



REAL

Vesterled 34, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	1.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.612	Grund m2	849
Byggear/ombygget	1976/1987	Energimærke	B

Sagsnr. **493-5526**

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: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Badeværelse på stueplan og toilet på 1. sal
- * 4 gode værelser og stor have
- * Tæt på indkøb, sport og skole

Gulvvarme

Badeværelse på stueplan

Området: Skals er en by i vækst, og med mange ildsjæle. Byen byder bl.a. på alle hverdagens faciliteter, som indkøbsmuligheder, børnehave, skole, sportsfaciliteter/sportshal, efterskole, bager og meget mere. Fra ejendommen er der ikke langt til noget, og der er endda en kort gåtur til fjordudsigt og naturrige områder.

Læs meget mere om Skals her: www.skalsby.dk

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: Patrick Helligsø Andersen



Adresse: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

Dato: 04.12.2025

Attraktivt beliggende på en rolig og børnevenlig villavej i Skals, findes boligen som rummer alle muligheder for en kommende familie. Her er der bl.a. toilet på begge plan, og en dejlig have og terrasse, med plads til både leg og afslapning. Desuden er ejendommen beliggende tæt på både skole, indkøbsmuligheder og sportsfaciliteter.

Velkommen til Vesterled 34 i Skals

Ejendommen fremstår løbende vedligeholdt og moderniseret. Boligen har en optimal planløsning efter enhver families ønske, hvor stuen og køkkenet er centreret i boligen, og med nem adgang til både værelser og badeværelse.

Her får I hele 174 kvm bolig, som er fordelt på 2 velindrettede plan.

Boligen er indrettet med lys entré, som giver adgang til både soveværelse, badeværelse og trappeopgang til 1. salen. Videre fra entréen er spisestue med udgang til terrasse, et yderligere værelse og køkken. Fra køkkenet har man adgang til bryggers.

1. salen byder på rig opholdsplads, hvor alle hjørner er udnyttet. Her er rummelig opholdsstue, med direkte adgang til lukket altan, 2 gode værelser og toilet. Rummene fremstår lyse ved hjælp af de mange velux-vinduer og den store altandør.

Udenfor findes både garage og carport med el-lader. I baghaven er der stor terrasse, og en stor have med rige muligheder. Haven og beliggenheden er privat, og du skal blot fokusere på din egen tilværelse.

Interesseret i en fremvisning?

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk
eller book en fremvisning via vores hjemmeside.

Adresse: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

Dato: 04.12.2025



Rummelig entré



Lys og stor stue med udgang til terrasse



Charmerende køkken



Badeværelse på stueplan



Ét af de i alt 4 gode soveværelser



Praktisk bryggers

Adresse: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

Dato: 04.12.2025



Opholdsstue på 1. salen



Opholdsstuen har udgang til solrig altan



Solrig altan



Toilet på 1. salen



Stor terrasse ifm. haven

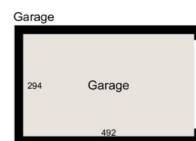
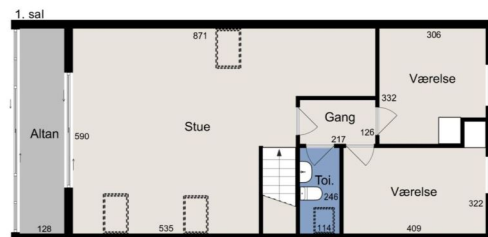


Haven

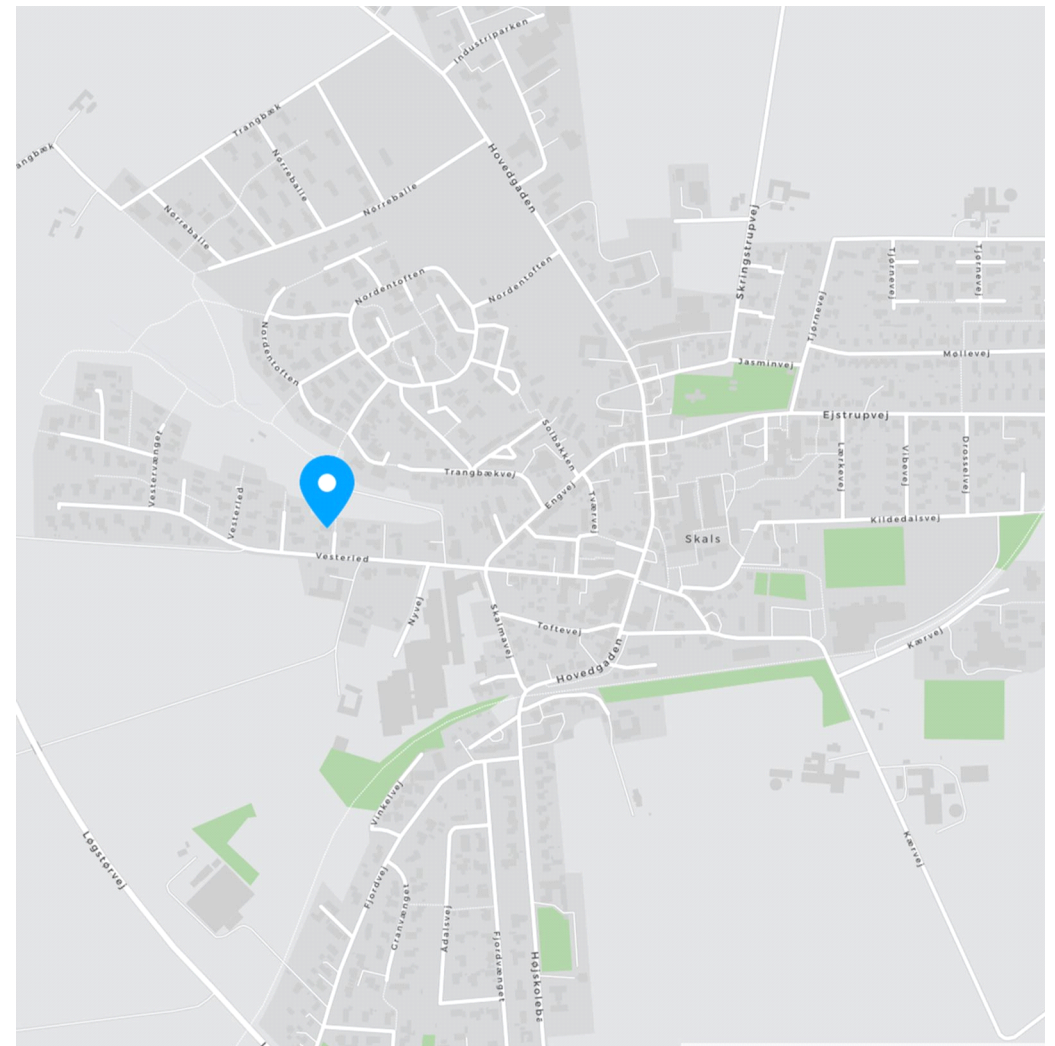
Adresse: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	10 i Skals By, Skals
BFE-nr.:	3462107
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1976/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.356.000 kr.
Grundværdi:	339.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.084.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	271.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	849 m ²
Boligareal i alt:	174 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	85 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	26 m ²
Carport:	29 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 medlemskab af Skals Fjernvarmeværk
* 21.09.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
* 26.02.1974 - Dok om grundejerforening mv

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Skals Vesterled/Vestervænget
Plannummer: PB8
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1081094_APPROVED_1269345908137.pdf

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036
Planens navn: Skals Blandede boliger
Plannummer: SKAL.B4.02
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Fremtidig Kloakseparering

Viborg Kommune har sammen med Energi Viborg A/S offentliggjort en langsigtet plan for omlægning af fælleskloaken i Viborg Kommune. For den enkelte grundejer medfører det en fremtidig forpligtelse til separation af vand og spildevand på egen grund.

Forsyningsforbud - EL

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

Tilbehør:

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

- * Komfur, mrk. Asko, årg. 2021
- * Emhætte, mrk. Vølund
- * Købeskab, mrk. Electrolux, årg. 2021
- * Fryser, mrk. Point, årg. 2024
- * Opvaskemaskine, mrk. Bosch, årg. 2017

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 19,68 mWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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 B.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.



Adresse: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.532	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.119	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	6.183	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.781			
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	1.613.450
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	89			

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

19.345

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.443 md./ 101.318 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.835 md./ 82.025 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: 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: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 493-5526
Ejerudgift/md.: kr. 1.612

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vesterled/Vestervænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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