



REAL

Hovedgaden 32, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	373
Kontantpris	2.814.250	Erhverv m2	20
Ejerudgift	1.672	Grund m2	468
Byggeår/ombygget	1968/2003	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5405**

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: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Ejendommen er beliggende centralt i Skals.
- * der er 6 lejemål
- * God forrentning

Området: Skals er en driftig by, der tilbyder alt, hvad du behøver i hverdagen, lige fra indkøbsmuligheder til skoler og fritidsaktiviteter.

Omkring Skals er der flot natur, ligesom Himmerlandsstien går lige igennem Skals.

Skals er beliggende på toppen - midt imellem 2 ådale, nemlig Skals ådal og Simested ådal.

Endvidere er der etableret et vådområde, hvor der er masser af fugleliv.

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: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025

Ejendommen Hovedgaden 32, 8832 Skals.

Ejendommen er en udlejningsejendom, der er fuldt udlejet og indeholder:
5 boliglejemål og et udstillingslokale..

Forhuset den hvide bygning er en ældre bygning, der er fuldt moderniseret i år 2000 og 2010.

Udstillingslokalet er på 25 kvm og den fuldt moderniserede lejligheder i samme bygning er på 107 kvm. ?

Den røde bygning bagest er nyopført efter brand og indrettet til 4 boliger i 1999-2000.

Der er 2 lejligheder på hver 49 kvm.

1 lejlighed på 73 kvm

1 lejlighed på 83 kvm.

Der hører 5 parkeringspladsen til ejendommen,

Der er fælles vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler og postkasserum og i kælderen depotrum til hver lejlighed.

Alle lejligheder har egen måler til el, vand og varme.

Økonomi:

Alle lejligheder er udlejet.

Løjeindtægt pr. år kr. 295.380,-

Vedligeholdelse anslået til kr. 40.000,-

Ejendomsskat og forsikring kr. 30.000,-

Forrentning 8%

Ejendommen tilbyder en stabil indtægt og er beliggende i en attraktiv by med alle de fornødne faciliteter inden for rækkevidde.

Nyindrettede lejemål og opdaterede faciliteter bidrager til ejendommens værdi og tiltrækningskraft for potentielle ejere.

Kontakt os for en fremvisning på tlf. 86671400 eller mail: 8800@mailreal.dk.

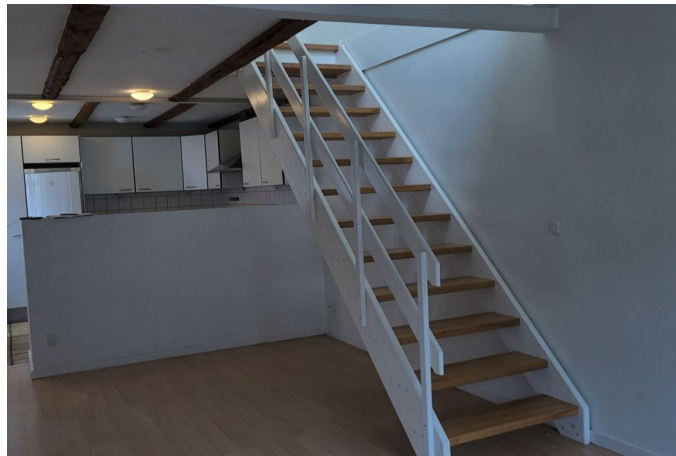
Adresse: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025



udendørs trappe



Trappe til 1. sal, lejemål G



toilet, lejemål G



køkken/alrum, lejemål G



Entre, lejemål G



Stue, lejemål G

Adresse: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025



Stue på 1. sal i lejemål G



trappe i lejemål G



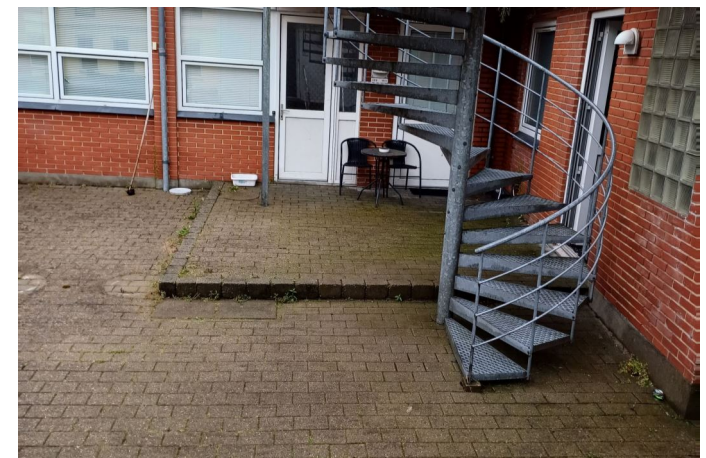
Udendørs



udendørs



terrasse



Udendørs trappe



Adresse: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	20 e Skals By, Skals
BFE-nr.:	7006209
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1968/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.350.000 kr.
Grundværdi:	65.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	65.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	468 m ²
Erhvervsareal:	20 m ²
Boligareal i alt:	373 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	62 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	35 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.07.1932 lbnr. 874-69 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 69_N_2
Nr. 2 lyst d. 10.02.1965 lbnr. 832-69 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Skals Fjernvarmeværk mv, Vedr 1U Filnavn: 69_I_235
Nr. 3 lyst d. 06.05.1991 lbnr. 918467-69 Tillægstekst Dok om cykelskur mv

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
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.

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsopstillingens 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 D.



Adresse: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.552	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.814.250
Husforsikring	kr.	4.329	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	9.697	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.750
genbrugspladsgebyr	kr.	4.403	I alt	kr.	2.840.000
ROTTEBEKÆMPELSE	kr.	78			

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

20.059

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.915 md./ 178.982 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.067 md./ 144.805 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: 14.10.2025
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: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025

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.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]
[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Om boligskat - med ny 2020 vurdering

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsoptilling. Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år følger det nuværende skattestop for ejendomsværdiskat og stigningsbegrænsningen på grundskyld. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Om boligskat - uden ny 2020 vurdering

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.



Adresse: Hovedgaden 32B, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.814.250

Sagsnr.: 493-5405
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 14.10.2025

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