Ejendomsmægleren har værdiansat ejendommen til en kontantpris på kr. 700.000 den 18.06.2018. Ejendommen foreslås udbudt til en kontantpris på kr. 765.000 med henblik på at opnå en salgspris i intervallet kr. 700.000-765.000,-.

Ejendommen udbydes ved tilbudgivning efter reglerne i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 799 af d. 24.06. 2011 om offentlig udbud ved salg af kommunes henholdsvis regionens faste ejendomme.

Forudsætninger

Ejendommens værdiansættelse sker på basis af gældende renteniveau, en besigtigelse, offentlige tilgængelige oplysninger og mæglerens kendskab til markedet.

Det forudsættes således:

- At ejendommen i sin helhed er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- At ejendommens installationer er lovlige.
- At ejendomsdatarapporten, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At de tinglyste servitutter, som ikke er rekvireret, ikke indeholder belastende oplysninger.
- At der på ejendommen ikke er uopfyldte krav eller påbud fra det offentlige eller private.
- At der ved ejerskifte kan tegnes sædvanlig bygningsforsikring uden forbehold og til normal præmie i et anerkendt selskab.
- At ejendommen ved salg overdrages som den er og forefindes for en erhverver.
- At der ikke er kendt eller skjult forurening eller andre miljømæssige problemer.
- At ejendommen er ledig og til disposition for en erhverver.

Særlige forudsætninger:

- Viborg kommune har oplyst, at der ikke kan ske ændring af lokalplanen.

Markedsføring

Markedsføring bygges op omkring en række sideløbende aktiviteter, bl.a.:

Internet:

Ejendommen vil blive annonceret på internetsiderne: www.nyboligerhverv.dk og www.ejendomstorvet.dk.

Skiltning:

Mulighed for opsætning af skilt eller banner ved ejendommen. / Opsætning af skilteklæbere på ejendommens vinduer.

Kundekartotek:

Salgsmateriale bliver udsendt i vores veludbyggede kundekartotek, der løbende opdateres med nye emner.

SmartSalg Erhverv:

Vi arbejder med markedets mest avancerede digitale markedsføringsløsninger. Baseret på den adfærd interesserede kunder har på de sociale medier og relevante hjemmesider (under google) eksponerer SmartSalg Erhverv 24 annoncevarianter, som finder frem til den rette kunde, hurtigt, nemt og præcist. SmartSalg Erhverv finder hurtigt ud af, hvilken af de 24 annoncer, der virker bedst, og hvem der er en potentiel kunde og annoncen optimeres hvert minut.

Mit Nybolig Erhverv:

Som kunde hos Nybolig Erhverv har du nu mulighed for at følge dine aktiviteter direkte på www.nyboligerhverv.dk under dit personlige login-område – Mit Nybolig Erhverv. Her kan du bl.a.:

- løbende overvåge resultater af din SmartSalg Erhverv kampagne
- se vigtige dokumenter i forbindelse med køb/salg og leje/udlejning, såsom lejekontrakt, købsaftale samt andre bilag
- se webstatistik (antal visninger/besøgende) for din ejendom ved salg og udlejning
- se din tilknyttede erhvervsmægler, så har du altid let adgang til dennes kontaktdata

Avisannoncering:

Ejendommen foreslås annonceret primært lokalt i Viborg Stifts Folkeblad samt Erhverv+ Østjylland. Derudover kan ejendommen sekundært annonceres i Bjerringbro Avis, Jyllands Posten og Børsen.

Der er flere fordele ved at vælge Nybolig Erhverv

Vi er Danmarks største erhvervsmæglerkæde – nu ti år i træk

- Med 24 butikker på landsplan har vi en unik viden om de lokale markedsforhold og prisudviklingen i hele Danmark.
- Vores hjemmeside nyboligerhverv.dk er en af Danmarks mest besøgte websider for erhvervsejendomme med ca. 2.700 ejendomme og lokaler til salg og leje.
- Vi er en del af hjemmesiden ejendomstorvet.dk, der er en webside for erhvervsejendomme med ca. 10.000 ejendomme og lokaler til salg og leje i hele Danmark.
- Vores lokale markedsindsigt gør, at vi kan tilbyde kvalificeret rådgivning og udarbejde ejendomsvurderinger ud fra de aktuelle markedsvilkår i dit område.
- Gennem vores Key Account-funktion kan vi udføre landsdækkende ejendomsopgaver for større virksomheder, detailkæder og offentlige myndigheder.
- Vi løser også internationale opgaver gennem vores globale samarbejdspartnere i Savills, en international organisation for førende erhvervsmæglere i hele verden.
- Vi har et veludbygget netværk i den finansielle sektor, blandt arkitekter, entreprenører, advokater, revisorer samt offentlige myndigheder. Det stiller vi til din rådighed.

Nybolig Erhverv Randers /Viborg/Skive:

Professionalisme, troværdighed og engagement...

Nybolig Erhverv Randers/Viborg/Skive er et af de førende erhvervsmæglerfirmaer i vores markedsområde, og et af vores mål er at fastholde positionen som markedsledende. Med vores ejerkreds og medarbejdere føler vi os særdeles godt rustet til fremtiden.

Nybolig Erhverv i Randers/Viborg/Skive påtager sig alle typer opgaver - både store og små, salg som udlejning, vurdering og rådgivning - og i kraft af vor store lokale og regionale erfaring og strukturerede arbejdsmetoder, finder vi tilfredsstillende løsninger for næsten alle vores kunder.

Kontakt os når det gælder udlejning, salg, vurdering og rådgivning af:

- Produktionsejendomme og lagerejendomme
- Kontorejendomme og butiksejendomme
- Investeringsejendomme og projektejendomme
- Boligudlejningsejendomme og andelsboliger
- Virksomheder og igangværende forretninger
- Erhvervsgrunde og nybyggeri



Martin Meier-Jensen

Erhvervsmægler, MDE

Direkte: 8915 3313

Mobil: 6014 9070

mxj@nybolig.dk

Nybolig Erhverv Randers/Viborg/Skive

Toldboden 1, 6. sal

8800 Viborg

Tlf.: 7020 3911