



REAL

Nordentofte 36, 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	1.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.647	Grund m2	714
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. **493-5451**

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 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 16.10.2025



Beskrivelse:

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.

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: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 16.10.2025

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.

Indkøb kan nemt klares i det lokale supermarked, mens skole, børnehave og tandlæge kun er en kort afstand væk. For de aktive familier er der en stor sportshal lige i nærheden, og områdets natur skaber fantastiske rammer med både Simested og Skals Å, som løber nedenfor bakkerne.

Transportmuligheder: Der er gode pendlermuligheder til både Viborg, Skive og Randers og med et busstoppested i gåafstand bliver det nemt at komme til nærliggende byer, som Ulbjerg og Møldrup.

Velkommen indenfor: Når I træder ind i villaen, mødes I af en stor og praktisk entre/bryggers, der fungerer som boligens samlingspunkt. Her er både plads til opbevaring og det praktiske - perfekt til en børnefamilie eller dem, der ønsker god funktionalitet i hverdagen.

Moderne køkken/alrum og lys stue: Hjerter i hjemmet er det store køkken/alrum, hvor nyligt slebne og lakerede gulve i stuen skaber et flot indtryk. Her kan I samles til hverdag og fest, og fra køkkenet er indgang til en lys og rummelig stue med elegante franske glasdøre. Stuen er et oplagt sted at slappe af og nyde udsigten. Fra køkken/alrummet er der direkte udgang til en solrig sydvendt terrasse - ideel til morgenkaffen eller en stille stund.

Terrassen fører videre til vestvendt meget privat terrasse, hvor I kan nyde solen dagen igennem. Terrassen har nem adgang til den store garage og til de mange anvendelsesmuligheder, denne kan byde på, som værksted, multirum og opbevaring.

Badeværelser og værelser: Villaen byder på 2 velindrettede badeværelser, begge med formstøbte håndvaske og integrerede spotlys. Det ene badeværelse er desuden udstyret med et skønt spabad - perfekt til afslapning. Med 3 gode værelser er der plads til børn og gæster. Det største værelse har en praktisk skabsvæg med rigelig opbevaringsplads.

Udendørsomgivelser: Udenfor er haven smukt anlagt med en vestvendt terrasse, hvor I kan få fuldt udbytte af solen. En flisebelagt indkørsel fører op til garagen og villaen, og flisegangen binder baghaven og indkørslen sammen - en praktisk og stilfuld løsning.

Her får I ikke blot en skøn villa, men også en beliggenhed, der sikrer jer en nem og tryk hverdag i naturskønne omgivelser.

Kontakt os for en fremvisning på tlf. 86671400 og oplev denne unikke bolig.

Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 16.10.2025



Moderniseret og funktionelt køkken



Alrum med spiseplads



Køkken/alrum med udgang til vestvendt terrasse



et af de 2 moderne badeværelser



Det andet badeværelse



et af de 3 gode værelser

Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 16.10.2025



Praktisk bryggers/entre



Vestvendt terrasse i baghaven



Rummeligt soveværelse med skabsvæg



Set fra haven

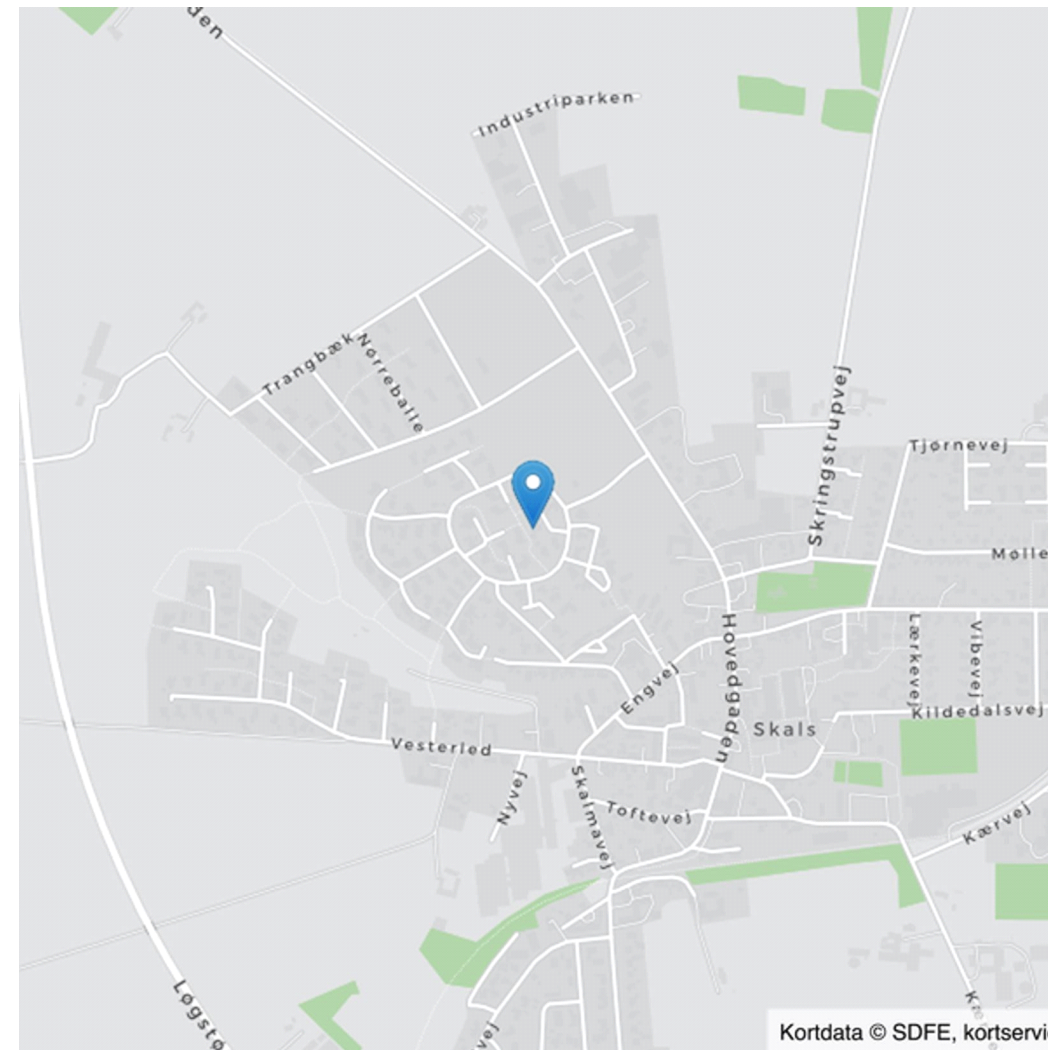


køkken/alrum



Stue

Dato: 16.10.2025



Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 16.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	7 be Skals By, Skals
BFE-nr.:	8064499
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005

Arealer*

Grundareal:	714 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	59 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.843.000 kr.
Grundværdi:	384.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.474.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	307.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Opvaskemaskine
Indbygningsovn
Kogeplader
K'leskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 21.01.1904 lbnr. 215-69 Tillægstekst Dok om vandværk mv, vedr 7A
Filnavn: 69_N_25
Nr. 2 lyst d. 10.02.1965 lbnr. 832-69 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Skals
Fjernvarmeværk mv, Vedr 1U Filnavn: 69_I_235
Nr. 3 lyst d. 30.06.2005 lbnr. 24743-69 Tillægstekst Forbud mod videresalg i
ubebygget stand evt. tilbageskødning 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).

Forsyningsforbud - el

Jf. ejendomsdatarapporten er ejendommen beliggende i et område, hvor der er
forsyningsforbud mod elvarme som opvarmingskilde, hvilket køber er forpligtet til at
overholde.



Adresse: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 16.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.571 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejer oplyser, at der betales akonto ca. kr. 3430, hvert kvartal.

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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, Modstrøm A/S, Almindelig Brand Forsikring 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: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.519	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	3.533	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	3.878	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	2.016.919
Grundejerforening	kr.	810			
Genbrugspladsgebyr	kr.	1.141			
Rottebekæmpelse	kr.	104			

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

19.767

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 10.577 md./ 126.925 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.555 md./ 102.666 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: 16.10.2025
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: Nordentofte 36, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.995.000

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 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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.418.454	1.418.454	1.441.178	DKK	5	104.942	28,00	5,60			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nordentofte

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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