



REAL

Kildedalsvej 14, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	1.050.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.395	Grund m2	517
Byggeår/ombygget	1930/1991	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5445**

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: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025



Beskrivelse:

4 grunde til at købe villaen

- * 2 toiletter
- * Ikke langt fra indkøb, sport m.m.
- * Centralt beliggende
- * Hulmurisolering i 1982

Området:

Som borger i Skals er det vanskeligt ikke at være begejstret for byen og området. Byen har utrolig meget at byde på. Der findes alt, hvad der er behov for i dagligdagen.

Der er mange faciliteter såsom svømmehal, idrætshal, gode børnepasningsmuligheder, forskellige skoler og mange velfungerende foreninger.

Skøn natur i området: Simested å, Skals å, vådområde samt Hjarbæk fjord og Himmerlandsstien.

Læs mere om byen her: <https://www.facebook.com/skalsby>

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: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025

Velkommen til denne skønne rødstensvilla beliggende på en rolig og hyggelig villavej i Skals

En klassisk og veldisponeret ejendom, der forener sjæl og charme med funktionalitet og moderne bekvemmeligheder.

Huset er opført i 1930 og gennemgribende til-og ombygget i 1991, tilbyder 134 kvm beboelse, heraf 55 kvm i den lyse tagetage.

Derudover får du en rummelig kælder på 79 kvm, som åbner op for flere anvendelsesmuligheder.

Ejendommen opvarmes med fjernvarme og har fibernet indlagt, hvilket sikrer komfort i historiske rammer.

Villaen byder på en indbydende entre med trappe til både 1. sal og kælderen, som giver en praktisk sammenhæng i hjemmet.

Stueplan:

Stueplanen imponerer med en lys spise-stue med smukke fyrretræsgulve og klassiske listeløfter, som fortsætter til den hyggelige opholdsstue - perfekt til afslappende stunder og samvær.

Det rummelige spisekøkken har plads til spisebord og byder på et lyst og funktionelt miljø.

Fra den renoverede baggang (2021), er der direkte udgang til haven, samt adgang til et lyst gæstetoilet.

Første sal:

Førstesalen består af en lys repos og fordelergang, som giver adgang til 3 gode værelser samt et dejligt soveværelse.

Et lyst badeværelse med bruseniche og gulvvarme fuldender etagen.

Ejendommen har støbt beton mellem kælder og stueplan, hvilket sikrer stabilitet og komfort.

Udendørs:

Til ejendommen hører en carport med tegltag og velanlagte belægningssten, der skaber en flot indkørsel.

Haven er omkranset af en tæt, grøn hæk og udgør et dejligt privat miljø.

Denne skønne villa er et sjældent fund, som vil appellere til familien, der søger et klassisk og gennemført hjem på et af Skals's bedste beliggenheder.

Kontakt os venligst for en fremvisning på tlf. 86671400

Adresse: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025



Den smukke have



Flot lyst køkken fra 2019



Spisestue med trægulv



Spisestue med dagligstue i baggrunden



Opholdsstue



Badeværelse på 1. sal med brusenische og gulvvarme. Fra

Adresse: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025



Gæstetoilet



Trappeopgang til 1.sal



Fordelergang på 1.sal



Værelse på 1.sal



Bryggers

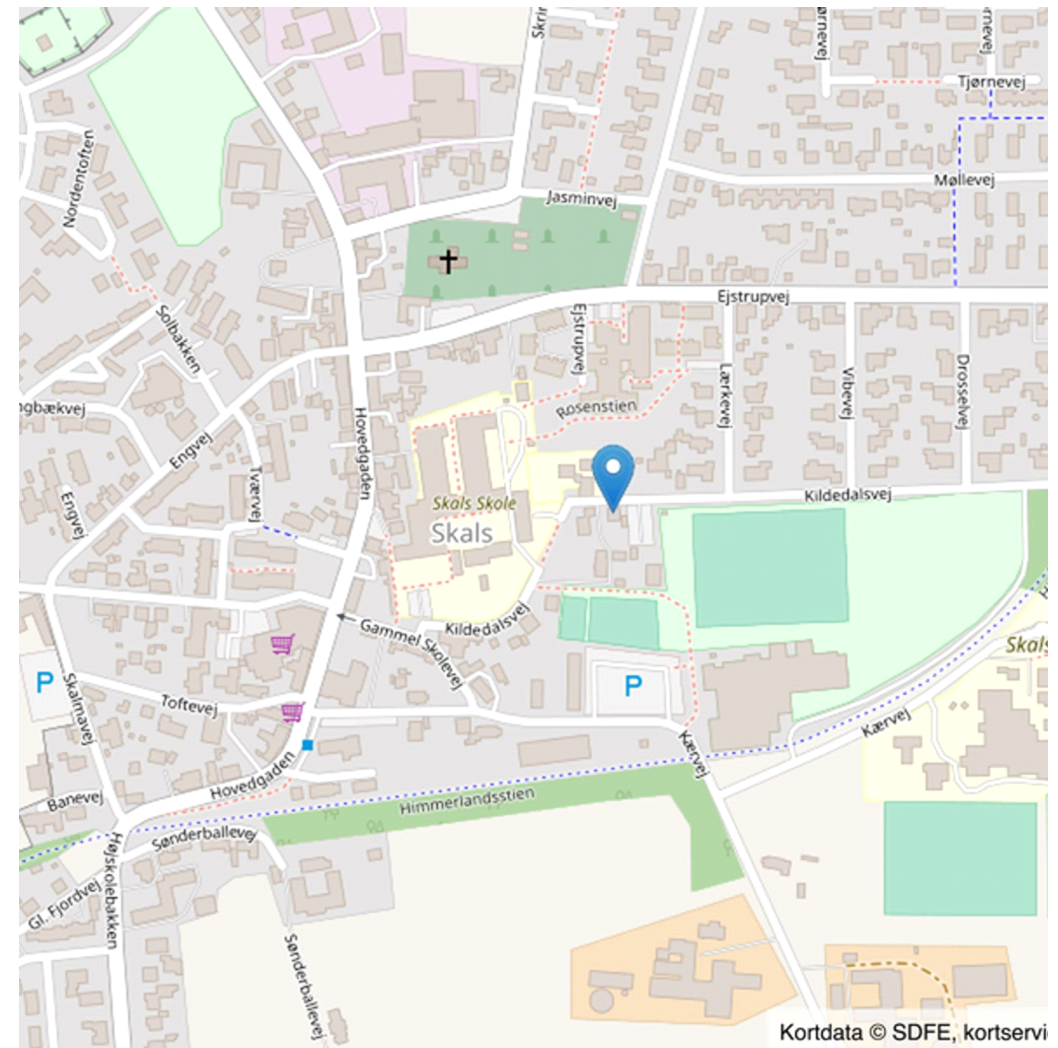


Flot terrasse med drivhus

Adresse: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025





Adresse: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 23 f Skals By, Skals
BFE-nr.: 3462439
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1930/1991

Arealer*

Grundareal udgør: 517 m²
- heraf vej 158 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 79 m²
Kælderareal: 79 m²
Udnyttet tagetage: 55 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Andre bygninger: 22 m²
- heraf Carport 22 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.168.000 kr.
Grundværdi: 258.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 934.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 206.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade - induktion mrk. Electrolux
indbygningsovn mrk. Samsung
Emhætte mrk. Electrolux
køleskab mrk. Electrolux
Opvaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 30.06.1904 - Dok om færdselsret mv
* 24.02.1932 - Dok om færdselsret mv

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

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Aktivitetsområde ved Kærvej og Kildedalsvej i Skals
Plannummer: 406
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/20_1469718_APPROVED_1348141406841.pdf

Kirkebyggelinje

Ejendommen er beliggende indenfor en kirkebyggelinje. Hvilket betyder at der ikke må bygges i en højde der overskrider 8,5 meter.

Forsyningsforbud - EL

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde.

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.

Drikkevandsinteresser

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende indenfor et område med drikkevandsinteresser

Grundejerforening: Nej



Adresse: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.200 Forbrug: 24,38 MWh
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger oplyser: Et årsforbrug af varme på kr. 17.161,25 jf. årsopgørelse fra Skals Kraftvarmeværk

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

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, 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 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.



Adresse: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.765	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.050.000
Grundskyld	kr.	2.374	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.012
Husforsikring	kr.	5.600	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	8.150
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	1.068.162
Rottebekæmpelse	kr.	76	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.		
Genbrugsplads	kr.	1.141			
Ejerudgift i alt 1 år		16.737			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.794 md./ 69.527 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.630 md./ 55.554 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: 07.07.2025
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: Kildedalsvej 14, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.050.000

Sagsnr.: 493-5445
Ejerudgift/md.: kr. 1.395

Dato: 07.07.2025

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