



REAL

Vejlebakken 24, Låstrup 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.195	Grund m2	897
Byggear	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **493-5521**

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: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

4 gode grunde til at købe denne bolig

- * Fantastisk beliggenhed
- * 2 badeværelser
- * Genvex
- * Varmepumpe og gulvvarme i hele villaen.

Området:

?Området: Låstrup er kendt for sine mange aktiviteter gennem året og det store lokale engagement og sammenhold. Byen har Borup IF med fodboldhold i alle rækker. Fjordklyngehuset (Kulturcentret Værestedet) med fantastiske faciliteter bl.a. fælles gåture den sidste søndag i hver måned samt den årlige muslingefestival. Endvidere et velindrettet forsamlingshus. Der er mulighed for børnepasning i form af dagpleje og lidt uden for byen ligger skovbørnehaven Fredly med sin skov på 10 tdr. Land. Et perfekt sted til udfordring af de mindre børn. Låstrups børn går i skole i Skals. Der er cykelsti hele vejen til Skals og der er skolebus samt god busforbindelse til Viborg. Låstrup er en af de seks byer, som er med i Fjordklyngen. Endvidere findes der en hyggelig kirke i byen. Låstrup ligger tæt på Hjarbæk Golfcenter, i området findes mange mountainbike-spor samt Damgårdens Ridecenter lige uden for Låstrup og Birken i Nabobyen Skringstrup, hvor der afholdes mange arrangementer.

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: Lene Olesen



Adresse: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025

Velkommen til denne skønne villa - en bolig, der kombinerer hjemlig hygge, funktionelle løsninger og en attraktiv placering for både børnefamilier og det modne par. Beliggenheden er i top med villavej uden gennemkørende trafik. Der er gåafstand til grønne områder og offentlig transport.

Man bliver mødt af en stor flisebelagt indkørsel med adgang til garage, facade med lyse mursten samt forhave med græsplæne og lysthus.

Denne 160 kvm store villa, der er opført i 2017, byder på en gennemtænkt planløsning med lys entre med adgang til bryggers med plads til alt det praktiske og vaskefaciliteter. Ydermere har man fra gang, i forbindelse med entreen, adgang til huset første værelse samt køkken/alrummet med flot køkken fra Aubo med mørke bordplader, som står som kontrast til det mørke gulv.

Spisestue i åben forbindelse med køkken/alrummet, så det vil være naturligt, at det er her samtalerne opstår, når familien bliver inviteret til middag.

Spisestuen - køkken/alrummet fungerer også som fordelingsnøgle til resten af boligen, herunder husets første badeværelse i moderne materialer med brusenische. Viktualierum, stor opholdsstuen, som fremstår lys hele dagen gennem store vinduespartier. Ydermere 2 værelser, hvoraf soveværelset er med walk-in closet samt adgang til eget badeværelse med brusenische.

Der er en rød tråd igennem hele huset i form af ensartede troldtex-lofter samt ensartede gulve i hele boligen.

Villaen bliver opvarmet med varmepumpe.

I forbindelse med villaen er der anlagt 2 terrasser, hvoraf den ene er sydvendt, som har adgang til alrummet samt en overdækket nordvendt terrasse, som man har adgang til fra garagen. Herfra er der storslået udsigt over marker en enge. Her kan man sidde fuldstændig ugeneret. I forbindelse hermed er der et redskabsrum. Den sydvendte terrasse giver god anledning til hygge om sommeraftener.

Endvidere er 46kvm garage med 10kvm indbygget udhus.

Der er flisesti, der omkranser boligen og forbinder de 2 terrasser.

Her får du et hjem, der er lige til at flytte ind i - og som rummer nuet og fremtiden.

Kontakt os for en fremvisning - og mærk selv, hvor meget har at byde på.

Adresse: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025



Adresse: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025



Adresse: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6 am V. Låstrup By, Låstrup
BFE-nr.:	3460230
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeanstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	2017

Arealer*

Grundareal:	897 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

* 21.02.1972 - Landvænsenskommissionskendelse, Vedr 10, 13C
* 03.07.1973 - Dok om vej

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Låstrup Blandet bolig og erhverv
Plannummer: LÅST.C2.01
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Forsyningsforbud - EL

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.450.000 kr.
Grundværdi:	210.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.160.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	168.000 kr.

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: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 33,60 kwh
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejer oplyser et forbrug på ca. kr. 15.000,- pr. år incl. alt el.

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.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.916	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	1.932	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.475
Husforsikring	kr.	2.468	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.023.325
Genbrugspaldd	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.	108			
Ejerudgift i alt 1 år		14.346			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.546 md./ 126.557 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.539 md./ 102.466 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 3 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: 05.12.2025
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: Vejlebakken 24, Låstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 493-5521
Ejerudgift/md.: kr. 1.195

Dato: 05.12.2025

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.: 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