

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: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026



Stor villa med vidunderlig fjordudsigt tæt på strand, fjord og lystbådehavn - attraktiv til både helårs- og fritidsbolig.

Velkommen til denne unikke villa, der tilbyder en sjælden kombination af rummelighed, udsigt og beliggenhed. Med et boligareal på hele 197 kvadratmeter fordelt over to plan, får du her masser af plads til både familie og gæster. Villaen er opført i 1972 og byder på syv gode værelser samt to badeværelser, hvilket gør den ideel for den store familie, måske flere generationer, men også et virkeligt godt bud på et sommerhus med potentiale for udlejning.

Husets hjerte er det lyse køkken-alrum og stuen, hvorfra du kan nyde en betagende udsigt over fjorden. Herfra er der direkte adgang til en stor ophævet terrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener med venner og familie eller bare stille stunder med en god bog. Terrassen giver dig mulighed for at opleve de smukke omgivelser fra første parket. Hele boligen fremstår lys og venlig med udsigt til fjord og de hyggelige omgivelserne fra mange rum.

Villaens underetage rummer 74 kvadratmeter bolig samt 49 49 kvadratmeter kælder. Dette giver fleksible anvendelsesmuligheder – måske som teenageafdeling, hobbyrum eller kontor? Derudover er haven nem at holde med både græsplæne og terrasseområder, så du kan bruge tiden på at nyde livet ved vandet.

Beliggende i det charmerende Vildsund har du kort afstand til havneområdet, Cold Hawaii inland, samt en dejlig strand. Området oses af hygge og tilbyder fantastiske muligheder for fritidsaktiviteter såsom badning, sejlsads eller fiskeri. Samtidig ligger Nationalpark Thy og Thisted by kun 15 minutters kørsel væk og yderligere er Vorupør og Klitmøller indenfor 30 min. kørsel. Få minutters gang fra villaen er der indkøbsmuligheder.

Denne ejendom er ikke blot et hjem; det er en livsstilsmulighed i naturskønne omgivelser.

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: Anja Hensberg

Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026



Ejendommen



Udsigt



Udsigt



Ejendommen



Entre



Stue



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum

Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026



Badeværelse (kælder)



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Område



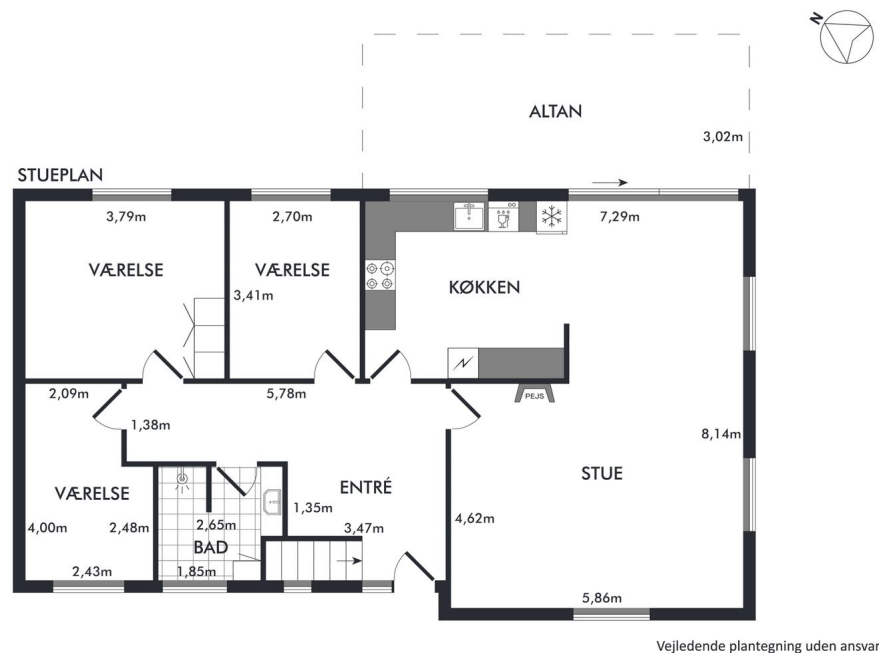
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026



Plantegning



Plantegning



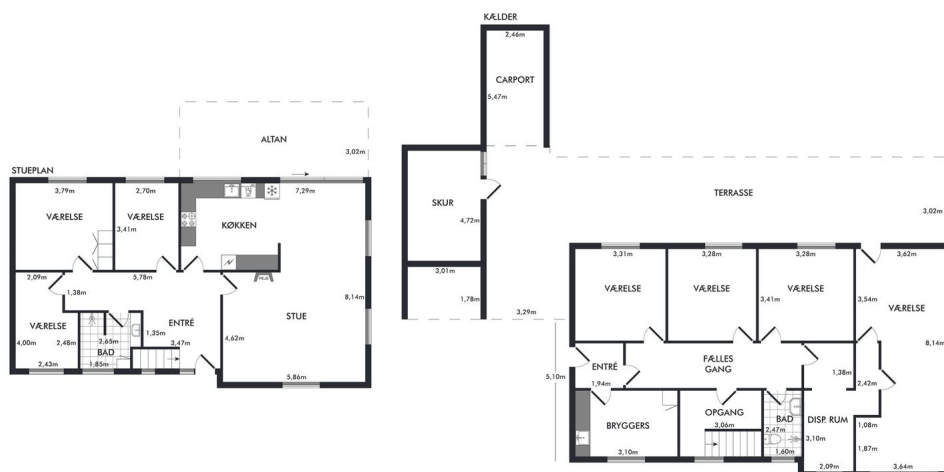
Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Thisted
Matr.nr.: 13cp Sundby By, Stagstrup
BFE-nr.: 3412979
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal: 1.260 m²
Boligareal i alt: 197 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 123 m²
Carport: 19 m²
Udhus: 10 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.308.000
Grundværdi: 285.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.046.400
Grundlag for grundskyld: 228.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.08.1940 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 28.01.1983 - Lokalplan nr. 7-2, Vedr 13P

Planer

Kommuneplan 17.B.7 - Gl. Færgevej
Lokalplan 17-002 - Den Sydlige del af Vilsund langs Skyumvej

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Ovn, Køleskab og Opvaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn er fra 2007 og skal ikke udskiftes.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 2.542 m³ naturgas
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

2.541,8 m³ naturgas

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke



Anja Hensberg

Lillerisvej 16 | 7900 Nykøbing | tlf. 60 15 07 30 | info@anjahensberg.dk | Cvr. nr. 30971280

Adresse: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	5.337	Kontantpris	kr. 1.860.000
Grundskyld	kr.	2.554	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.050
Renovation	kr.	4.890	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 12.000
Skorstensfejning	kr.	680	I alt	kr. 1.885.050
Rottebekæmpelse	kr.	66	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	5.482		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 19.008		

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: Skyumvej 7, Vilsund, 7700 Thisted
Kontantpris: kr. 1.860.000

Sagsnr.: SKYU7
Ejerudgift/md.: kr. 1.584

Dato: 28.01.2026

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: