



REAL

Nordentofte 145, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	2.375.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.055	Grund m2	1.040
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **493-5453**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg / Tlf. 86671400 / www.realmaeglerne.dk/viborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Viborg Ole Havvig ApS
CVR-nr. 43365843
Vesterbrogade 8 / 8800 Viborg
Tlf. 86671400 / 8800@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/viborg

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: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Arkitekttegnet villa fra 2006 med 4 værelser
- * Fjordsigt fra 1. sal og sydvendt balkon.
- * Attraktivt og børnevenligt villakvarter

Fiber / internet:

Der er ført fiberbredbånd fra Norlys ind i boligen.

Bonus info:

- * Smukkeste solnedgange
- * Højt beliggende, ingen problemer med vand
- * Bryggers kombineret med entré og skjult vaskesøjle
- * Ingen spildplads, herunder 1. sal uden skunke = optimal udnyttelse.
- * Det tager mindre tid i bil fra Skals centrum til fx. Bilka, end fra de nye grunde i Tapdrup jf. google map.
- * Det tager samme tid i bil fra Skals centrum til Viborg Gymnasium, som det tager fra Liseborg til Viborg Gymnasium

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: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025

Attraktivt beliggende og arkitekttegnet villa med en fantastisk udsigt i Skals.

Tag en dyb indånding og forestil jer en hverdag i denne fantastiske udsigtvilla i Skals – et sted, hvor hver detalje er gennemtænkt for at skabe et hjem i absolut særklasse. Med en nærmest uforstyrret udsigt over området og fjorden fra 1. sal, gulvvarme overalt i stueplan samt loft til kip overalt på 1. sal er denne villa fra 2006 skræddersyet til familier og/eller par, der drømmer om et hjem med både plads og personlighed.

Stueplan – Inviterende og stilfuldt samlingspunkt

Når I træder ind, mødes I af en smagfuldt indrettet entré med klinker og elegante granitdetaljer, som straks sætter en standard for resten af huset. Villaens hjerte er det åbne Invita-køkken, hvor mahognibordpladen og de luksuriøse hvidevarer skaber en perfekt balance mellem æstetik og funktionalitet. Her er der plads til at samle familien ved barstolene, mens madlavningen foregår – en naturlig ramme for hyggelige stunder i hverdagen. Alrummet, som er i åben forbindelse til køkkenet, byder på en indbygget pejs, der spreder varme og en hyggelig stemning. Herfra har I direkte udgang til en solrig stor syd-vestvendt træterrasse, hvor I kan nyde lange, lyse sommeraftener.

I stueplan findes desuden to store, lyse værelser og et badeværelse, indrettet med nyere JKE-interiør og brus.

1. sal – Lofter til kip og udsigt over fjorden

På 1. sal venter et eksklusivt opholdsområde med loft til kip og store vinduespartier, der lukker masser af lys ind og lader jer nyde den storslåede udsigt over området og fjorden. Herfra har I direkte adgang til sydvendt balkon – perfekt til en stille morgenkaffe eller en rolig aftenstund med et glas vin. 1. sal rummer også et pænt lyst badeværelse med brus og to rummelige værelser, hvoraf det ene har et walk-in closet, så I får både god opbevaring og en luksuriøs hverdag.

Optimal udnyttelse af pladsen – intet spild, kun komfort

Med villaens mansardtag undgår I skunke på 1. sal, hvilket betyder fuld udnyttelse af alle kvadratmeter, så der er masser af god plads til hele familien.

Udendørs oase og praktiske faciliteter

Villaen byder også på en stor og ugenert have på 1040 kvm, med bl.a. flere skønne terrasser. Derudover er der en rummelig carport med isoleret udhus samt overdækket areal – her er tænkt på det hele for at gøre hverdagen nem og bekvem.

Et spændende hjem i en meget velfungerende by...

Villaen er beliggende i Skals, som er en yderst velfungerende og aktiv by omkranset af den smukkeste natur. Skals byder bl.a. på gode indkøbsmuligheder, købmand med delikatess afdeling, skole, svømme-/sportshal, fitnesscenter m.m. samt en virkelig skøn natur med Limfjorden blot ca. 2 km derfra. For ej at forglemme Himmerlandsstien, der løber tværs gennem Skals og som benyttes af mange til hhv. gå-/løbe og/eller cykelture. Boligen ligger tillige i pendlerafstand til flere større byer som bl.a. Viborg, Skive og/eller Hobro.

START med en fremvisning på tlf. 8667 1400 - Drømmen starter her..

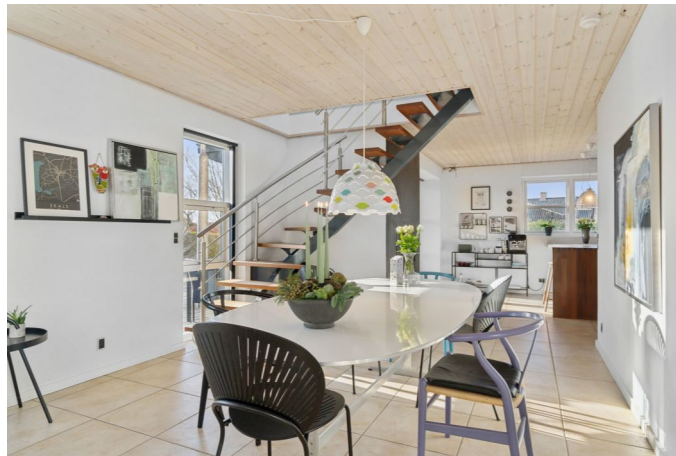
Adresse: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025



Indbydende og lys entré med gulvvarme



Indbydende og lyst køkken/alrum med adgang til 1. sal.



Fra køkkenet er der direkte udgang til sydvendt terrasse.



Smukt Invita køkken med kvalitets hårde hvidevarer.



Der er gulvvarme overalt i stueplan.



Køkken/alrum med integreret pejs

Adresse: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025



I alt 4 gode værelser inkl. soveværelse med walk-in closet.



Imponerende stue med loft til kip og en fantastisk udsigt



I alt 2 smukke badeværelser med brus og gulvvarme



Soveværelse med loft til kip og walk-in closet.



Stor sydendt terrasse med plads til hele familien.

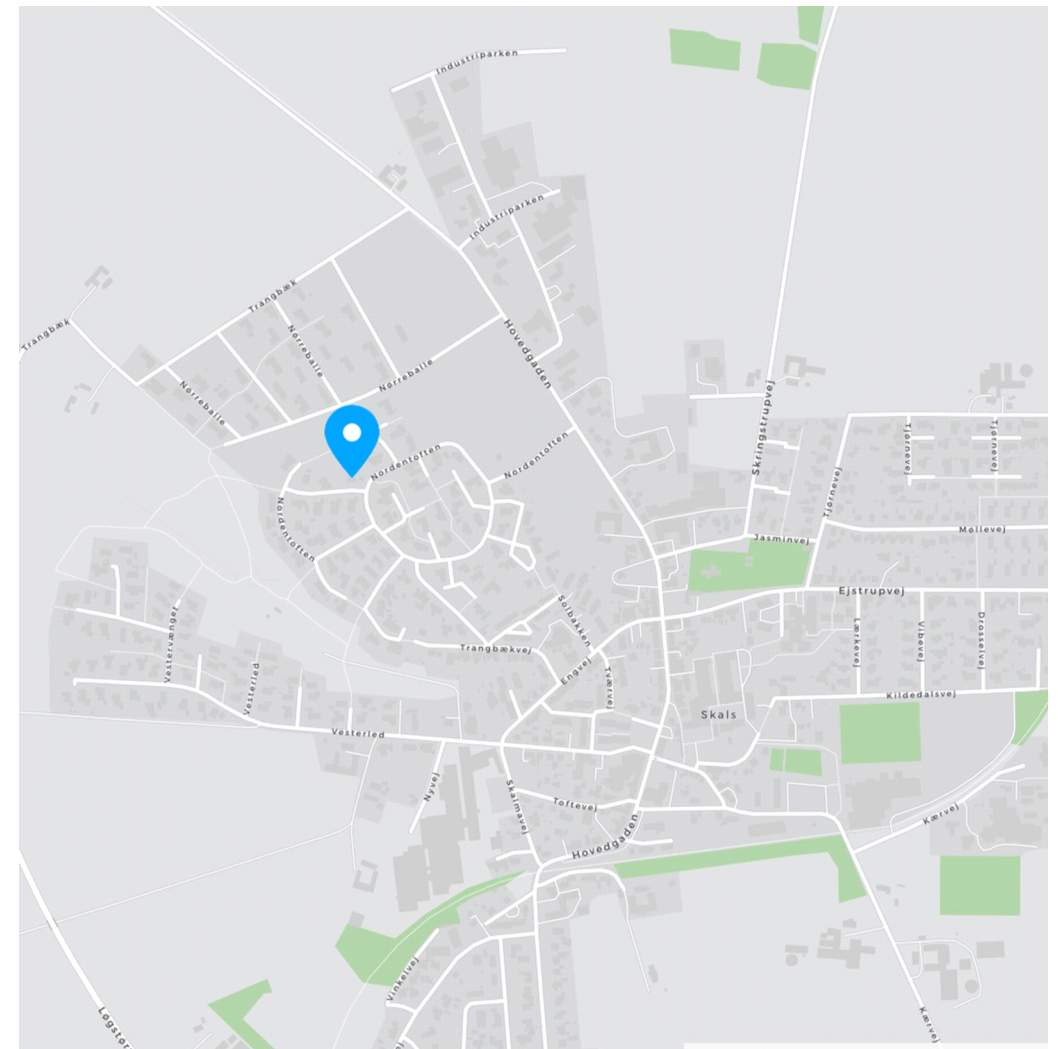


Stor dobbelt carport med isoleret udhus og overdækning

Adresse: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 7 by Skals By, Skals
BFE-nr.: 8775113
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem - separatkloakeret
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2006

Arealer*

Grundareal udgør: 1.040 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 91 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 182 m²
Andre bygninger: 38 m²
- heraf Carport/udhus 38 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.372.000 kr.
Grundværdi: 523.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.897.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 418.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 induktionskogeplade Mrk. De Dietrich, 1 indbygningsovn Mrk De Dietrich, 1 kombiovn m/ damp Mrk: De Dietrich, 1 Emhætte Mrk.
Witt, 1 Amerikaner køleskab Mrk. Samsung, 1 opvaskemaskine Mrk. De Dietrich

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.02.1965 lbnr. 832-69 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Skals
Fjernvarmeværk mv, Vedr 1U Filnavn: 69_1_235
Nr. 2 lyst d. 08.09.2005 lbnr. 34559-69 Tillægstekst Dok om videresalg, bebyggelse
evt tilbage- skødning mv

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029 LINK:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Planens navn: Skals Blandede Boliger - Plannummer: SKAL.B4.02_T78 - LINK:
https://dokument.plandata.dk/12_10907146_1645698772141.pdf
Tillæg 1 - udvikling i kystnærhedszonen - planstrategi 2040 - LINK
https://dokument.plandata.dk/70_11276177_1706513534043.pdf
Tillæg 2 til Planstrategi 2040 - nyt sommerhusområde ved Hjarbæk - LINK:
https://dokument.plandata.dk/70_11276218_1706513710838.pdf
Tillæg 3 til Planstrategi 2040 - Konvertering af Landzonesommerhuse ved Hjarbæk -
LINK: https://dokument.plandata.dk/70_11276219_1706513837617.pdf
Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune - LINK:
https://dokument.plandata.dk/70_11228161_1688544176065.pdf

Lokalplan:

Ejendommen er omfattet af:
* Lokalplan nr. B.42.07-75 (Nordentofte, 2. del, Skals)
* Lokalplan nr. B.42.07-36 (Skals Nordentofte).

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nordentofte
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 16.800 Forbrug: 13,01 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers aktuelle varmekorbrug i 2022: 12.951,98 kr.
Sælgers aktuelle varmekorbrug i 2023: 18.439,81 kr.
Sælgers aktuelle varmekorbrug i 2024: 16.524,40

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 B.

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, Alm Brand Forsikring, 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: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.678	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.375.000
Grundskyld	kr.	4.140	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.333
Husforsikring	kr.	5.368	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.150
Renovation	kr.	2.781			
Grundejerforening	kr.	810	I alt	kr.	2.401.483
Skorstensfejning	kr.	657			
Genbrugsgebyr, bolig 1	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	84	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

24.659

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/nettoyldelse 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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.066 md./ 156.792 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.442 md./ 125.310 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: 24.06.2025
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: Nordentofte 145, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 2.375.000

Sagsnr.: 493-5453
Ejerudgift/md.: kr. 2.055

Dato: 24.06.2025

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