

Kildedalsvej 10

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**245**
Kontant	**3.295.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**2.200**	Grund m^2	**2.525**
Byggeår/ombygget	**1925/2005**	Energimærke	**C +**

Sagsnr. **492260028**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Kildedalsvej 10
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260028
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 03.08.2026



Charmerende familievilla med sjæl og moderne komfort centralt i Skals

Velkommen til Vinbjerggaard – en charmerende og indflytningsklar familievilla med en helt særlig atmosfære og beliggenhed. Ejendommen byder på 245 veldisponerede kvm fordelt på to plan, hvor originale detaljer smukt forenes med moderne løsninger. Her ankommer du via en stemningsfuld allé til en flot facade og en parklignende grund på hele 2.525 kvm med masser af privatliv.

Villaen er opført i 1925 med tilbygning fra 2005 og løbende moderniseret, senest med totalrenoveret førstesal i 2022. Desuden er der gulvvarme i hele stueplan, fjernvarme og opdaterede installationer sikrer høj komfort i hverdagen.

Stueplan imponerer med smukke stuer en suite, stuklofter og karnap samt et hyggeligt køkken/alrum, hvor klassisk landlig stil møder moderne detaljer - perfekt afstemt med biopejs, indbygget vinreol, gas- og el kogeplade samt en quooker. Fra køkkenet er der direkte udgang til altan fra 2020 samt adgang til en charmerende kælder på 8 kvm, perfekt som viktualier- og vinrum. Herfra fortsætter man til et stilfuldt badeværelse fra 2020 med brus samt funktionelt baggang/bryggers med loft til kip, masser af skabsplads og et tilhørende værelse med faste skabe og loft til kip – ideelt som både gæsteværelse, kontor eller hobbyrum. Første sal er indrettet med repos med multirum og adgang til tre gode værelser samt et flot og moderne badeværelse med gulvvarme og brus fra 2022.

Haven er en sand oase med flere terrasser, frugttræer og en idyllisk havedam, der skaber ro og stemning. Dertil kommer garage med el-port samt isoleret og opvarmet udhus på 55 kvm – perfekt til hobby, værksted eller hjemmekontor.

Beliggenheden er ideel for familien: for enden af lukket vej og med kort afstand til skole, indkøb, fritidsaktiviteter, sports- og svømmehal og naturskønne omgivelser med bl.a. Himmerlandsstien og fjorden. Skals er et aktivt lokalsamfund – her får du både fællesskab og natur lige uden for døren.

En skøn familievilla med sjæl, plads og en beliggenhed, der er svær at finde magen til.

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: Stine Ambrosius Mathiasen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Kildedalsvej 10
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260028
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 03.08.2026



Rummeligt kvalitets køkken/alrum med biopejs.



Fra køkkenet er der adgang til yderst funktionelt viktua-



Fra alrum er der udgang til stor syd-/vestvendt terrasse.



Stuen er i åben forbindelse til køkken/alrum.



2 flotte og moderne badeværelser med gulvvarme og



I alt 5 gode værelser fordelt på 2 velindrettede plan.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

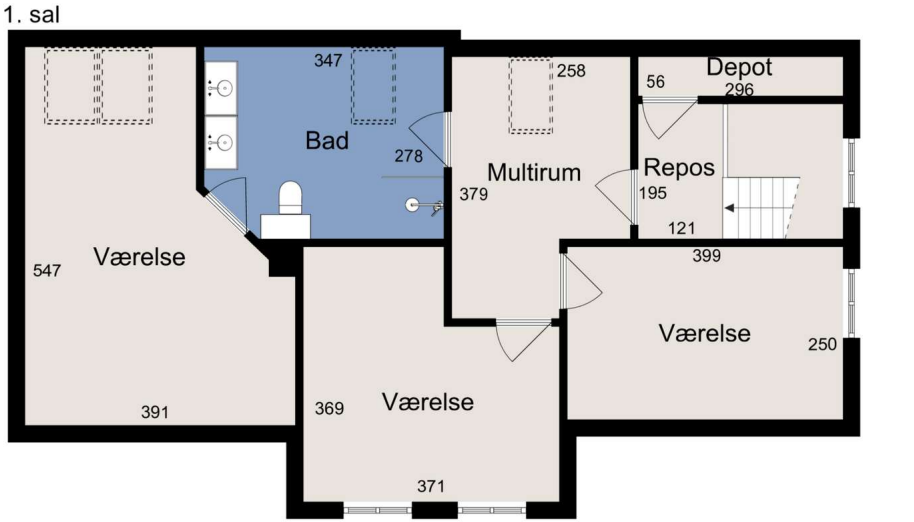
Adresse: Kildedalsvej 10
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260028
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 03.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

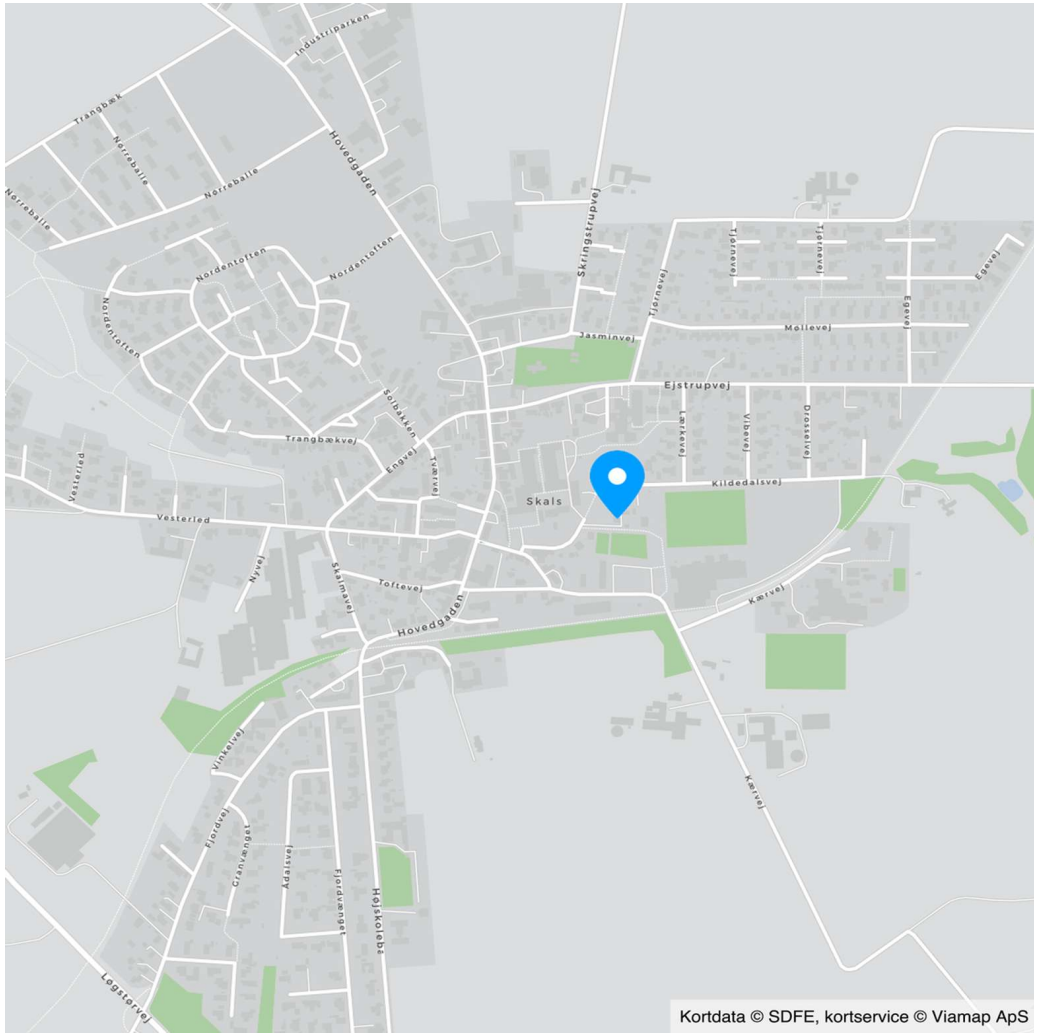
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

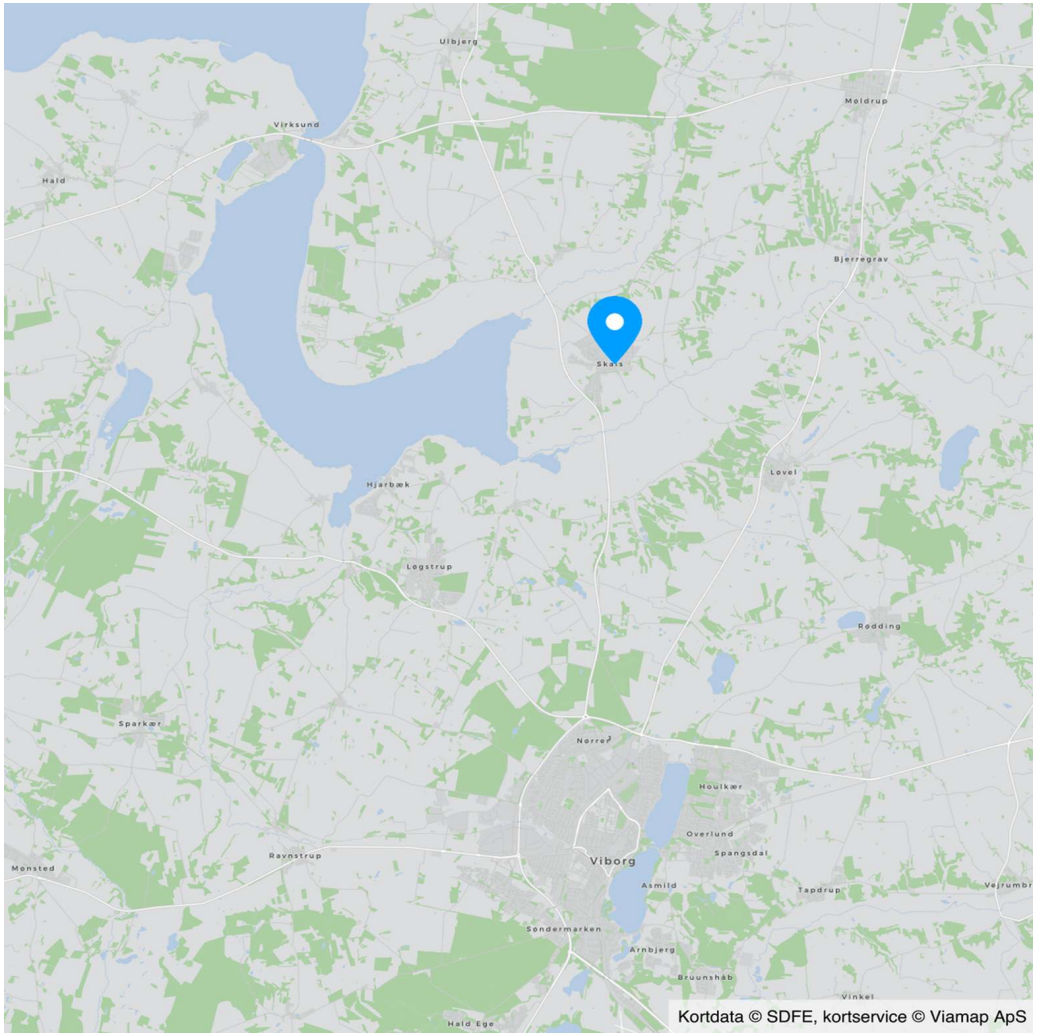
RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Kildedalsvej 10
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260028
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 03.08.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Kildedalsvej 10
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260028
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 03.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	23a Skals By, Skals
BFE-nr.:	3462436
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1925/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.987.000
Grundværdi:	642.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.589.600
Grundlag for grundskyld:	513.600

Arealer**

Grundareal:	2.525 m²
- heraf vej	140 m²
Boligareal i alt:	245 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m²
Udhus:	55 m²
Garage:	30 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Ingen

Planer
Kommuneplan SKAL.B4.04 - Skals Blandede boliger

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

Indbygningsovn mrk. Siemens m. pyrolyse, Køleskab mrk. Bosch, Opvaskemaskine mrk. Electrolux år 2022, Vaskemaskine mrk. Siemens, Tørretubmler mrk. Zanussi, Quooker, Skabsfryser mrk. Electrolux, Indbygget mikroovn mrk. Siemens, Induktionskogeplade mrk. Witt + 2 gaskogeplader og indbygget emfang mrk. Witt Bemærk: at emfang og kogeplader er koblet sammen. ~

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Kildedalsvej 10
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260028
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 03.08.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 36.300 Forbrug: 25 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det beregnede varmeforbrug jf. energimærke er fordelt med kr. 34.900 i fjernvarme samt 1.400 kr i el-varme. Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke + C

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Kildedalsvej 10
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260028
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 03.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.107
Grundskyld	kr.	5.906
Renovation	kr.	3.887
Genbrugsgebyr	kr.	1.350
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	194
Husforsikring	kr.	6.951
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.395

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
I alt	kr.	3.324.650

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.987 md. / 215.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.409 md. / 172.905 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026
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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2B / 8800 Viborg
Tlf. +4570608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Adresse: Kildedalsvej 10
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 492260028
Ejerudgift/md.: kr. 2.200

Dato: 03.08.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 1: hovedstol kr. 1.504.000
Nr. 2: hovedstol kr. 350.000
Nr. 3: hovedstol kr. 596.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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