



REAL

Vesterled 34, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	174
Kontantpris	1.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.621	Grund m2	849
Byggear/ombygget	1976/1987	Energimærke	B

Sagsnr. **492260018**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS
CVR-nr. 44860740
Nytorv 2 / 8800 Viborg
Tlf. 70608887 / viborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder

REAL

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.: 492260018
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

Velbeliggende og energivenlig villa i Skals – beliggende ud til grønt areal.

Den helt fantastiske beliggenhed er uden tvivl en af de største forer ved denne skønne villa. Lige ud til et smukt grønt areal og for enden af en stille, lukket villavej finder du Vesterled 34. Her får du både ro, natur og privatliv – samtidig med at du er tæt på byens faciliteter. Fra villaens stue, køkken og flere af værelserne kan du nyde udsigten til det grønne landskab, der giver en følelse af frihed og harmoni. Det er svært at finde en mere idyllisk beliggenhed, hvor du samtidig har alt, hvad du behøver, lige rundt om hjørnet.

Denne løbende vedligeholdte villa på 174 kvm byder på et hjem, der er ideelt til både par og børnefamilier, og med sine 2 etager er der god plads til at udfolde sig. Opført i 1976 og løbende moderniseret – bl.a. med solcelleanlæg (2012) og løbende udskiftning af vinduer og døre i træ/alu – er boligen både funktionel og energieffektiv.

Når du træder ind i villaen mødes du af en rummelig og lys entre, hvor du allerede her fornemmer naturen, hjemmets varme og indbydende atmosfære. Fra entreen får du direkte adgang til husets opholdsrum, hvor både køkken og alrum er naturlige samlingspunkter for hverdagen, og herfra er der direkte udgang til den ugenerte terrasse og haven. Endvidere er der to gode værelser, praktisk bryggers samt delvis moderniseret badeværelse med gulvvarme og brus.

Første sal er indrettet med en hyggelig stue med synlige bjælker og et fantastisk lysindfald fra de mange vinduepartier. Fra stuen har du adgang til en lukket svalegang, hvor du kan slappe af og nyde udsigten over haven og det grønne område. Derudover er der indrettet 2 gode værelser samt toilet.

Boligen er perfekt for dem, der værdsætter både natur og praktiske løsninger. Du får både garage og carport, og huset er ideelt indrettet til en moderne livsstil, hvor pladsen og funktionaliteten går hånd i hånd.

Skals byder på alt, hvad du behøver i hverdagen, fra skole og svømmehal til sportshal

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: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492260018
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.01.2026



Indbydende og lys entré



Alrum i delvis åben forbindelse til køkkenet.



Køkken med udsigt til grønt areal.



Stue med udgang til lukket svalegang



I alt 4 gode værelser



Badeværelse med gulvvarme - toilet på begge plan.

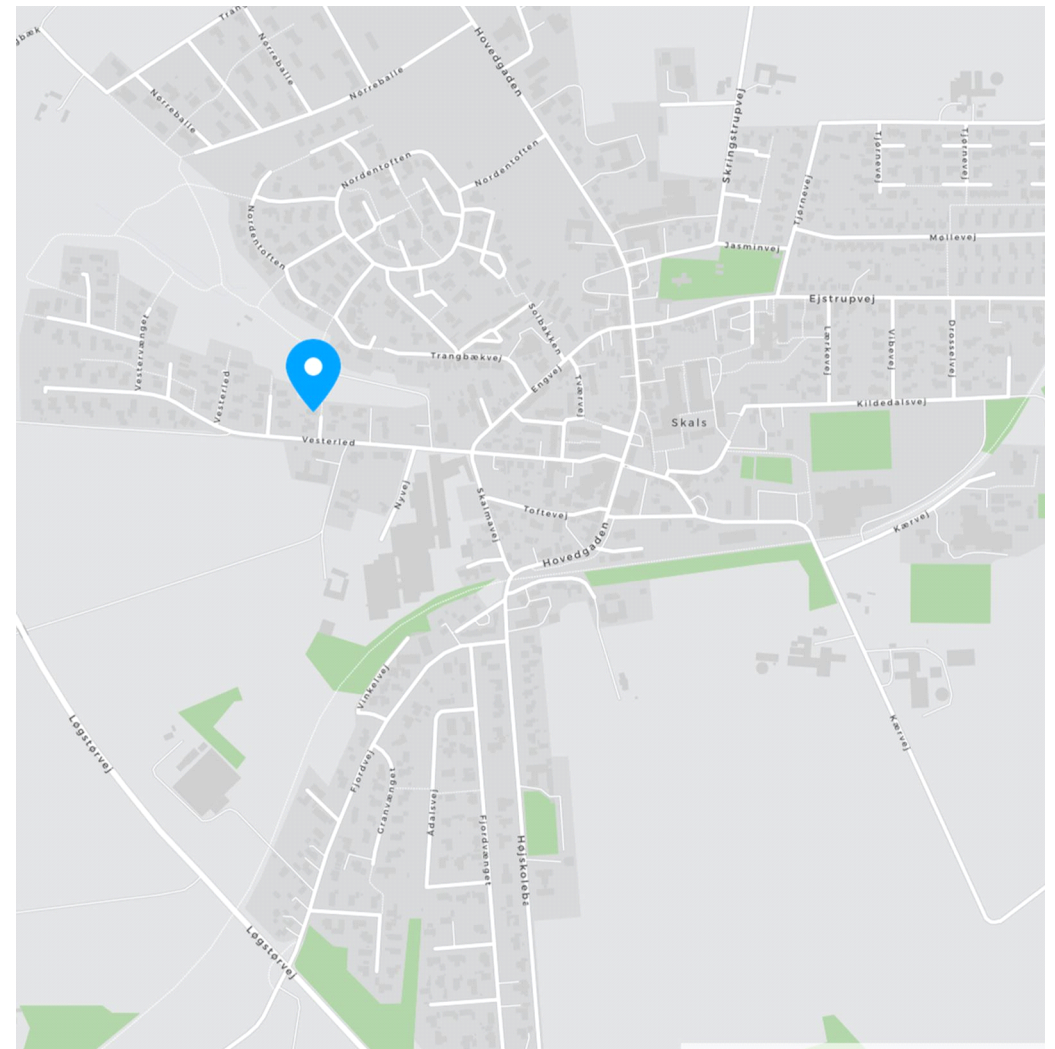
Adresse: Vesterled 34, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 492260018
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.





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

Sagsnr.: 492260018
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.01.2026

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:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	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:

Se ejendommens blad i tingbogen samt lokalplan, rammeplan mv.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1965 lbnr. 832-69 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Skals Fjernvarmeværk mv,
Nr. 2 lyst d. 21.09.1973 lbnr. 10478-69 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 26.02.1974 lbnr. 3676-69 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 Komfur, 1 Emhætte, 1 Opvaskemaskine, 1 Køleskab, 1 Fryser, 1 køle/fryseskab, 1 Vaskemaskine, 1 Tørretumbler:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Sagsnr.: 492260018
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B. Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



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

Sagsnr.: 492260018
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.01.2026

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.	9.257
Husforsikring	kr.	6.393	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	2.419		kr.	1.615.707
Grundejerforening	kr.	500	I alt		
Genbrugsgebyr	kr.	1.350			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	143			

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

19.457

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 8.610 md./ 103.323 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.939 md./ 83.269 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: 29.01.2026
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: 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.: 492260018
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 29.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

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
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	794.686	794.686	714.853	DKK	2	73.497	13,25	4,47			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Vesterled og Vestervænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Energimærkning:

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.

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