

REAL



## Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev

Ejd. type	<b>Fritidsbolig</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>123</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>1.949</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.230</b>
Byggeår	<b>2023</b>		

Sagsnr. **492260194**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / [www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder](http://www.realmæglerne.dk/viborg-helmbinder)

## 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: Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260194  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 26.06.2026



Velkommen til et særdeles flot og moderne kvalitetssommerhus fra nyere tid, hvor gennemtænkt arkitektur, komfort og funktionalitet går op i en højere enhed. Her får du et fritidshus, der skiller sig ud med sin størrelse, kvalitet og mange anvendelsesmuligheder.

Sommerhuset er opført i 2023 og rummer bl.a. 4 soveværelser, 2 badeværelser og et fantastisk opholdsmiljø, hvor køkken, spiseplads og stue smelter sammen i ét stort og indbydende samlingspunkt og i særskilt afdeling finder du aktivitetsrum, med bl.a. pool, dart og plads til hyggeligt samvær. De store vinduespartier sørger for et flot lysindfald og skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udelivet. Huset opvarmes med varmepumpe og suppleres af pejs/brændeovn, hvilket giver både komfort og hygge året rundt.

Ejendommen fremstår med et eksklusivt udtryk og er indrettet til den store familie eller flere generationer, der ønsker at samles om ferie og fritid. Derudover giver den rummelige planløsning og de mange værelser gode muligheder for attraktiv udlejning. Udlejningsbeskrivelser fremhæver blandt andet de mange sovepladser, de flotte opholdsarealer samt aktivitetsrum, wellness-faciliteter som sauna og vildmarksbad, hvilket gør huset særdeles eftertragtet blandt feriegæster.

Udendørs venter skønne terrassemiljøer, her er god plads til både afslapning, grillhygge og samvær med familie og venner. Beliggenheden er ideel med kort afstand til Limfjorden, stranden, lystbådehavnen og de naturskønne omgivelser, som Virksund er kendt for. Området byder på gode muligheder for badning, sejlads, lystfiskeri, vandreture og cykling langs fjorden.

Virksund er et af Limfjordens mest populære sommerhusområder med et levende havnemiljø, hyggelige spisesteder og en fantastisk natur lige uden for døren. Her får du den perfekte kombination af afslapning, aktiv fritid og moderne komfort.

### 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: Heine Binder



Adresse: Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260194  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 26.06.2026



Køkken





Adresse: Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

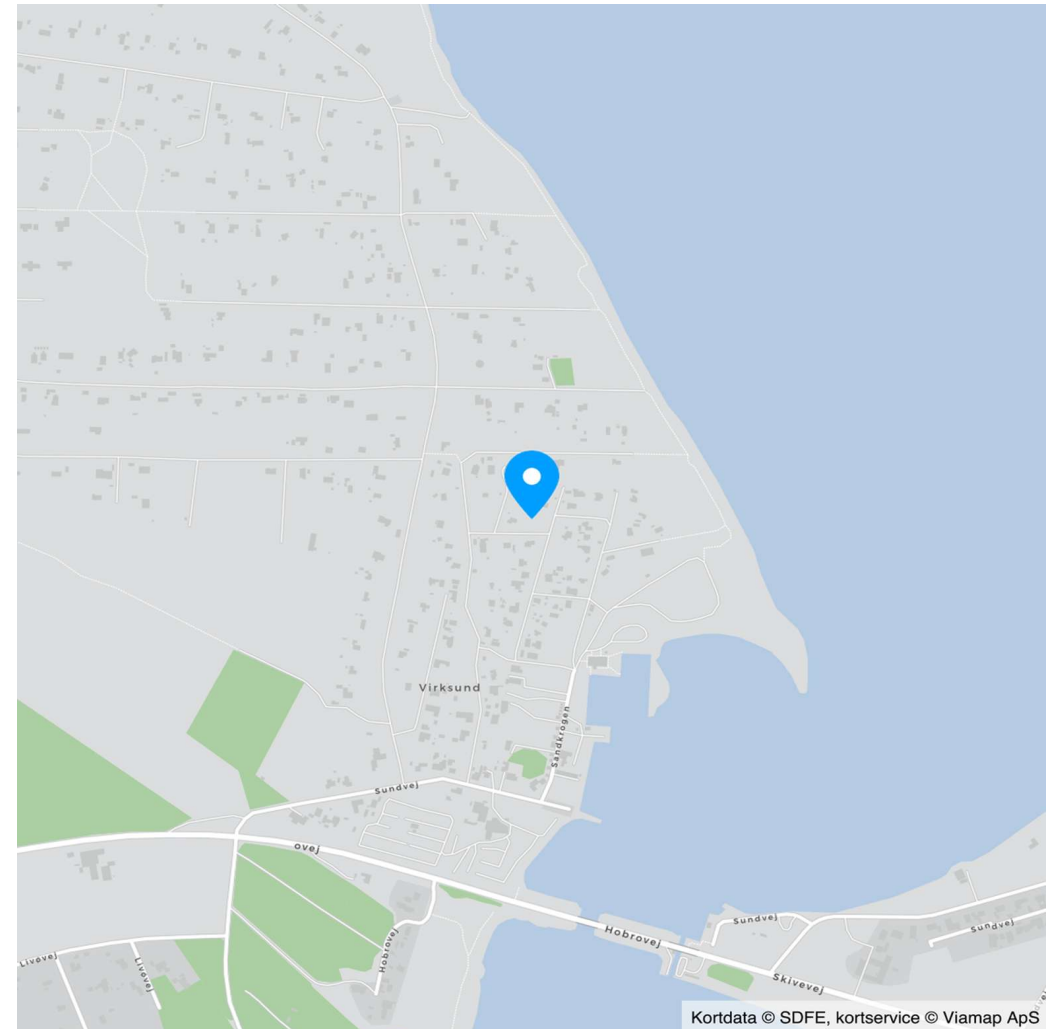
Sagsnr.: 492260194  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 26.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260194  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 26.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Fritidsbolig  
Må benyttes til: fritidsbolig  
Kommune: Skive  
Matr.nr.: 17az Bøstrup By, Ørslevkloster  
BFE-nr.: 4054915  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2023

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2020  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi: 310.000  
Grundforbedringsfradrag: 24.800 (År )  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.236.000  
Grundlag for grundskyld: 228.160

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.230 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 123 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 50 m<sup>2</sup>  
Carport: 39 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 09.09.1954 - Dok om færdselsret mv, ophold på strandareal 71\_E-BØS\_587

**Planer**

Kommuneplan S39 - Sommerhusområde

Tilbehør:

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

Emhætte (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Ovn (Ukendt), Køleskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Ukendt), Vaskemaskine (Ukendt), Tørretumbler (Ukendt)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger  Ja  Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260194  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 26.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe  
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260194  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.404	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	2.647	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Ejendomsbidrag i alt	kr.	3.364	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	2.823.650
Forsikringspræmie	kr.	5.469			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.384			

**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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.510 md. / 186.117 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.364 md. / 148.369 år v/26,59 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260194  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 26.06.2026

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 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Virksund Grundejerforening  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Grundforbedringsfradrag**

Nærværende ejendom har et grundforbedringsfradrag. Grundforbedringsfradraget er givet i det angivne år og bevirker, at det aktuelle beskatningsgrundlaget for grundskyld er reduceret. Fradraget videreføres ved ejerskifte, men kan bortfalde og bortfalder automatisk 30 år efter, det er givet (60 år for skov). Køber må forvente, at grundskylden ved fradragets bortfald vil stige ud over den almindelige prisudvikling for grundværdien.

**Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte

medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat**

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi til den udbudte kontantpris. Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsoptillingens ejerudgifter.

Afvielser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**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 afvielser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



---

Adresse: Sandkrogen 46, Virksund, 7840 Højslev  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 492260194  
Ejerudgift/md.: kr. 1.949

Dato: 26.06.2026

---

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Grundværdien oplyst af vurderingsstyrelsen 2020 er indsat, men forventes ændret da matriklen pt. omfatter flere matrikler.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Udlejning.**

Fritidsboligen udlejes pt. gennem Novasol og lejeaftalen kan opsiges efter 9. januar 2027 med 6 måneders varsel. I 2025 var fritidsboligen udlejet i 170 dage og kr. 143.960 + forbrugsindtægter kr. 16.024. Beløbene er ikke medtaget i salgsoptillingens nøgletal.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

Velkommen til RealMæglerne Viborg - helm I binder.

Hos os lægger vi vægt på at holde et højt serviceniveau, hvor kunden er i centrum og altid føler sig set og hørt. Det er en stor beslutning, både når man køber og sælger sin bolig. Ikke to bolighandler er ens, og alle købere og sælgere har individuelle ønsker og behov. Uanset, hvordan du får tilrettelagt dit salgsforløb hos os, arbejder vi altid professionelt og målrettet for, at det bliver en god oplevelse for dig.

Kontakt os alle ugens 7 dage på 70608887

#wearerealestate