



REAL

Nørdamvej 48, Skringstrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	100
Kontantpris	975.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.127	Grund m2	1.254
Byggear	1966	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5564**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

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

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: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Flot renoveret over det hele
- * beliggende midt i naturen med kort afstand til indkøb, skole m.m.
- * Stor velholdt have.

Området:

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.

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: Lene Olesen



Adresse: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025

Midt i naturskønne og idylliske omgivelser med udsigt til åbne marker og frodig natur, finder du denne meget velholdte og moderniserede villa.

Villaen er beliggende i udkanten af den hyggelige landsby Skringstrup, blot få kilometer fra Skals og Bjerregrav med indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter, skole og meget mere.

Naturen er lige uden for døren med både Skals å og Simested å, Borup hede og Hjarbæk fjord tæt på.

Derudover er området kendt for sit aktive lokalsamfund, forsamlingshuset og ikke mindst Skringstrup landspark med masser af aktiviteter, samt rideskolen Birken.

Villaen er løbende vedligeholdt med nyt tag og nye vinduer og yderdøre, badeværelse fra 2018.

Boligen byder på 100 kvm i et plan.

Til boligen hører der 2 udhuse, carport med værksted . Vaskerum i tilknyttet bygning.

Endvidere findes der et skønt drivhus samt et dueslag med plads til 48 brevduer. Dueslaget kan nemt fjernes.

Man bydes velkommen via lys entre/fordelingsgang, der giver adgang til badeværelse, samt 3 gode værelser med originale trægulve.

Endvidere er der adgang til alrummet med åben forbindelse til stuen, som har laminatgulv og fransk glasdør til bryggerset.

Fra alrummet er der indgang til lyst køkken med klinker .

Hele huset har pudsede vægge, der giver et pænt og tidløst udtryk og der er gulvvarme i bryggers, køkken, stue og entreen.

Villaen opvarmes med oliefyr og er et ikke rygerhjem.

Haven er et kapitel for sig. Den er meget indbydende med mange buske og træer samt en stor græsplæne, der indbyder til leg og boldspil. Her får man en skøn grund, der giver både plads til børnefamilien og til dem, som nyder naturen tæt på hjemmet.

Er denne villa noget for jer, kontakt os venligst på

tlf. 86671400 eller mail 8800@mailreal.dk.

Adresse: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025



Set fra vejen med indgang via træterrasse.



Flot og lys stue med listeloft.



Badeværelse fra 2018



lyst moderne køkken



Spisestue



Soveværelse

Adresse: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025



Soveværelse



Værelse



Indendørs med lys entre.



Fordelergang



Terrasse



Udendørs

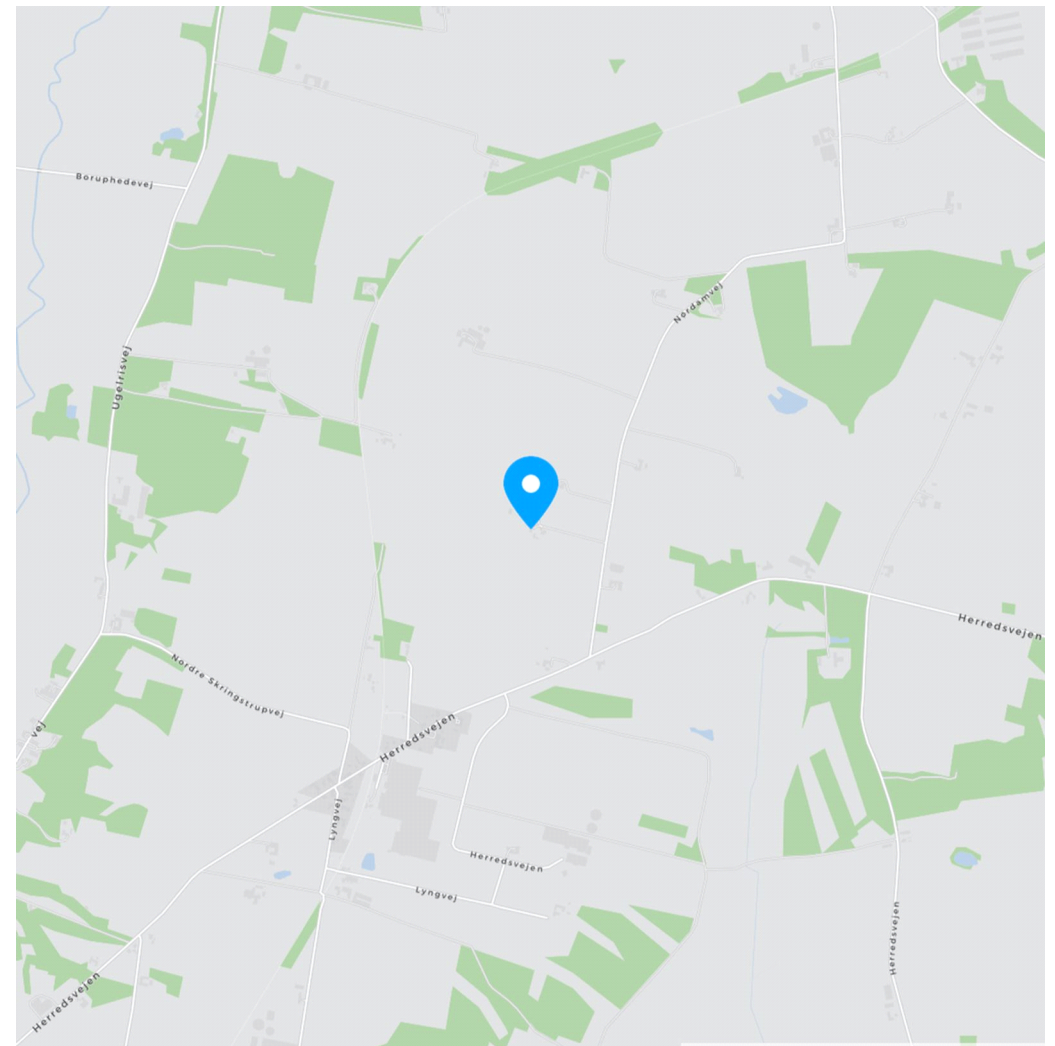
Adresse: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	12 n Skringstrup By, Skals
BFE-nr.:	3463319
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Skals Vand
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	597.000 kr.
Grundværdi:	212.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	477.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	169.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.254 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	40 m ²
Udhus:	80 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. tingsbogsattest forefindes der ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf

Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 20.900 Forbrug: 1.501,00 L/olie
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsyningsoplysning 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 D.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.436	Kontantpris/udbetaling	kr.	975.000
Grundskyld	kr.	1.950	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	4.300	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.750
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	989.750
Skorstensfejning	kr.	804	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	112			
Genbrugsplads	kr.	1.141			
Ejerudgift i alt 1 år		13.525			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.178 md./ 62.138 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.191 md./ 50.296 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: 02.12.2025
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: Nørdamvej 48, Skringstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 975.000

Sagsnr.: 493-5564
Ejerudgift/md.: kr. 1.127

Dato: 04.12.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	790.000	790.000	722.249	DKK	2	24.003	21,75	3,70			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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