

Salgsopstilling

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

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

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

Dato: 02.08.2025



Beskrivelse:

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 samt en dejlig strand. Området oses af hygge og tilbyder fantastiske muligheder for fritidsaktiviteter såsom badning, sejlads 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



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: 02.08.2025



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: 02.08.2025



Stue



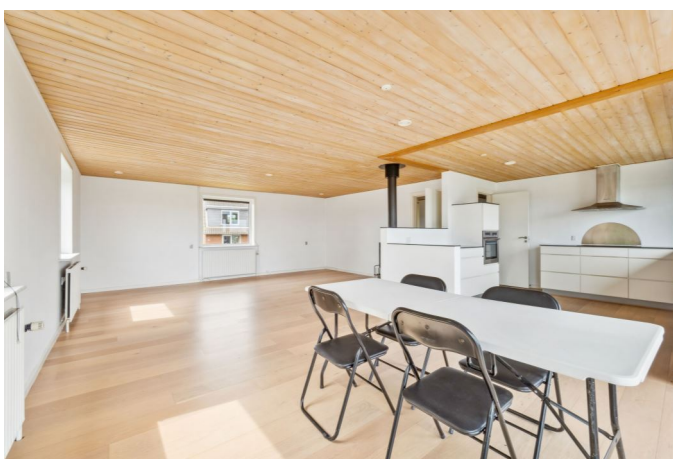
Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



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: 02.08.2025



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: 02.08.2025



Badeværelse (kælder)



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Område

Dato: 02.08.2025





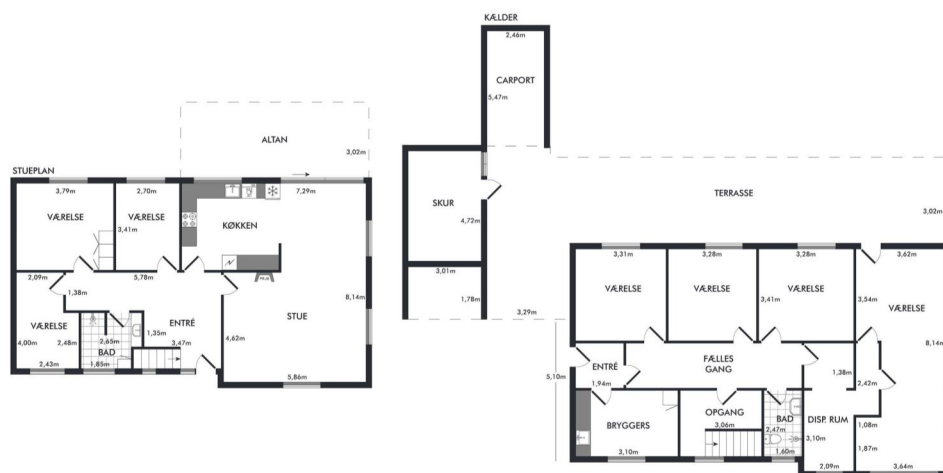
Anja Hensberg

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: 02.08.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



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: 02.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Thisted
Matr.nr.: 13 cp Sundby By, Stagstrup
BFE-nr.: 3412979
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1972

Arealer*

Grundareal udgør: 1.260 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 123 m²
Kælderareal: 123 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 197 m²
Andre bygninger: 29 m²
- heraf Carport 19 m²
- heraf Udhus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.08.1940 lbnr. 913625-73 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 73_G_94
Nr. 2 lyst d. 28.01.1983 lbnr. 1546-73 Tillægstekst Lokalplan nr. 7-2, Vedr 13P Filnavn: 73_C_468

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

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

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.



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: 02.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Brændeovn skal ikke udskiftes ved ejerskifte, da den er fra 2007.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 2.541,80 m³ naturgas

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn 2007

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 forsyningsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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

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

Dato: 02.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.337	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.860.000
Grundskyld	kr.	2.554	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.000
Husforsikring	kr.	5.482	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.050
Renovation	kr.	4.890	I alt	kr.	1.885.050
Skorstensfejning	kr.	680			
Rottebekæmpelse	kr.	66			
Ejerudgift i alt 1 år		19.008			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.101 md./ 121.206 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.059 md./ 96.711 år v/26,77%
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: 02.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



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: 02.08.2025

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