



REAL

Ejstrupvej 13, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	146
Kontantpris	895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.556	Grund m2	695
Byggear/ombygget	1939/1990	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5414**

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: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde

- * Velindrettet og løbende moderniseret treplansvilla
- * Indrettet med bl.a. 5 værelser, badeværelse og toilet
- * Beliggende tæt på indkøb, skole og sport

Renoveringer/Moderniseringer

- * ca. 2013 - murværket omfuget
- * ca. 2020 - nyt badeværelse
- * ca. 2021 - ny trappe til stueplan

Nærområdet

- * ca. 200 meter - Børnehave
- * ca. 200 meter - Skole
- * ca. 250 meter - Idrætscenter
- * ca. 500 meter - Indkøb

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: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025

Beliggende på Ejstrupvej i Skals, udbydes her velholdt familievilla, med en god planløsning. Ejendommen er placeret tæt på alle hverdagens faciliteter, som bl.a. indkøbsmuligheder, sportsfaciliteter samt skole og børnehave.

Villaen er opført i 1939, til-/ombygget i 1990 og er i dag indrettet med 146 kvm bolig, som fordeler sig på 86 kvm på stueplan og 60 kvm tagetage. Derudover er der 86 kvm kælder med gode disp. rum. Grunden til ejendommen er på 695 kvm.

Boligen er i dag indrettet med moderniseret og lyst køkken/alrum, moderniseret badeværelse, lys opholdsstue, 5 gode værelser, toilet på 1. sal samt 4 gode disp. rum i kælderen. Derudover hører til ejendommen 27 kvm carport heraf 10 kvm indbygget udhus/redskabsskur.

Boligen byder på et væld af muligheder, og er særdeles oplagt til familien som ønsker mere plads og naturskønne omgivelser, samtidig med at være tæt på indkøb, skole og sportsfaciliteter.

Udenfor fremstår ejendommen flot velplejet. Her kan der bl.a. nævnes flisebelagt indkørsel, flere gode terrasser. Derudover er haven primært anlagt med græsplæne med mindre flotte bede og buske.

Skals er en by i rivende udvikling, her finder du et meget aktivt lokalsamfund med noget for enhver smag. Derudover er der gode busforbindelser til/fra Skals. Med omfartsvejen rundt om Skals kommer du nemt til bl.a. Viborg. Ydermere er der gode muligheder til pendlere, om du skal til Skive, Randers, Silkeborg eller Vejle.

Interesseret? Kontakt os gerne for en fremvisning

Tlf. 8667 1400
Mail. 8800@mailreal.dk

Vi glæder os til at fremvise for dig :)

Adresse: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025



Lyst køkken med masser af skabsplads



Rummeligt og lyst køkken/alrum



Køkken/alrummet er i åben forbindelse med stue



Hyggelig opholdsstue ifm. alrummet



Moderniseret badeværelse i 2020



Det ene soveværelse, på stueplan

Adresse: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025



Fordelergang på 1. salen



Toilet på 1. salen ifm. de 4 værelser



Det ene af de 4 charmerende værelser på 1. sal



Et andet af de 4 charmerende værelser på 1. sal



Solrig terrasse ifm. haven



Ejendommen set fra haven

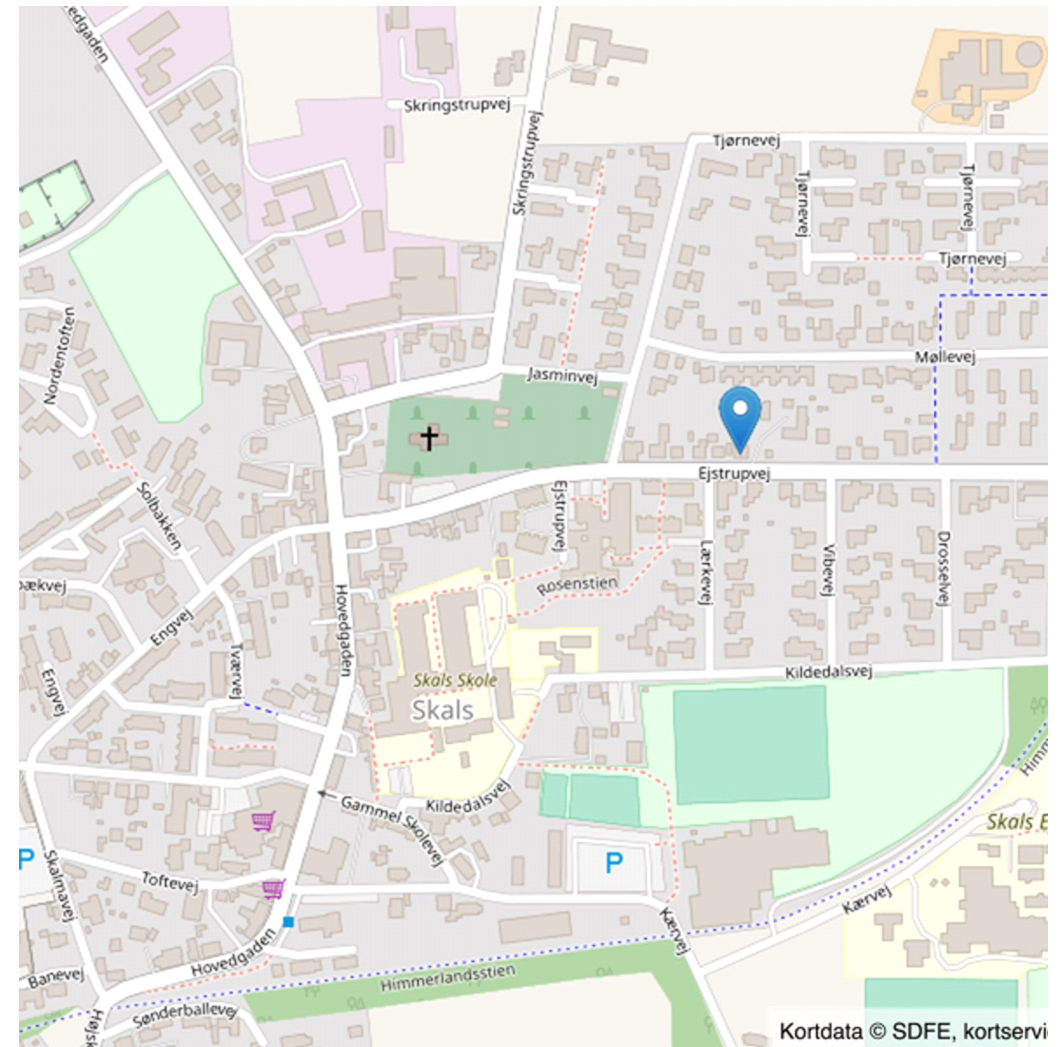
Adresse: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	22 ai Skals By, Skals
BFE-nr.:	3462336
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1939/1990

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.269.000 kr.
Grundværdi:	297.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.015.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	237.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	695 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	86 m ²
Kælderareal:	86 m ²
Udnyttet tagetage:	60 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Andre bygninger:	27 m ²
- heraf Carport	17 m ²
- heraf Udhus	10 m ²

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 som opvarmingskilde, hvilket køber er forpligtet til at overholde.

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Skals Blandede boliger
Plannummer: SKAL.B4.04
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i viborg Kommune
Forslag til Kommuneplan 2025-2036 LINK:
https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1732792944923.pdf

Kirkebyggelinje:

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje.

Grundejerforening: Nej

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: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 25.100 Forbrug: 23,90 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 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 D.

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, Alm Brand Forsikring 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.

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: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.178	Kontantpris/udbetaling	kr.	895.000
Grundskyld	kr.	2.732	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.781
Husforsikring	kr.	6.766	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.250
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	911.031
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.	79			
Ejerudgift i alt 1 år		18.677			

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.028 md./ 60.339 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.038 md./ 48.457 år v/25,80%
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: 22.04.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ejstrupvej 13, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 895.000

Sagsnr.: 493-5414
Ejerudgift/md.: kr. 1.556

Dato: 22.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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