



REAL

Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	213
Kontantpris	1.795.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.511	Grund m2	3.917
Byggear/ombygget	1962/1981	Energimærke	B

Sagsnr. **4935515**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg Ole Havvig ApS
CVR-nr. 43365843
Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg
Tlf. 86671400 / 8800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg

REAL

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: Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4935515
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

6 gode grunde til at købe denne bolig

- * Fantastisk udsigt over åbne marker og området
- * 213 kvm bolig + 55 kvm dobbelt garage + 61 kvm garage og værksted
- * 2 selvstændige matrikler = mange muligheder.
- * Opvarmes med luft til vand varmepumpe
- * Badeværelse på begge plan og energimærke B
- * Gulvvarme i badeværelse, bryggers, køkken og stue

Området:

Landsbyen Skringstrup har en sprudlende aktivitet. Den er beliggende med Simested Å på den ene side og Skals Å på den anden. Byen er fra naturens side blevet heldigt forsynet, og det er den lille landsby på mange måder præget af med naturrigdomme og et rigt plante- og dyreliv. Det er ikke kun naturen, der har gjort Skringstrup til noget særligt. Det er de driftige mennesker, de initiativrige og de dygtige. Dem, der kan og vil noget og som gør noget. I byen findes den smukke landsbypark, som grænser op til Himmerlandsstien. Naturen er det hele værd i Skringstrup med ådalene, Borup Hede med lyngplanterne samt den velkendte Hvolris jernalderpark tæt på, som noget af det, som skal nævnes. Endvidere findes der forsamlingshus, der har rammerne om mangt og meget. Ikke at forglemme har Skringstrup den meget berømte rideskole Birken. Ja, Skringstrup er virkelig et skønt sted at bo.

Internet

Der er installeret fiberinternet på ejendommen

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: Ole Havvig



Adresse: Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4935515
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.12.2025

Midt i naturskønne og idylliske omgivelser – med udsigt til åbne marker og frodig natur – finder du denne energioptimeret og naturskønne ejendom. En ejendom, der er som skabt til familien, der drømmer om fred, rummelighed og naturoplevelser i hverdagen... En rummelig bolig, 2 yderst anvendelige udhuse bestående af 55 kvm dobbelt garage samt 61 kvm garage/værksted for ej at forglemme 3.917 kvm grund, bestående af to selvstændige matrikler, hvorfor mulighederne her er MANGE!

Ejendommen er beliggende i udkanten af den hyggelige landsby Skringstrup, blot få minutters kørsel fra Skals og Bjerregrav med indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter, skole, daginstitutioner og meget mere. Naturen er lige uden for døren med både Skals Å, Simested Å, Borup Hede og Hjarbæk Fjord tæt på. Derudover er området kendt for sit aktive lokalsamfund, forsamlingshuset, Skringstrup Landsbypark, Rideklubben Birken og Himmerlandsstien. Har du lyst til at mærke bylivet med caféer og gågade, er Viborgs charmerende bymidte blot 20 minutters kørsel væk.

En ejendom, der fremstår flot løbende vedligeholdt med opvarmning af en luft til vand varmepumpe. Boligen byder på hele **213 kvm fordelt på to plan**, og her er plads til hele familien. I stueplan finder du et lyst og åbent køkken/alrum i forbindelse med stuen – hjertet i huset – med udgang til tre forskellige terrasser, hvor du kan nyde både morgensolen og de lange sommeraftener. Herudover rummer etagen et soveværelse, et stort badeværelse, viktualierum samt praktiske rum med gulvvarme i både køkken, bryggers, stue og badeværelse.

Førstesalen byder på fire gode værelser, et hyggeligt opholdsrum, endnu et badeværelse samt adgang til en østvendt altan med en vidunderlig udsigt over landskabet.

Til ejendommen hører desuden **to store udhuse**: en dobbeltgarage på 55 kvm og et garage-/værkstedsbyggeri på 61 kvm – oplagt til både hobby, opbevaring eller erhverv. Udenfor kan du gå på opdagelse i den grønne og velanlagte have med flere hyggelige kroge, frodig beplantning og et drivhus til dig, der drømmer om hjemmedyrkede grøntsager og bær.

Derudover giver den **selvstændige grund** mulighed for yderligere opførelse af evt. bebyggelse eller anden anvendelse efter købers behov og indenfor lokalplanens rammer.

Interesseret i en fremvisning?

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk

Adresse: Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4935515
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.12.2025



Overdækket terrasse med udsigt over haven/omgivelserne



Adresse: Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4935515
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.12.2025



I alt 2 badeværelser - ét på hvert plan



Fantastisk udsigt over grønne arealer



Dato: 11.12.2025





Adresse: Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4935515
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	14 i Skringstrup By, Skals m.fl.
BFE-nr.:	3463334
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Spildevandskloakeret
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1962/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.001.000 kr.
Grundværdi:	267.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	213.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	3.917 m ²
- heraf vej	255 m ²
Boligareal i alt:	213 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	76 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	55 m ²
Udhus:	61 m ²
Drivhus:	8 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Jf. tingbogsattest af d. 25/06-2025 forefindes der ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Skringstrup Blandet bolig og erhverv
Plannummer: SKRI.C2.01
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Skringstrup By
Plannummer: L41-54
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1080832_APPROVED_1269345252029.pdf

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

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: Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4935515
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.100 Forbrug: 8.625,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Genvex-anlæg
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet RealMæglerne samarbejder med Dansk Boligforsikring A/S, Altibox, Strømlinet A/S.

BEMÆRK: Til ejendomme i byzone

Pr. 1. januar 2008 er alle ejendomme beliggende i byzone områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

2 selvstændige matrikler/ejendomme

Ejendommen består af to selvstændige matrikler/ejendomme, som sælges samlet:
Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals - Bebygget - Fast ejendom
Herredsvejen 35, Skringstrup, 8832 Skals - Ubebygget grund.



Adresse: Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4935515
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.084	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.456	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	6.248	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	2.781			
Genbrugsplads	kr.	1.141	I alt	kr.	1.814.650
Rottebekæmpelse	kr.	122			
Grundskyld nr. 35	kr.	1.297	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		18.130			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.694 md./ 116.333 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.766 md./ 93.197 år v/26,43%
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: 11.12.2025
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: Herredsvejen 39, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4935515
Ejerudgift/md.: kr. 1.511

Dato: 11.12.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

- * Opvaskemaskine
- * Indbygningsovn
- * Kogeplade
- * Emhætte
- * Køleskab
- * Skabsfryser

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

Går dine boligdrømme i opfyldelse?

Tror du denne bolig kan være noget for dig, så få en gratis & uforpligtende fremvisning, hvor du kan høre mere om både boligen og kvarteret den ligger i. Vi kan desuden notere dig i vort køberkartotek, så du automatisk får tilsendt nye spændende emner, der matcher dine søgekriterier. .

Skal du sælge?

Vi tilbyder en GRATIS og uforpligtende salgsvurdering af din bolig. Vi udarbejder et salgsbudget til dig så du har godt overblik over, hvor meget der er tilbage, når alle omkostninger er trukket fra.

Kontakt os gerne på tlf. 8667 1400