



REAL

Møllevej 13, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	1.775.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.654	Grund m2	788
Byggeår/ombygget	1959/1998	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5550**

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: Møllevej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Indflytningsklar villa
- * 2 badeværelser
- * attraktiv beliggenhed,
- * nyt tegltag i 1998

Området:

Byen er unikt placeret i forhold til fjorden, åen og det kuperede landskab. Skals er stort set omkranset af vand. I Skals findes der produktionsvirksomheder, og et rigtig godt handelsliv. Her tør man starte nyt op, og byen blomstrer. Byen har alt, hvad hjertet begærer af diverse faciliteter som fx skole, børnehave, multihus, svømmehal, skydecenter, motionscenter og en masse fritidsaktiviteter. Borgerne er meget initiativrige og aktive når det gælder fællesskab og foreningsliv, og ønsker man at blande sig i byens liv, er det bare at møde op og gøre en forskel. Det er der rigtig mange, der gør, og gør det med glæde. Skals kan desuden også bryste sig af at være en uddannelsesby med Skals – Højskolen for Design og Håndarbejde og Skals Efterskole. Skals er en del af Fjordklyngen.

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: Møllevvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 04.12.2025

På Møllevvej i Skals finder du denne charmerende og indflytningsklar villa, der byder på hele 3 etager og en lang række flotte moderniseringer.

Villaen er opført i 1959 i klassiske røde mursten og har gennemgået en større ombygning i 1998 samt flere løbende opdateringer.

Villaen rummer ialt 94 kvm i stueplan, 65 kvm på 1.sal samt den underste etage på 94 kvm. Huset er beliggende på en 788 kvm grund, der giver plads til både hygge og leg.

Indvendig byder stueetagen på et lyst og funktionelt køkken fra Invita (2005) i hvidlakeret design og med spiseplads. Fra køkkenet er der udgang til terrasse, hvor man kan nyde solen det meste af dagen.

Flot og lyst badeværelse fra 2022 med bruseniche og gulvvarme og er moderne og funktionel.

Indbydende entre ligeledes med gulvvarme.

Villaens absolutte hjerte er den store og lyse spisestue med åben forbindelse til opholdsstuen.

Endvidere et stort, lyst værelse.

1 sal indeholder stort repos med adgang til 4 store værelser samt badeværelse. Endvidere er der et nyt varmegenvindingsanlæg.

Nederste etage indeholder vaskerum gang og 5 disponible rum, hvoraf det ene er i boligstandard og med gulvvarme.

Her findes der tillige nyt ventilationsanlæg.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og der er separatkloakeret i 2013

Udenfor er der anlagt nem og overskuelig have..

Til boligen hører der en stor rummelig carport med tilhørende udhus til opbevaring af cykler og havemøbler..

Endvidere er den flotte indkørsel belagt med herregårdssten i 2013.

Villaen fremstår generelt som en meget velholdt villa med moderne komfort og detaljer.

Kom og oplev den indflytningsklare villa. Kontakt os venligst på tlf. 86671400 eller mail 8800@mailreal.dk

Adresse: Møllevvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 04.12.2025



lys stue med godt lysindfald



Spisestue



køkken med spiseplads



Lyst og funktionelt køkken - Invita - fra 2005



lyst badeværelse fra 2022



Badeværelse på 1. sal

Adresse: Møllevej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 04.12.2025



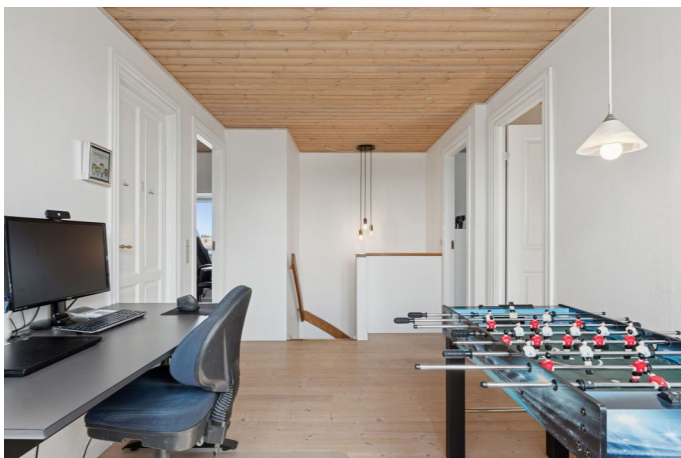
Soveværelse



Bryggers



Set fra vejen



Arbejdsværelse



Stor terrasse



Terrasse

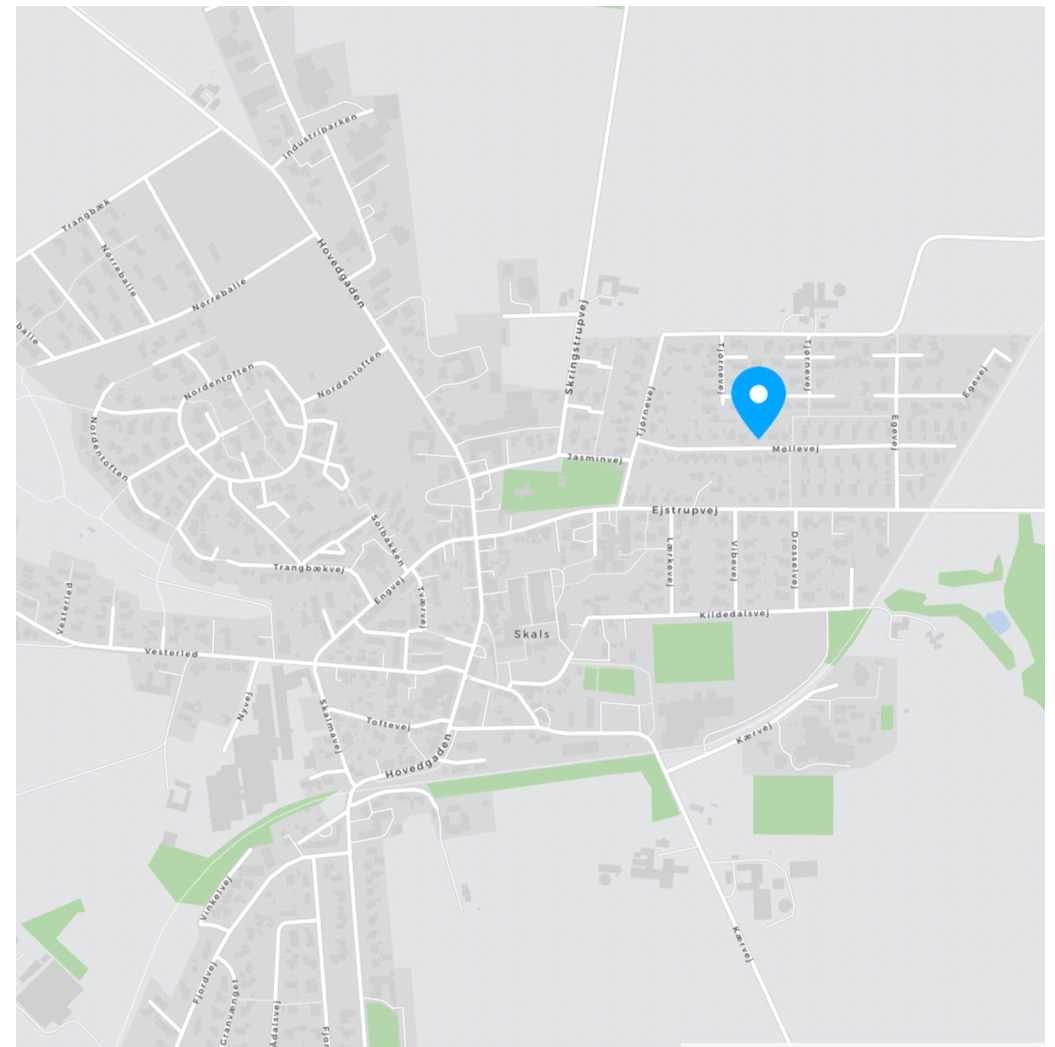
Adresse: Møllevvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Møllevej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	22 bp Skals By, Skals
BFE-nr.:	7964831
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Skals Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1959/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.498.000 kr.
Grundværdi:	354.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.198.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	283.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	788 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	94 m ²
Carport:	21 m ²
Udhus:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 10.02.1965 - Dok om medlemsskab af Skals Fjernvarmeværk mv, Vedr 1U

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme (el-radiatorer) som opvarmingskilde.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036
Planens navn: Skals Blandede boliger
Plannummer: SKAL.B4.04
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Skals Egevej
Plannummer: 14-1-19
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1081268_APPROVED_1269343678006.pdf

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Skals Egevej/Tjørnevej
Plannummer: PB17
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1081168_APPROVED_1269345896762.pdf

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: Møllevej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.200 Forbrug: 25,92 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejers forbrug i 2024 er kr. 18.446,-

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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: Møllevvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.112	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.775.000
Grundskyld	kr.	3.257	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.500
Husforsikring	kr.	6.467	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.550
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.796.050
Genbrugsplads	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.	87			
Ejerudgift i alt 1 år		19.845			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.381 md./ 112.577 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.595 md./ 91.145 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 3 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: Møllevvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.775.000

Sagsnr.: 493-5550
Ejerudgift/md.: kr. 1.654

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