

SALGSOPSTILLING

Kombineret erhverv og bolig

Skivevej 228A, Fiskbæk
8831 Løgstrup

2.695.000 kr.



INDHOLD

Side	BESKRIVELSE
3	Beskrivelse og billeder
Side	FAKTA
5	Ejendommen
5	Offentlig vurdering
5	Tekniske installationer - løsøre
6	Energimærke
6	Offentlige forhold / planer
6	Miljøforhold
6	Tingbog og servitutter
Side	LEJEFORHOLD
7	Lejeindtægter
Side	ØKONOMI
8	Købesum
8	Kapitalbehov
8	Moms
8	Driftsudgifter
8	Likviditetsbudget
8	Købesummens fordeling / afskrivninger
9	Handelsomkostninger
Side	TEGNINGER OG KORT
10	Tegning
11	Kort
Side	LEJEMÅLSOVERSIGT
12	Bolig
12	Erhverv
12	Lejemål i alt
Side	KONTAKTINFORMATION
13	Kontaktinformation og åbningstider

BESKRIVELSE OG BILLEDER



Erhvervsejendom på Skivevej 228A – En stærk og stabil investering

Vi tilbyder en attraktiv erhvervsejendom på Skivevej 228A i Fiskbæk, ideelt placeret mellem Viborg og Skive. Ejendommen, der tidligere har huset det gamle mejeri, fremstår i en særdeles velholdt stand, hvilket gør den til en ideel investering.

Ejendommen er fuldt udlejet, hvilket giver en stabil og løbende lejeindtægt. Den rummer:

Stuelejlighed på 122 kvm med en funktionel og veludnyttet planløsning.

1. sals lejlighed på 121 kvm med en lys og indbydende planløsning, der tilbyder en god udnyttelse af kvadratmeterne.

Erhvervslejemål på 338 kvm, lejet ud til Fiskbæk Gl. Mejeri, og rummer både et funktionelt køkken samt festlokaler, hvilket giver flere anvendelsesmuligheder.

Ejendommens lejeaftaler skaber en god forrentning og et stabilt cash flow, hvilket gør denne ejendom til en yderst attraktiv investering.

Der er desuden gode parkeringsforhold til ejendommens lejemål, hvilket giver både beboere og gæster til ejendommen nem adgang.

Med sin centrale beliggenhed og korte afstand til både Viborg og Skive, samt ejendommens velholdte stand og den høje udlejningsgrad der giver et solidt afkast, gør ejendommen til en interessant og attraktiv investeringscase

Vil du høre mere om ejendommen? Kontakt Realmæglerne Helm & Binder for en fremvisning og få indblik i investeringspotentialen for ejendommen.



FAKTA

Ejendommen

Beliggende Skivevej 228A, Fiskbæk, 8831 Løgstrup

Kommune Viborg
Region Region Midtjylland
Zonestatus Landzone
Vejforhold Offentlig

Anvendelse

Ejendomstype Kombineret erhverv og bolig
Anvendelse, aktuel Kombineret erhverv og bolig

Matr. nr.	Areal	heraf vej
13 e Fiskbæk By, Fiskbæk	2.386 m ²	228 m ²

Arealfordeling

Grundareal	2.386 m ²	heraf vej 228 m ²
Bebygget areal		400 m ²
Erhvervsareal u/afskrivninger		338 m ²
Boligareal		243 m ²
Etageareal i alt		581 m ²

Fredning / bevaringsværdig

Ejendommen har bevaringsværdi 5.

Parkeringsforhold

Gårdsplads med mulighed for parkering, både til beboere og gæster til ejendommen.

Bygningsspecifikation

Bygning nr. 1 -

- opført / ombygget	1889/2006
- bebygget areal	400 m ²
- etageareal	581 m ²

Enhed

Skivevej 228A, st.	Etageareal	338 m ²
erhverv	Type Erhvervsareal	Afskrivning Nej

Enhed

Skivevej 22A, st og 1. sal	Etageareal	243 m ²
bolig	Type Boligareal	Afskrivning Nej

Bygningen er ikke særskilt opmålt.

Offentlig vurdering

År 2023	Beløb i kr.
Ejendomsværdi	1.615.000
Grundværdi	243.000
Ejendomsværdi ejerbolig	1.615.000

Tekniske installationer - løsøre

Kloak

Offentlig

Installationer forsyninger

Vand: Offentligt vandværk

Varme: Gasfyr

Energimærke

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

Energimærke

Hele ejendommen

B

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 Kombineret erhverv og bolig

Øvrige bemærkninger

Der henvises til ejendomsdatarapport, hvoraf det bl.a. fremgår at ejendommen ligger indenfor skobyggelinjer og kirkebyggelinjer

Der foreligger kommuneplan 2025-2026, herunder Fiskbæk Blandet bolig og erhverv, nr. FISK.C2.01, se ejendomsdatarapport.

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

Servitut 1 lyst 02.05.1964 Dok. om indskrænkning i adgang til hovedvej.

Servitut 2 lyst 04.09.1986 Dok. om byggelinjer m.v.

Servitut 3 lyst 13.10.1989 Dok. om fabrikation eller handel med mejeriprodukter m.v.

Servitut 4 lyst 29.10.2003 Dok ang privat fælles vej m.v.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LEJEFORHOLD

Lejeindtægter

	<i>Beløb i kr. - heraf anslået i kr.</i>	
Boliglejemål	120.000	0
Erhvervslejemål	188.064	0
I alt årlig leje	308.064	0

Lejeindtægterne er angivet ekskl. evt. a conto vand, varme og el.

Lejemålsoversigt med specifikationer er indsat efter tegninger og kort.

ØKONOMI

Købesum

Beløb i kr.

Kontantpris	2.695.000
-------------	-----------

Kapitalbehov

Beløb i kr.

Kontantpris	2.695.000
Handelsomkostninger anslået	18.050
-Refusion depositum	18.000
Anslået kapitalbehov	2.695.050

Moms

Ejendommen er ikke momsregistreret.

Driftsudgifter

Udgift	Specificeret	Beløb i kr.
Grundskyld, år 2026		2.236
Renovation / miljøafgift:		
Renovation	4.838	
Genbrugsplads	1.890	
Skadedyrsbekæmpelse	234	
Sum		6.962
Forsikringspræmier:		
Præmie årligt - forsikring I		10.115
I alt, anslået		19.312

Øvrige bemærkninger

Grundskyld 2026 er anslået.

Likviditetsbudget

Skattemæssigt i kr. Likviditetsmæssigt i kr.

Indtægter		
Lejeindtægter, faktiske	308.064	308.064
Udgifter		
Driftsudgifter	19.312	19.312
Skattemæssigt resultat 1. år		
Før skat og afskrivninger 1. år	288.752	
- afskrivning, anslået	0	
I alt	288.752	
Likviditetsmæssigt resultat 1. år		
Likviditet før skat 1. år		288.752
- skattevirkning ved 25,80%		74.498
I alt		214.254

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

	<i>Beløb i kr.</i>
I alt	2.695.000

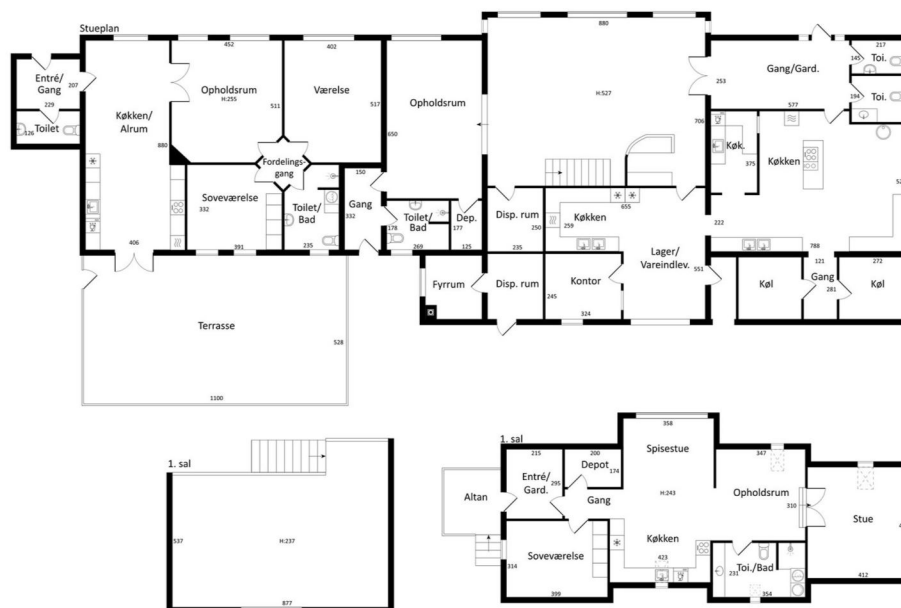
Køber henvises til egen rådgiver for skatteteknisk bistand og konsekvensberegning.

Handelsomkostninger**Købers handelsomkostninger, anslået**

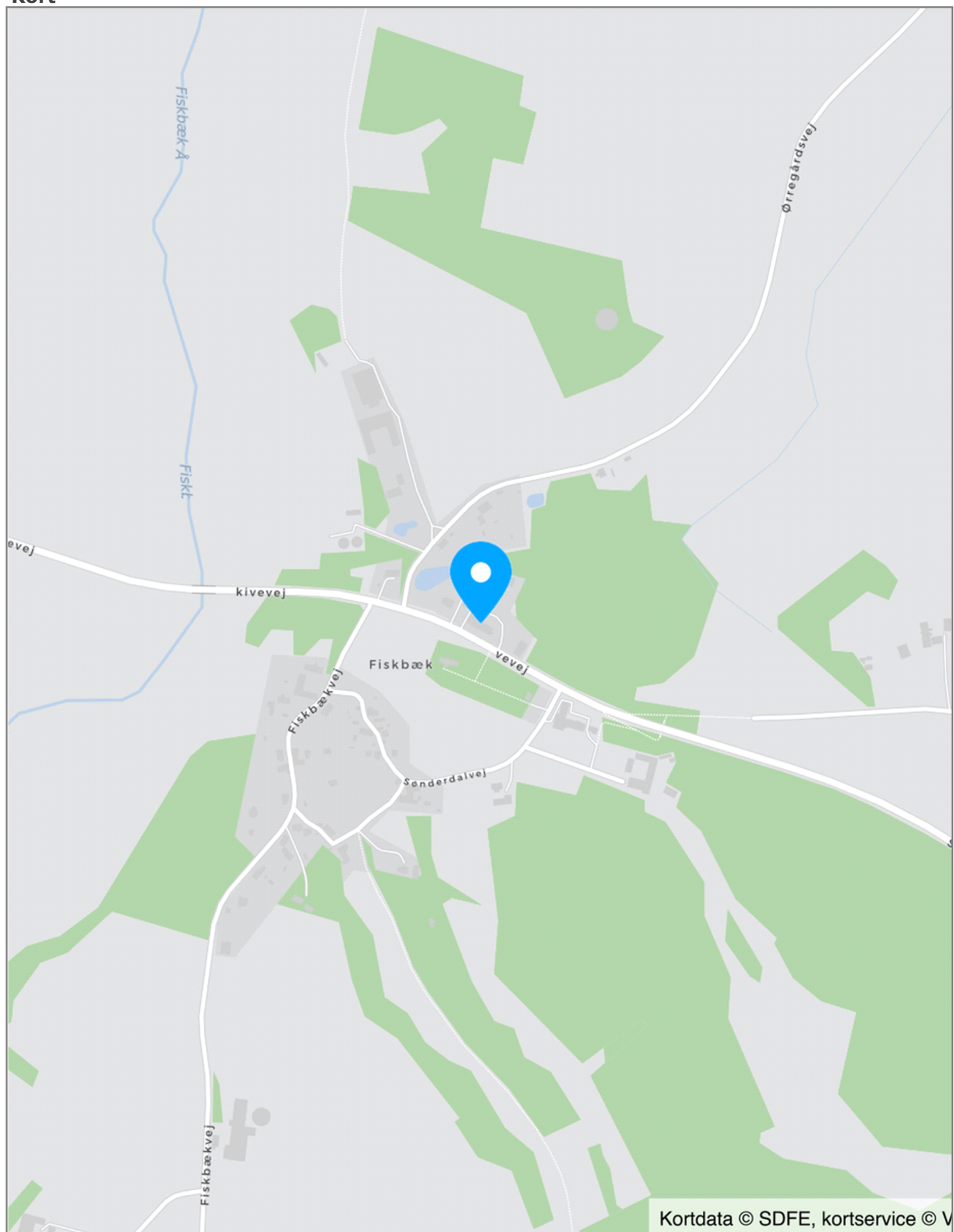
	<i>Beløb i kr.</i>
Tinglysningsafgift - skøde	18.050
Handelsomkostninger inkl. moms	18.050

TEGNINGER OG KORT

Tegning

**esoft**

Vejledende tegning uden ansvar

Kort

LEJEMÅLSOVERSIGT

Pr. 01.01.2026

Bolig

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
2	Skivevej 228A, st.	Skivevej 228A, st.	125	72.000	576		18.000	
3	Skivevej 228A, 1.	Skivevej 228A, 1.	110	48.000	436			
I alt			235	120.000		0	18.000	0

Erhverv

Nr.	Lejer	Adresse	Areal	Årlig leje	Leje/m ²	Ref. drift	Depositum	Forudbet.leje
1	Skivevej 228A, st	Skivevej 228A, st.	316	188.064	595			
I alt			316	188.064		0	0	0

Lejemål i alt

Type	Areal	Årlig leje	Ref. drift.	Depositum	Forudbet.leje
Bolig	235	120.000	0	18.000	0
Erhverv	316	188.064	0	0	0
Øvrige	0		0	0	0
Lejemål i alt	551	308.064	0	18.000	0

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