



REAL

Skibelundvej 118

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	257
Kontantpris	2.795.000	Andre bygninger	2.185
Ejerudgift	3.218	Grund ha	2,6630
Byggear/ombygget	1885/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **492250168**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

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: Skibelundvej 118, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492250168
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 24.06.2025



Beskrivelse:

Skibelundvej 118 er en sjældent udbudt landejendom, hvor både beliggenhed, bygninger og stemning går op i en højere enhed. Her får du ikke bare et hjem – du får en hverdag omgivet af natur, ro og muligheder.

Ejendommen ligger højt og åbent med et betagende kig ned mod Gudenådalens. Udsigten er i sig selv noget særligt – et levende maleri, der forandrer sig med årstiderne og giver en sjælden følelse af frihed og nærvær. Hver morgen mødes du af horisont og fuglesang, og hver aften falder mørket blødt over markerne.

Stuehuset er charmerende og indbydende med sine klassiske linjer, men samtidig opdateret og velholdt med fint tegltag og træ/alu-vinduer, som sikrer både komfort og minimal vedligeholdelse. Her er en stemning af hjem – et sted, hvor du straks kan se dig selv nyde morgenkaffen med udsigt, samle familien til middage eller finde ro efter en lang dag.

Til ejendommen hører desuden nogle helt usædvanligt gode udbygninger, som åbner op for et væld af anvendelsesmuligheder. Uanset om du drømmer om plads til maskiner, værksted, dyrehold eller liberalt erhverv, så giver bygningerne her dig både kapacitet og kvalitet. De er solide, velplacerede og fremstår i flot stand.

Det tilhørende jordstykke er overskueligt, men fuld af potentiale – perfekt til mindre dyrehold, en køkkenhave, hestefold eller bare grønne vidder til glæde og afkobling. Her er luft og albuerum – og følelsen af at eje et lille stykke af landet.

Skibelundvej 118 tilbyder et liv i pagt med naturen, men uden at du skal give afkald på bekvemmeligheder. Beliggenheden kombinerer landlig idyl med nem adgang til både indkøb, skole og byliv. Her får du det bedste fra to verdener – og et hjem, der venter på sin næste kapitel.

Er du klar til at mærke roen, rummet og rytmen på Skibelundvej? Så er det nu, du skal tage første skridt.

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: Skibelundvej 118, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492250168
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 24.06.2025



Stue



Stue



Soveværelse



Stue



Soveværelse



Badeværelse

Dato: 24.06.2025





Adresse: Skibelundvej 118, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492250168
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 24.06.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal
20 g Sahl By, Sahl	0,1430 ha
21 a Sahl By, Sahl	2,5200 ha
Arealer i alt	2,6630 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 5 Skibelundvej 118	320 m ²	
Nr. 7 Skibelundvej 118	548 m ²	
Nr. 8 Skibelundvej 118	300 m ²	
Nr. 9 Skibelundvej 118	617 m ²	
Nr. 10 Skibelundvej 118	400 m ²	
Bygningsareal i alt	2.185 m ²	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk	☒ Ja	☐ Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk	☐ Ja	☒ Nej
Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning	☐ Ja	☒ Nej

Kontrakter og aftaler

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at der ikke er indgået aftaler herom.

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet ☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen ☐ Ja ☒ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget ☐ Ja ☒ Nej

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport ☐ Ja ☒ Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer ☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse ☐ Ja ☒ Nej



Adresse: Skibelundvej 118, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492250168
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 24.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	21 a Sahl By, Sahl m.fl.
BFE-nr.:	9382153
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1885/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.460.000 kr.
Grundværdi:	1.235.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:	1.207.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	966.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	2,6630 ha
Hovedbyg. bebyg. areal:	165 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	92 m ²
Boligareal i alt:	257 m ²
Andre bygninger:	2.185 m ²
- heraf driftsbygninger m.v.	2.185 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

17.07.1863 - Dok om vandløb, Vedr 17B
12.05.1871 - Dok om ret til opstemning mm, Vedr 20A
09.08.1907 - Dok om fredskov mv Servituttens ordlyd findes under bilagsref.
08.01.1909 - Dok om vandværk mv, Vedr 15H,16K,20A,20G,21A
25.06.1909 - Dok om færdselsret mv Servituttens ordlyd findes under bilagsref.
04.03.1939 - Dok om modtagelse af kloakvand
19.01.1950 - Dok om master mv, Resp lån i off midler, Vedr 16K,17B,20G,21A AKT 70_A_242
08.05.1967 - Dok om grøft mv
16.01.1968 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
31.12.1969 - Dok om oversigt mv, Vedr 10
01.11.1993 - Dok om vilkår for tilladelse til etablering af 2 søer, Vedr 20C, 21A
05.02.2002 - Dekl.om jordkabler m.v. Påtaleret: Midtjyske Net. Vedr.21A

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn
Kogeplade
Emhætte
Opvaskemaskine
Køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skibelundvej 118, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492250168
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 24.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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.

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.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Skibelundvej 118, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492250168
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 24.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.927	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	14.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Husforsikring	kr.	12.397	I alt	kr.	2.813.650
Renovation	kr.	4.438			
Skorstensfejning	kr.	1.067			
Genbrugsstation	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	447			

Ejerudgift i alt 1 år

38.619

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.377 md./ 184.526 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.290 md./ 147.476 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: 19.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Skibelundvej 118, 8850 Bjerringbro
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492250168
Ejerudgift/md.: kr. 3.218

Dato: 24.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Andre forhold af væsentlig betydning:
Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:
Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og boligskatter, 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 og 2025.

Efterregulering af ejendomsskatter
I årene 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2021 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling.

Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2021 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode.

Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer.

Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere reglering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor.

Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følge heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

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