

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: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025



3 gode grunde til at købe denne bolig* Indflytningsklar villa i attraktivt kvarter* stisystemer til alt i byen* 2 store badeværelser og 3 gode værelser, stor dobbelt garage.

Området:

Byen er unikt placeret i forhold til fjorden, åen og det kuperede landskab. Skals er stort set omkranset af vand. I Skals findes der produktionsvirksomheder, og et rigtig godt handelsliv. Her tør man starte nyt op, og byen blomstrer. Byen har alt, hvad hjertet begærer af diverse faciliteter som fx skole, børnehave, multihus, svømmehal, skydecenter, motionscenter og en masse fritidsaktiviteter. Borgerne er meget initiativrige og aktive når det gælder fællesskab og foreningsliv, og ønsker man at blande sig i byens liv, er det bare at møde op og gøre en forskel. Det er der rigtig mange, der gør, og gør det med glæde. Skals kan desuden også bryste sig af at være en uddannelsesby med Skals – Højskolen for Design og Håndarbejde og Skals Efterskole. Skals er en del af Fjordklyngen.##

Drømmer I om en moderne og familievenlig bolig i smukke omgivelser.? Denne skønne villa i Skals er opført i 2005 med kvalitetsmaterialer og byder på 134 veludnyttede kvm.

Her får I både et trygt nærmiljø og kort afstand til byens mange tilbud. **Beliggenhed:** Villaen ligger i et attraktivt og børnevenligt kvarter med sikre stisystemer og nærhed til alt, I har brug for.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lene Olesen

Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025



Terrassen



Moderniseret og funktionelt køkken



Alrum med spiseplads



Køkken/alrum med udgang til vestvendt terrasse



et af de 2 moderne badeværelser



Det andet badeværelse

Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025



et af de 3 gode værelser



Praktisk bryggers/entre



Vestvendt terrasse i baghaven



Rummeligt soveværelse med skabsvæg



Set fra haven



køkken/alrum

Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025



Stue



Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025

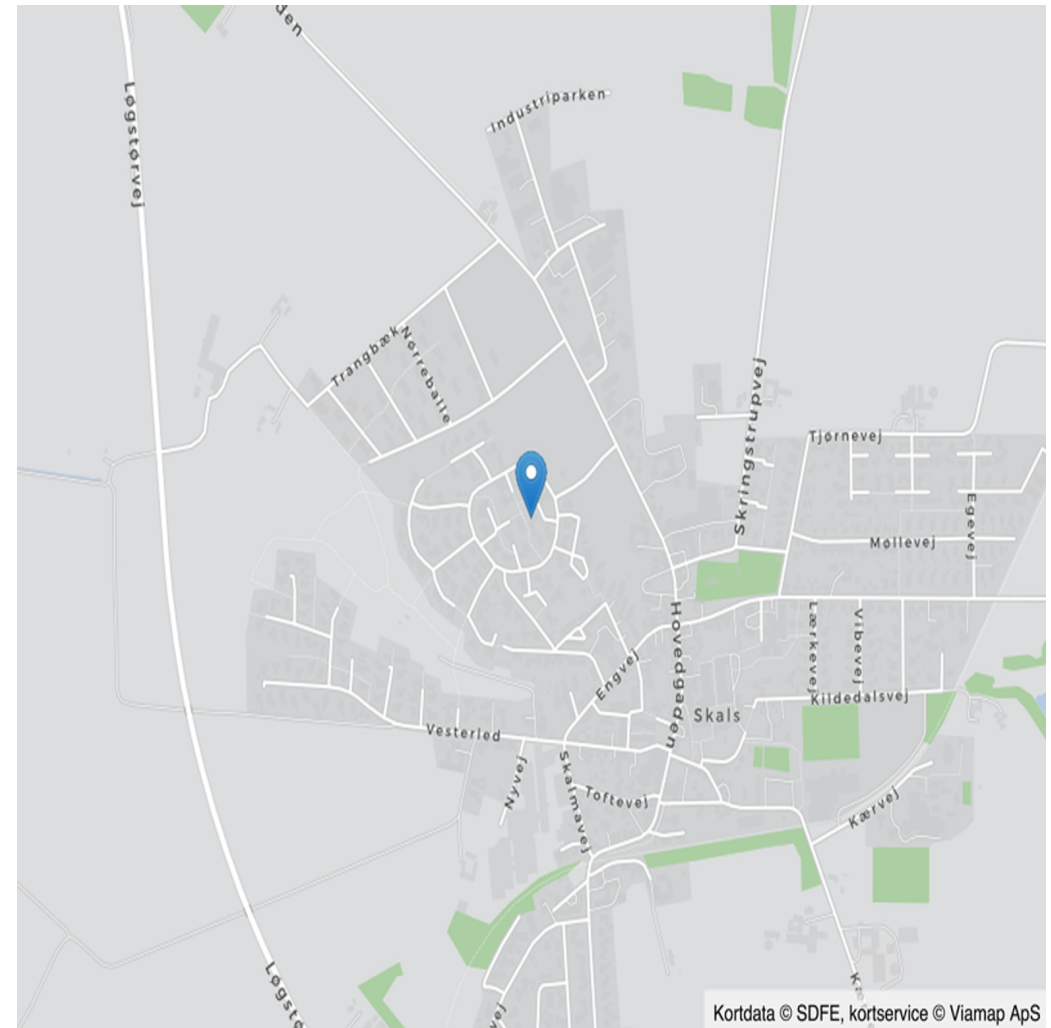


Opholdsstue

Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025



Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.: 8064499
Zonestatus:
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2005

Arealer*

Grundareal: 714 m²
Boligareal i alt: 134 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 59 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

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

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Halv ejerskifteforsikringspræmie

kr. 8.069

I alt

kr. 8.069

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

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: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 493-5451
Ejerudgift/md.: kr. 1.647

Dato: 16.10.2025

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 afgiftspantebreve 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: