

REAL



Hovedgaden 62, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.700	Grund m2	1.465
Byggear	1954	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5209**

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 62, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5209
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

5 gode grunde til at købe denne bolig

- * Stor arkitekttegnet have med sydvendt terrasse og mange hyggekrege.
- * Tilbagetrukket ejendom, som fremstår privat og rolig.
- * Rummelig køkken/alrum i åben forbindelse til lys spise-/opholdsstue med brændeovn.
- * 66 kvm tagetage med flot udsigt og rummelige værelser.
- * 93 kvm anvendelig kælder, indrettet med bl.a. vaskerum og værksted.

Området: Skals

Skals sogn har mere end 2.200 indbyggere iflg. indhentede oplysninger. Byen er unikt placeret i forhold til fjorden, åen og det kuperede landskab. Her kan nævnes henholdsvis Hjarbæk fjord, Simested- og Skals å, der er kendt for at være glimrende fiskevande. Desuden er der flere Put & Take i området, f.eks. Nørreris, der er blevet et meget besøgt sted. Endvidere er der kort afstand til flere naturskønne områder som bl.a. Borup hede og Ulbjerg klint. Skals er tillige med i Fjordklyngen, der er et nyt udviklende samarbejde imellem 6 byer: Nr.Rind, Sundstrup, Låstrup, Skringstrup, Ulbjerg og Skals. Ikke langt fra byen, er der også en velbesøgt og smuk golfbane.

Her er blot nævnt nogle få eksempler, men der kan nævnes mange andre positive steder og ting, der gør Skals, kun ca. 13 km fra Viborg, til et spændende sted at bo. Hvis man i byen vil gøre en forskel, kan kun siges: 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 gør en forskel. Det er der rigtig mange der gør, og gør det med glæde. Skals kan desuden også bryste sig af, at være en spændende uddannelses by med bla.: Højskolen for Design og Håndarbejde og Efterskolen

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 62, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5209
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 06.12.2025

Tilbagetrukken, pæn og vedligeholdt treplans-familievilla udbydes her på Hovedgaden i Skals.

Til boligen hører flere skønne terrasser og en vedligeholdt og flot arkitekttegnet have, med mange hyggelige kroge og nyere skur, til bl.a. opbevaring af haveredskaber m.m. Her får man straks fornemmelsen af rolige og private omgivelser.

Haven er utrolig velindrettet og venter blot på den kommende familie. Her mangler der ikke noget.

Boligen har et samlet etageareal på 252 kvm, som fordeler sig med 93 kvm stueplan, 66 kvm tagetage og 93 kvm anvendelig kælder. Derudover er grunden på 1.465 kvm.

Boligen er indrettet med:

Entré, toilet med mulighed for etablering af bruseniche, funktionelt køkken/alrum fra 2008, lys og rummelig spise-/opholdsstue med brændeovn, som bidrager til de hyggelige stunder. Stuerne er opdelt af glasskydedøre, som bidrager til fornemmelsen af at være i samme rum, men med mulighed for at gøre aftenhyggen mere nær og personlig. Derudover 3 gode værelser, hvoraf en er med en flot udsigt over området, som byder på marker og natur. Ydermere flot og lyst badeværelse.

Kælderen fremstår fugtfri og anvendelig og er indrettet med gode disp. rum, herunder bl.a. vaskerum, værksted, opbevaring og med nem mulighed for indretning af værelse, multirum m.m.

Fra stuen har man desuden udgang til hævet og privat sydvendt terrasse, hvor solen skinner hele dagen.

Endvidere har man fra køkken/alrummet udgang til stor nordvendt terrasse ifm. arkitekttegnet have med hyggelige kroge og græsplæne, skur og mindre bede.

Udenfor er

Haven noget for sig selv. Her er der indrettet terrasse med siddepladser yderst i baghaven, flotte bede med bl.a. kirsebærtræ som er ualmindelig flot i sommerhalvåret, hvor blomsterne springer ud samt trampolin og legetårn til de mindre. Derudover er for- og baghaven anlagt med græsplæne.

Til ejendommen hører 22 kvm garage og 17 kvm redskabsskur placeret i haven, med mange anvendelsesmuligheder. Derudover er der plads til 2 biler.

Skals byder på alle af hverdagens faciliteter som indkøbsmuligheder, sportstilbud, børnepasning og skole. Derudover er Skals en hyggelig landsby med gode naboer og borgerforeninger. For ikke at nævne i 2021 blev Skals udnævnt til årets landsby. Ydermere er Skals beliggende omkring smuk natur, skov og dejlige/hyggelige områder hvor man kan tage familie og gæster med.

Er du interesseret i at opleve denne flotte, vedligeholdte og private villa?

Kontakt os gerne for en fremvisning
Tlf. 8667 1400



Adresse: Hovedgaden 62, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5209
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 06.12.2025





Adresse: Hovedgaden 62, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5209
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	14 p Skals By, Skals
BFE-nr.:	3462241
Zonestatus:	Byzone og landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.522.000 kr.
Grundværdi:	365.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.217.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	292.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.465 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	66 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	93 m ²
Garage:	22 m ²
Udhus:	17 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 25.07.1932 - Dok om byggelinier mv, vedr 27T
* 10.02.1965 - Dok om medlemsskab af Skals Fjernvarmeværk mv, Vedr 1U

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af Viborg kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Skals Blandede boliger
Plannummer: SKAL.B4.03
Udviklingsstrategi 2011
Link til plandokument: https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Tilbehør:

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

- * Ovn mrk. Siemens
- * Keramisk kogeplade mrk. Blomberg
- * Opvaskemaskine mrk. Beko
- * Emhætte
- * Køleskab/fryser mrk. Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hovedgaden 62, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5209
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.255 Forbrug: 22,10 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælges varmemeforbrug i 2024: kr. 22.401,75

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: 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 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, 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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Brændeovn

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003.

Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.



Adresse: Hovedgaden 62, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5209
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 06.12.2025



Adresse: Hovedgaden 62, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5209
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.210	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.358	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	6.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.412.250
Skorstensfejning	kr.	594			
Genbrugsstation	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	97	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		20.394			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.397 md./ 88.761 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.988 md./ 71.854 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: 06.12.2025
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: Hovedgaden 62, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 493-5209
Ejerudgift/md.: kr. 1.700

Dato: 06.12.2025

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