

REAL



Ejstrupvej 7, 8832 Skals

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	85
Kontant	785.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.039	Grund m ²	690
Byggeår	1939	Energimærke	D

Sagsnr. **492260181**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ejstrupvej 7, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260181
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 15.05.2026



Charmerende og indflytningsklar bolig i hyggelige Skals

Er du på udkig efter en velholdt bolig med en hyggelig atmosfære og en attraktiv beliggenhed i en aktiv by? Så får du her en ejendom, der byder på meget hus for pengene og masser af muligheder for både parret, den lille familie eller førstegangskøberen.

Boligen er opført i 1939 og fremstår løbende vedligeholdt med blandt andet tag, vinduer, fjernvarmeanlæg og eltavle m.v.. Her får du en bolig med en god planløsning, et skønt lysindfald og en indretning, der gør huset både hyggeligt og funktionelt.

Ejendommen rummer i alt 145 etagemeter, fordelt på 85 kvm bolig samt 60 kvm kælder.

Du bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til både 1. sal og kælder. Stueplan byder på et pænt og lyst køkken samt en stor regulær stue med et fantastisk lysindfald og god plads til både spiseafdeling og so-faarangement.

På 1. sal finder du to gode værelser samt badeværelse og toilet.

Kælderen fremstår anvendelig og velindrettet med badeværelse med brus, bryggers/vaskerum samt to disponible rum, der giver mange muligheder – hvad enten du ønsker hobbyrum, opbevaring eller ekstra plads i hverdagen.

Ejendommen er beliggende i Skals – en aktiv og velfungerende by omgivet af skøn natur og med kort afstand til hverdagens nødvendigheder. Her finder du både skole, indkøbsmuligheder samt sports- og svømmehal, hvilket gør byen attraktiv for både børnefamilier og dem, der ønsker et trygt og levende lokalsamfund.

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.

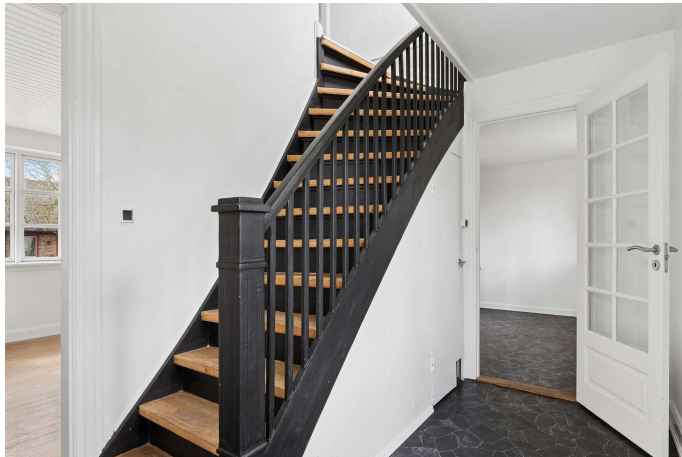
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stine Ambrosius Mathiasen

Adresse: Ejstrupvej 7, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260181
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 15.05.2026



Entré med adgang til 1. sal og kælder.



Køkken med udsigt over haven.



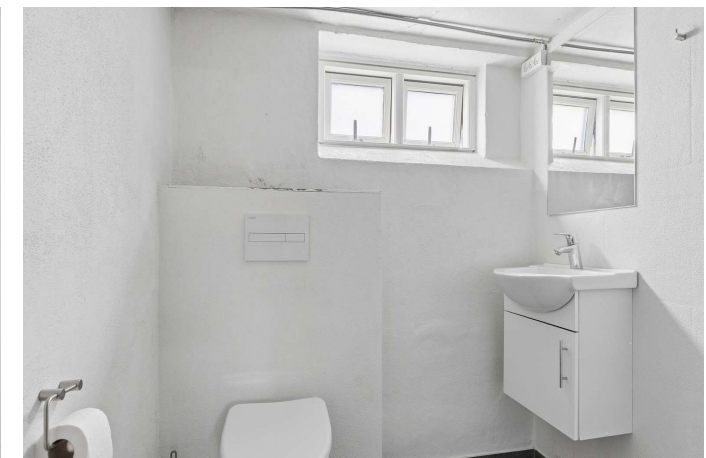
Lys og regulær stue med fantastisk lysindfald.



Badeværelse, 1. sal.



I alt 2 gode værelser på 1. sal.



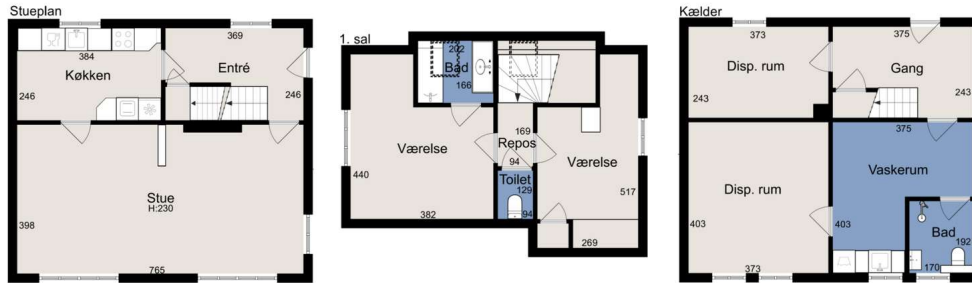
Badeværelse i kælderen med brus.



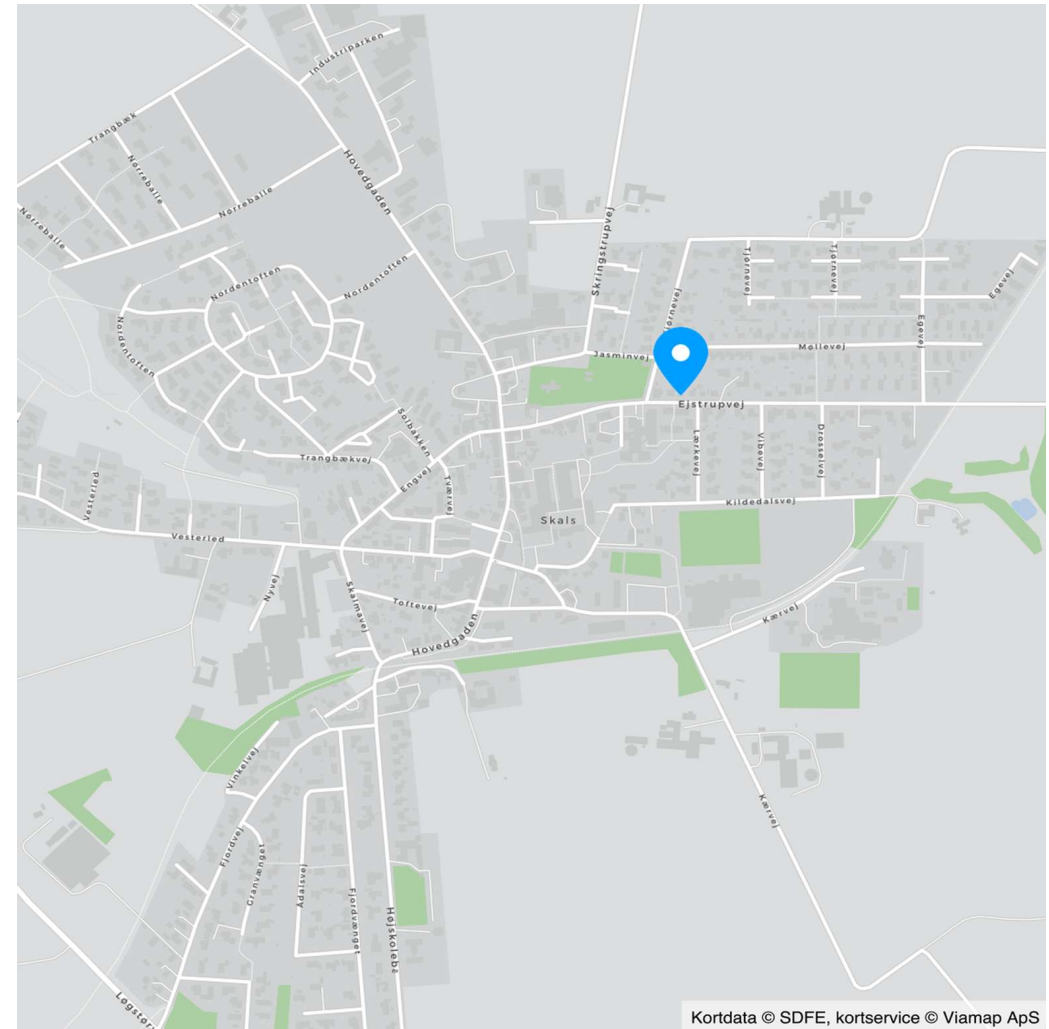
Adresse: Ejstrupvej 7, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260181
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 15.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Ejstrupvej 7, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260181
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 15.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 22ac Skals By, Skals m.fl.
BFE-nr.: 3462332, 3462344
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 866.000
Grundværdi: 287.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 692.800
Grundlag for grundskyld: 229.600

Arealer**

Grundareal: 690 m²
Boligareal i alt: 85 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter - Ejstrupvej 7 (BFE-nr. 3462332)

- Nr. 1: 21.09.1938 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 22AC
- Nr. 2: 08.02.1950 - Dok om forbud mod døre og vinduer i muren af værkstedsbygningenmv
- Nr. 3: 10.02.1965 - Dok om medlemsskab af Skals Fjernvarmeværk mv, Vedr 1U

Servitutter - Ejstrupvej 7 (BFE-nr. 3462344)

- Nr. 1: 21.09.1938 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Vedr 22AC
- Nr. 2: 08.02.1950 - Dok om forbud mod døre og vinduer i muren af værkstedsbygningenmv
- Nr. 3: 10.02.1965 - Dok om medlemsskab af Skals Fjernvarmeværk mv, Vedr 1U

Planer

Kommuneplan SKAL.B4.04 - Skals Blandede boliger

Tilbehør:

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

Ovn (beko, indbygningsovn), Køle/fryseskab (Wasco), Opvaskemaskine (Blomberg), Kogeplade (AEG), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ejstrupvej 7, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260181
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 15.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Erhvervsforsikring.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.700 Forbrug: 24.120 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ejstrupvej 7, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260181
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 15.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.533	Kontantpris	kr.	785.000
Grundskyld	kr.	2.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Renovation, genbrugsgebyr, skadedyrsbekæmpelse	kr.	3.653	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Husforsikring	kr.	2.640	I alt	kr.	799.650
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	12.467			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.376 md. / 52.510 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.504 md. / 42.044 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Ejstrupvej 7, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 785.000

Sagsnr.: 492260181
Ejerudgift/md.: kr. 1.039

Dato: 15.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 440.000
Nr. 5: hovedstol kr. 607.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate