

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

Skivevej 114, 8800 Viborg

Ejd. type	Nedlagt landbrug	Bolig m2	160
Kontantpris	2.650.000	Erhverv m2	831
Ejerudgift	3.112	Grund m2	8.300
Byggear	1969	Energimærke	F

Sagsnr. **492240096**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Skivevej 114, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 492240096
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 31.01.2026

Beskrivelse:

Kun 1,2 kilometer fra byskiltet - tæt omsluttet af fantastisk natur i form af Skrikes Plantage og Undallslund Skov - ligger Normandsborg for enden af slugten. Rødstensejendommen fra 1969 har lave varmeudgifter og et tag fra 2014. Til det rummelige og velkomponerede stuehus i ét plan hører en anseelig staldbygning samt en lade med utallige anvendelsesformål, f.eks. til garage, hestebokse m.v.

De store udbygninger er et kæmpe aktiv for ejendommen, og her kan de kreative idéer virkelig komme til live. Alt fra erhvervsbygninger eller et værksted til hundekennel eller anden form for dyrehold er en mulighed, ligesom omdannelsen til en lejlighed ikke er utænkelig. Begge bygninger er solide, fuldmurede og med stor separat porte i hver bygning, der giver nem adgang. Gårdspladsen mellem udbygningerne og stuehuset har masser af plads til større køretøjer og materiel, og det resterende udeareal består af en kæmpemæssig græsplæne, velplacerede terrasser og et skovstykke med bøgetræer.

Stuehuset tager sig pænt ud, og størstedelen af de beboelige kvadratmeter er i original stand. Hjemmets samlingspunkt er den rummelige vinkelstue, hvor I snildt får plads til både en spiseafdeling og sofahjørne ved det brede, sydvendte vinduesparti. Køkkenet er nydeligt med hvide fronter, som får modspil af bordplader i varme nuancer, og den praktiske vinkelindretning efterlader også her plads til en lille spisekrog. Den centrale fordelingsgang giver adgang til fire værelser, hvoraf tre har indbygningsskabe. Huset afrundes af et badeværelse med indmuret kar og et bryggers.

I umiddelbar forlængelse af ejendommen udfolder både Skrikes Plantage og Undallslund Skov sig, og der er således rig mulighed for oplevelser i enestående

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

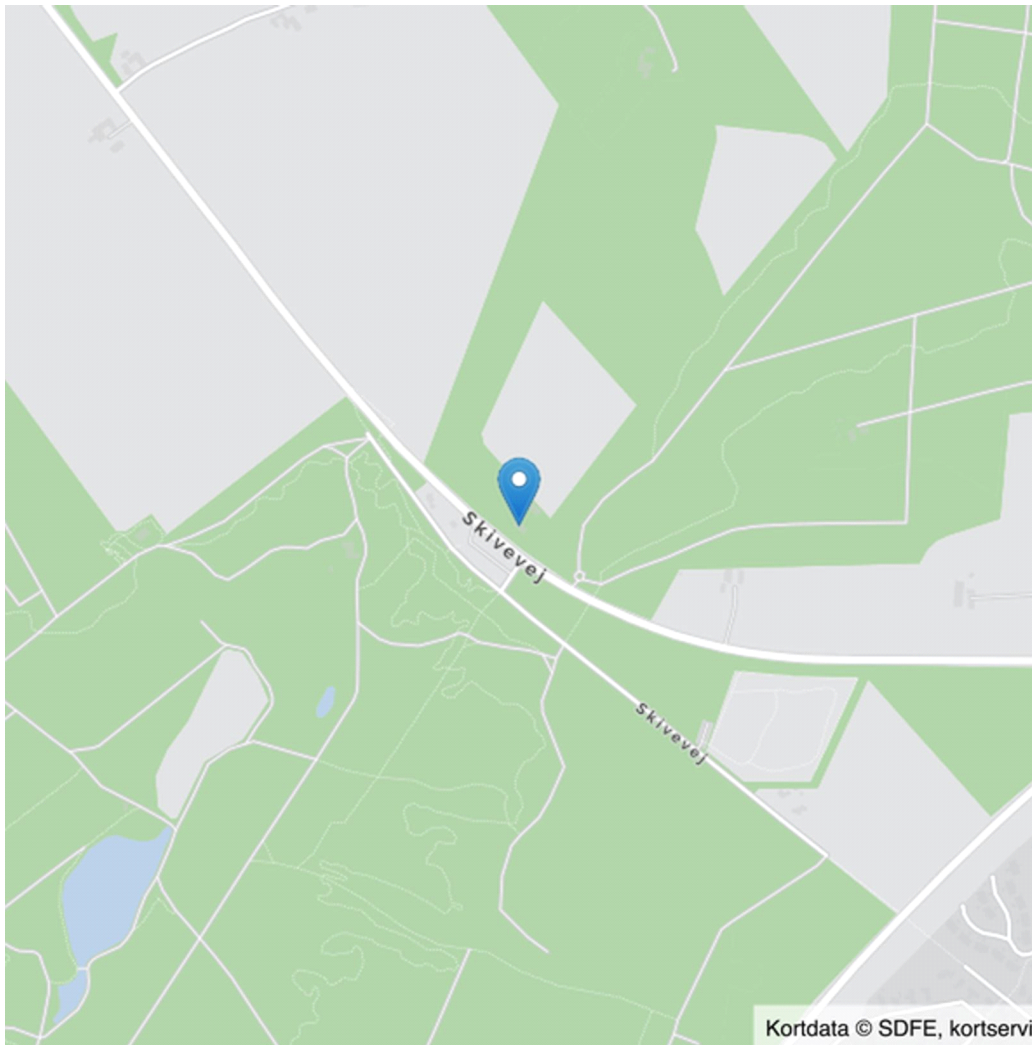
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Heine Binder

Adresse: Skivevej 114, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 492240096
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 31.01.2026





Adresse: Skivevej 114, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 492240096
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Nedlagt landbrug
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	560 cc Viborg Markjorder
BFE-nr.:	5593611
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.800.000 kr.
Grundværdi:	513.900 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.240.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	8.300 m ²
Erhvervsareal:	831 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Bygn 2, lade:	670 m ²
Bygn 4, maskinhus, garage:	161 m ²

Bygning 2, tagetages areal ændres fra 300 kvm. til 180 kvm.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Nr. 1 lyst d. 05.07.2023 Servitut med lovbestemt prioritet

Nr. 2 lyst d. 11.08.1983 Dok om adgang til landevej mv Vedr 309a

Endelige oversigt over tinglyste servitutter udarbejdes af landinspektør efter endt udstykning.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skivevej 114, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 492240096
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Privat KundeCenter
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 15.256 Forbrug: 43,60 m3
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket. Ejendommen opvarmes med moderne biobrændselanlæg, der er mulighed for back-up fra oliefor.

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsofstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Ejendommen er under udstykning og derfor er vurderinger og skatter anslået.

Kloakseparering

Der henvises til oversigtskort hos Viborg Kommune i forhold til tidshorisont på kloakseparering.

Under udstykning

Ejendommen er under udstykning og endeligt jordareal aftales parterne imellem, men anslåes til 8.300 kvm.



Adresse: Skivevej 114, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 492240096
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.424	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.650.000
Grundskyld	kr.	8.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.000
Renovation	kr.	2.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Skorstensfejning	kr.	1.531	I alt	kr.	2.675.750
Genbrugsgebyr	kr.	1.159			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	228			
Forsikring anslået	kr.	12.000			
Ejerudgift i alt 1 år		37.350			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.219 md./ 170.623 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.461 md./ 137.528 år v/25,80%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Skivevej 114, 8800 Viborg
Kontantpris: kr. 2.650.000

Sagsnr.: 492240096
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 31.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
DLR Kredit A/S/1,5% Obligationslån	Obligationslån	2.023.419	2.023.419	1.625.723	DKK	1,5	116.882	27,00	4,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Emhætte - Thermex
Keramisk komfur Gram
Køleskab Gorenje
Opvaskemaskine Gram
Vaskemaskine Grundig

Energimærkning:

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

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