



REAL

Kildedalsvej 10, 8832 Skals.

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	245
Kontantpris	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.337	Grund m2	2.525
Byggeår/ombygget	1925/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5166**

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: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Herskabelig villa på 245 kvm centralt i Skals
- * 2.525 kvm ugenert grund med bl.a. parklignende have, 55 kvm. isoleret udhus samt 30 kvm. garage.
- * Løbende flot vedligeholdt og moderniseret både ude og inde.

Fiber (internet):

Der er ført fiber bredbånd ind i ejendommen fra Norlys.

Bonus info

- * Tidligere landbrugsejendom
- * Haven/grunden er heget ind overalt
- * Ikke ryger bolig
- * 2 adgangsveje til huset
- * Fiberlys langs kanten på terrassen i haven

Modernisering/renovering ved ejendommen:

- * 1993 - Opførelse af 30 kvm garage
- * 2005 - Ny tilbygning med gulvvarme og loft til kip(bryggers og værelse)
- * 2008 - Ny installation af vandbåren gulvvarme i køkken/alrum, stue, badeværelse, entré og baggang.
- * 2014 - Nye vinduer
- * 2016 - Nyt tag på udhus
- * 2019 - Modernisering af køkken
- * 2020 - Nyt badeværelse i stueplan
- * 2020 - Nye vinduer i udhus.
- * 2020 - Ny etableret veranda i galvaniseret stål.
- * 2020 - Installation af quooker i køkkenet
- * 2021 - Hardiplank på garage, læmur og udhus.
- * 2021 - Ny el-port i garagen
- * 2022 - Modernisering af hall og 1. sal m. nye gulve, vægbeklædning og nyt badev.

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

Adresse: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 04.12.2025

Sjælden perle i hjertet af Skals: Eksklusiv og indflytningsklar herskabsvilla

Drømmer du om en ejendom, der emmer af historie, elegance og moderne komfort? Velkommen til Vinbjerggaard – en sjældent udbudt og herskabelig villa på en enestående beliggenhed i det eftertragtede Skals. Her ankommer du ad en smuk allé af høje træer, som fører til ejendommens imponerende facade og afslører 245 kvm fuldstændigt indflytningsklart hjem, fordelt på to velindrettede plan. Med en rummelig garage, et isoleret og opvarmet udhus og en parklignende grund på 2.525 kvm får du her en ejendom, der tilbyder både luksus og privatliv – og alligevel ligger tæt på alle dagligdagens faciliteter.

Moderne komfort og original charme

Opført i 1925, med tilbygning fra 2005, løbende vedligeholdt og moderniseret, har Vinbjerggaard bevaret sin autentiske charme, samtidig med at ejendommen opfylder alle krav til moderne komfort. Huset er forsynet med opdaterede installationer af el, vand og varme og opvarmes med fjernvarme samt gulvvarme i hele stueplan, hvilket sikrer et lyst og indbydende hjem med kvalitetsmaterialer og sans for detaljen.

Eksklusivt opholdsmiljø og køkken i landlig stil

Indenfor møder du en indbydende hall/entré med en smuk kvartsvingstrappe, der fører op til førstesalen. Fra hallen træder du ind i de imponerende stuer en suite med stuklofter og karnap, som forbinder rummet med den store, flisebelagte terrasse udenfor. Stuerne står i åben forbindelse til det charmerende køkken/alrum, hvor klassisk landlig stil møder moderne detaljer – perfekt afstemt med biopejs, indbygget vinreol, gas- og el-kogeplade samt en quooker. Fra alrummet er der udgang til verandaen fra 2020, hvor morgenkaffen kan nydes til lyden af det rislende vand fra havedammen.

Fra køkkenet er der direkte adgang til en charmerende kælder på 8 kvm, perfekt som viktualier- og vinrum. Herfra fortsætter man til uundværlig baggang/bryggers, som fører til et stilfuldt badeværelse fra 2020 med bruseniche. Baggangen giver desuden adgang til et rummeligt og funktionelt bryggers med loft til kip, masser af skabsplads og et tilhørende værelse med faste skabe og også loft til kip – ideelt som både gæsteværelse, kontor eller hobbyrum.

Førstesalen, totalmoderniseret i 2022, byder på en lys repos med adgang til tre gode værelser samt et elegant badeværelse med gulvvarme, dobbelt håndvask og væghængt toilet.

Uforstyrret oase af natur og hygge

Ejendommens store have er som en privat oase, omkranset af flere terrasser, skyggefulde kroge og smukke frugttræer. I midten af gårdhaven finder du den stemningsfulde havedam omgivet af terrasseområder og en charmerende veranda, hvor afslapning er uundgåelig.

Fleksible anvendelsesmuligheder i udhuse og garage

Til ejendommen hører også en rummelig garage med el-port fra 2021 og et isoleret udhus på 55 kvm, der tilbyder mange muligheder som hobbyrum, værksted eller kontor. Udhuset har fået nyt tag i 2016 og vinduer i 2020, så alt står snorlige og klar til brug.

En beliggenhed, der taler for sig selv

Med en attraktiv placering for enden af en lukket vej, midt i det aktive og eftertragtede Skals, får du alt inden for rækkevidde: indkøb, skole (0.-9. klasse), svømmehal, sportsfaciliteter og natur i særklasse. Skals blev kåret som Årets Landsby i 2021 i Region Midtjylland og byder på både lokalsamfundets charme og den smukke omkringliggende natur, herunder Hjarbæk Fjord og Virsunds badestrand og lystbådehavn.

Kom og oplev denne enestående ejendom!

Vinbjerggaard er en kompromisløs villa, som kombinerer herskabelig charme med moderne komfort og en helt unik beliggenhed. Kontakt os på tlf. 8667 1400 for en fremvisning – vi glæder os til at vise dig denne perle i Skals!

Adresse: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 04.12.2025



Indbydende entré/hall med klinker og med adgang til førstesal.



Fra spise-stuen er der udgang til stor terrasse eller veranda.



Alt i hårdehvidevarer og med adgang til mindre kælder/depot.



Fantastisk rum med karnap, stuklofte & småsprossede vinduer.



Stuer en suite



Flot nyere badeværelse med brus i stueplan.

Adresse: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 04.12.2025



Entré og bryggers med loft til kip og masser af skabsplads.



I alt 5 gode værelser. Her værelse med loft i kip og faste skabe.



Første sal er indrettet med 3 gode værelser, multirum og badv.



Flot nyere badeværelse med dobbelt håndvask og brus.



Indbydende gårdhave omkranset af garage og stort udhus.



Super hyggelig og ugenert med bl.a. en mindre havedam.

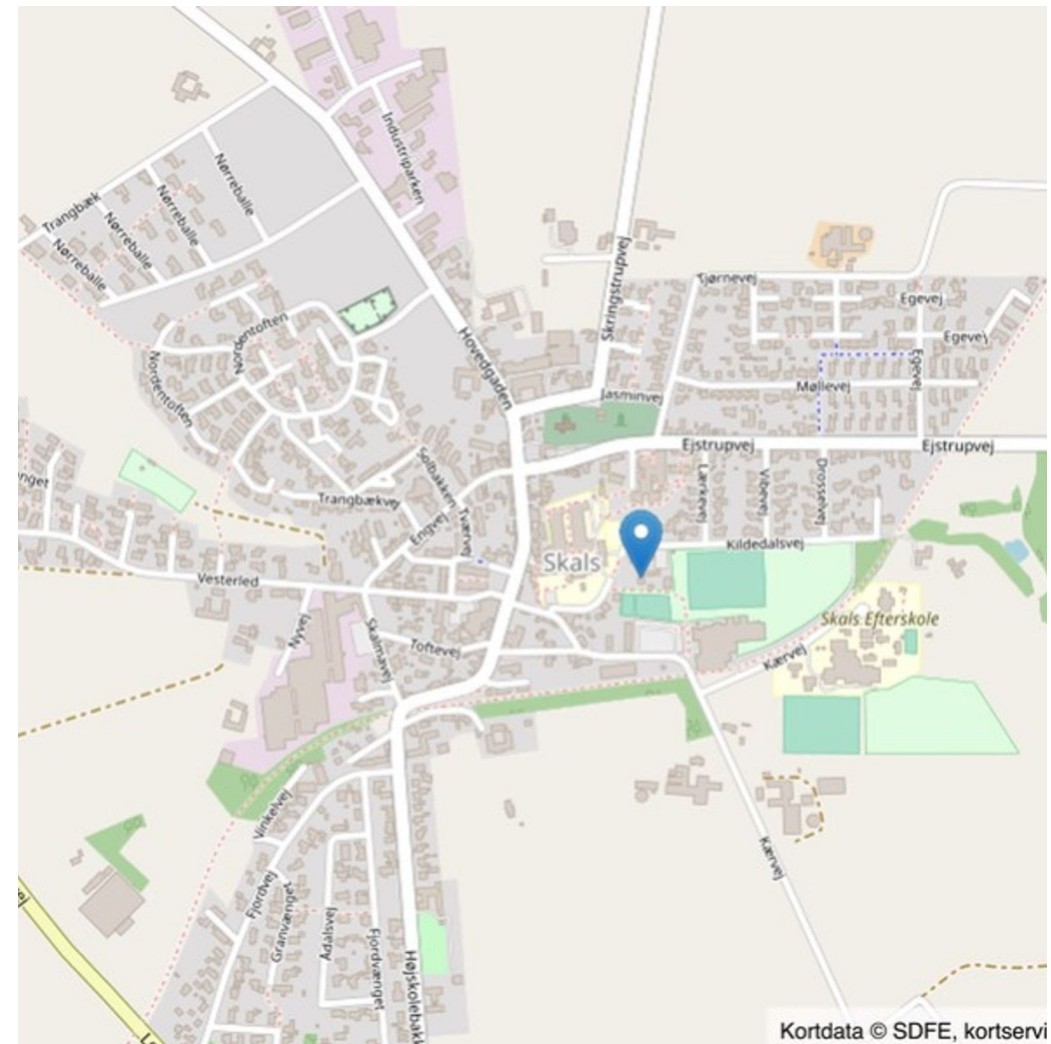
Adresse: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	23 a Skals By, Skals
BFE-nr.:	3462436
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat, alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1925/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.105.000 kr.
Grundværdi:	964.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.724.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	771.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	2.525 m ²
- heraf vej	140 m ²
Boligareal i alt:	245 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	84 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m ²
Garage:	30 m ²
Udhus:	55 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Ingen

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af viborg kommuneplan 2017-2029

Planens navn: Skals Blandede boliger

Plannummer: SKAL.B4.04

Udviklingsstrategi 2011

Link til plandokument: https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Tilbehør:

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

Indbygningsovn mrk. Siemens m. pyrolyse, indbygget emfang mrk. Witt, Køleskab mrk. Bosch, Opvaskemaskine mrk. Electrolux år 2022, Vaskemaskine mrk. Siemens, Tørretumbler mrk. Zanussi, Quooker, Skabsfryser mrk. Electrolux, Indbygget mikroovn mrk. Siemens, Induktionskogeplade mrk. Witt, 2 gaskogeplader.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
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, Modstrøm 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 27.089 Forbrug: 32,90 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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



Adresse: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.792	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.869	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.892
Husforsikring	kr.	6.281	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	3.529.742
Genbrugsstation	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, anslået	kr.	185			
Ejerudgift i alt 1 år		28.050			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.413 md./ 220.957 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.910 md./ 178.919 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: Kildedalsvej 10, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 493-5166
Ejerudgift/md.: kr. 2.337

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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.415.297	1.415.297	1.436.366	DKK	4	94.787	29,00	4,48	8.954		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