



REAL

Vejlebakken 22, Låstrup 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	1.450.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.261	Grund m2	846
Byggear	1970	Energimærke	B

Sagsnr. **493-5476**

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: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Fantastisk udsigt over Ådalen
- * Højt beliggende
- * Varmepumpe og solceller.

?

Området:

Området: Låstrup er kendt for sine mange aktiviteter gennem året og det store lokale engagement og sammenhold. Byen har Borup IF med fodboldhold i alle rækker. Fjordklyngehuset (Kulturcentret Værestedet) med fantastiske faciliteter bl.a. fælles gåture den sidste søndag i hver måned samt den årlige muslingefestival. Endvidere et velindrettet forsamlingshus. Der er mulighed for børnepasning i form af dagpleje og lidt uden for byen ligger skovbørnehaven Fredly med sin skov på 10 tdr. Land. Et perfekt sted til udfordring af de mindre børn. Låstrups børn går i skole i Skals. Der er cykelsti hele vejen til Skals og der er skolebus samt god busforbindelse til Viborg. Låstrup er en af de seks byer, som er med i Fjordklyngen. Endvidere findes der en hyggelig kirke i byen. Låstrup ligger tæt på Hjarbæk Golfcenter, i området findes mange mountainbike-spor samt Damgårdens Ridecenter lige uden for Låstrup og Birken i Nabobyen Skringstrup, hvor der afholdes mange arrangementer.

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: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 04.12.2025

Velkommen til denne skønne villa beliggende højt på Vejlebakken i Låstrup.

Her går roen og udsigten hånd i hånd. Du får en velholdt villa med masser af charme, moderne opdateringer og en fantastisk beliggenhed-perfekt til dig, der ønsker at bo i naturskønne omgivelser med god plads både ude og inde.

Villaen er opført i 1970 og løbende moderniseret, senest med installation af 7ks solcelleanlæg i 2023 og som bidrager til en energieffektiv og økonomisk bolig. Endvidere nyt tag i 2015.

Boligarealet udgør 126 kvm i stueplan, suppleret af en god kælder på 74 kvm med integreret garage.

Over garagen er der anlagt en stor sydvendt terrasse, hvor du kan nyde den enestående panoramaudsigt over det smukke landskab og fjorden.

Derudover er der en vestvendt terrasse, perfekt til eftermiddagssolen.

Indvendig byder villaen på en rummelig entre og et lyst funktionelt IKEA- køkken fra 2014 samt entre alle med klinkegulv.

Soveværelse med indbyggede skabe, 2 børneværelser samt et kontor.

Den store stue med parketgulv hænger sammen med en hyggelig spisestue og indbyder både til afslapning og samvær.

Badeværelset er flot moderniseret med brusenische og klinkegulv.

Vinduerne er vedligeholdelsesfri plast.

Kælder og have:

Kælderen rummer udover garagen et praktisk vaskerum, fyrrum samt 2 disponible rum. der kan anvendes til hobby, opbevaring eller noget helt tredje.

Grunden er anlagt med græsplæne og blomsterbede samt et hyggeligt legehus og et lille skur op ad muren.

Opvarmning

Villaen opvarmes med luft-til-vand varmepumpe i kombination med solceller - en moderne og energivenlig løsning, er sikrer lave driftsomkostninger.

Er denne villa noget for dig, kontakt os endelig på tlf. 86671400.

Vi glæder os til at vise boligen frem for dig.

Adresse: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 04.12.2025



Lys stue med udgang til balkonen



Spisestue med udgang til terrassen



Stort lyst køkken fra 2014



Køkken



Badeværelse fra 2006



Soveværelse med skabsvæg

Adresse: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 04.12.2025



Entre



Funktionel bryggers



værelse



Overdækket terrasse/balkon



Soveværelse



Terrassen vendt mod haven

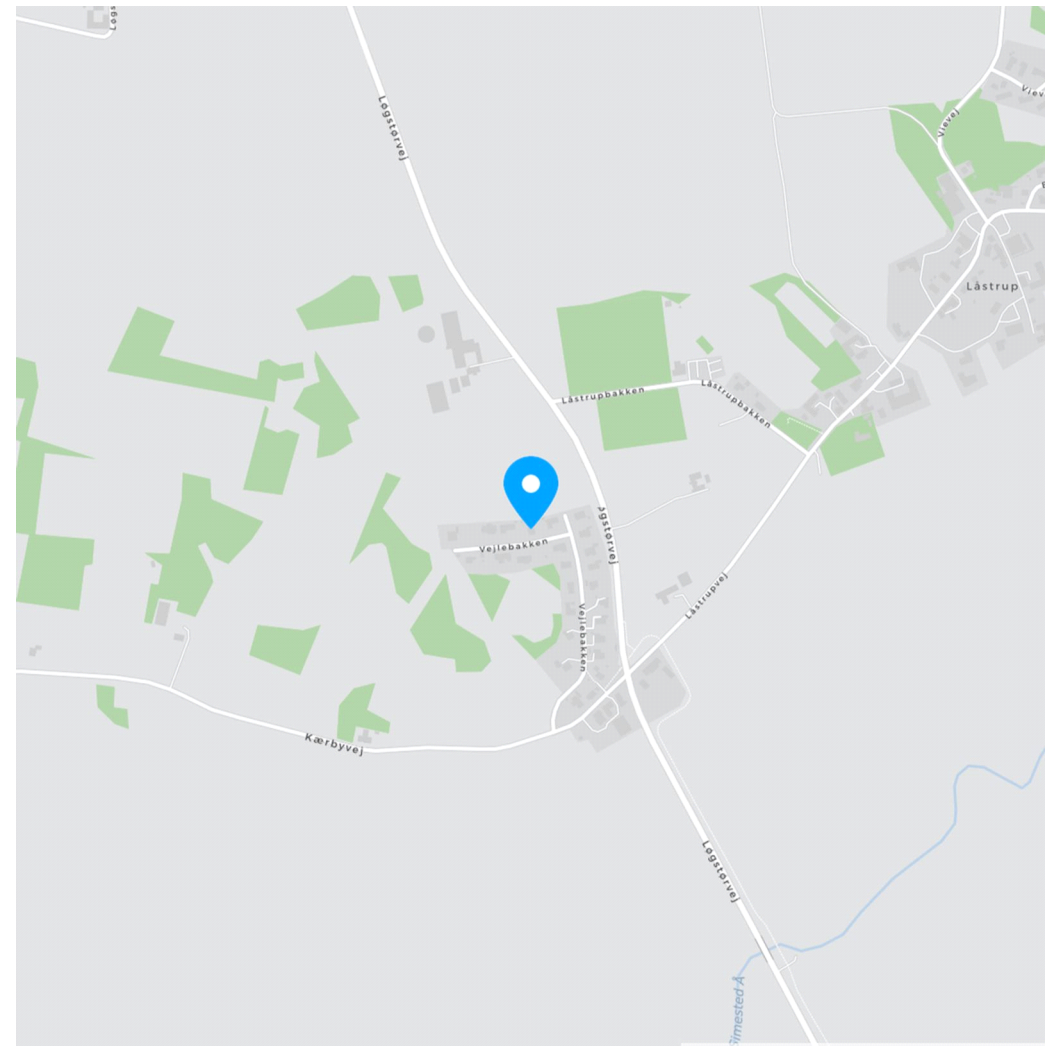
Adresse: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6 ad V. Låstrup By, Låstrup
BFE-nr.:	3460222
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varminstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	809.000 kr.
Grundværdi:	199.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	647.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	159.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	846 m ²
Boligareal i alt:	126 m ²

Øvrige arealer:	74 m ²
Kælder:	

Der er integreret garage på 26 kvm i kælderen

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* Jf. tingbogsattest forefindes der ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Kommuneplan

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

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):
De i køkkenet værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 forurenede.

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.100 Forbrug: 5.252,00 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejers forbrug i 2024 er 9.069,07 kwh. Heraf er der brugt 3499 til ladning af elbil.

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.

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: 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 B.



Adresse: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.301	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.450.000
Grundskyld	kr.	1.831	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	5.995	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	10.550
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.467.550
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.141	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.	83			

Ejerudgift i alt 1 år

15.132

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.667 md./ 92.006 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.207 md./ 74.489 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: 04.12.2025
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: Vejlebakken 22, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.450.000

Sagsnr.: 493-5476
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

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

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