

REAL



Sundvej 66, Sundstrup 8832 Skals

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	98
Kontantpris	745.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.166	Grund m2	983
Byggeår/ombygget	1899/1999	Energimærke	D

Sagsnr. **493-5528**

RealMæglerne Viborg Ole Hawvig ApS

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

Salgsopstilling

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: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

GODE grunde til at købe denne bolig

- * Attraktiv beliggende i Sundstrup
- * 2 toiletter
- * Udsigt over fjorden
- * 3 nye vinduer og 2 nye terrassedøre fra 2024 alle med 3 lags glas.

Området:

Sundstrup er en velfungerende landsby med et stort, frivilligt engagement, beliggende på den østlige side af Virksunddæmningen mellem Louns Bredning i nord og Hjarbæk fjord i syd i den nordligste del af Viborg kommune.

Sundstrup byder på et enestående smukt Limfjordslandskab med lerede kystskrænter, strande og strandenge, lyngbakker og gravhøje.

Byen har en fortid som fiskerleje og færgested og disse aktiviteter har sat deres præg på byen.

Sundstrup Havn er den eneste erhvervsaktive havn i Viborg kommune og kendt for kutternes muslingefiskeri.

Der er ca. 130 indbyggere i Sundstrup fordelt på alle aldre.

Du kan læse mere om Sundstrup på: www.sundstrup.dk

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: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025

?

Denne ejendom, som er beliggende på Sundvej 66, Sundstrup er udlejet og har en god lejeindtægt og forrentning,
Charmerende og velholdt villa i Sundstrup - tæt på fjord, natur og god atmosfære.

Beliggende i den velfungerende landsby Sundstrup, øst for Virksunddæmningen, finder du denne hyggelige og moderniserede villa i 1½ plan.

Allerede ved ankomsten mærker man den særlige ro og stemning, som området og udsigten til Limfjorden skaber.
Her er kort afstand til både natur, vand og rekreative muligheder og samtidig får du en bolig, der løbende er renoveret

Boligens indretning:

Du bydes velkommen i en entre med en flot kvartsvings trappe til førstesalen og adgang til et pænt badeværelse med flisegulv, bruseniche, badmiljø, toilet og plads til vaskemaskine.
Det funktionelle køkken, der er fra 2023, er velindrettet med god skabsplads og et langt bord med nedsænket vask.
Her er moderne hvidevarer fra 2023.

Fra køkkenet er der åben forbindelse til spise-opholdsstuen, der har god plads til både hverdag og gæster.

Her er en hyggelig brændeovn og direkte udgang til 2 terrasser, hvoraf den ene vender mod vest.

Stue og køkken har ensartede laminatgulve og hvide listeløfter, som sammen med det naturlige lys skaber et lyst og moderne udtryk.

Hele stueetagen fremstår indbydende, og der er gulvvarme i entreen og badeværelse.

Førstesal:

Øverst i huset finder du en repos med toilet og håndvask. Reposen rummer også en lille kontorplads samt et trænings-eller hobbyrum.

Et rummeligt soveværelse med loft til kip og kig til himlen gennem gavlvinduet. Træbeklædte hvidmalede vægge og lofter samt lakerede trægulve.

Opvarmning:

Både stueetagen og første sal opvarmes med radiatorer og brændeovnen bidrager med hyggelig varme i opholdsrummet.

Udearealer og udhus

Udhuset er muret og malet hvidt med pandepladetag og adgang fra 2 separate døre.

Den ene del indeholder et værksted med installeret oliefyrt. Den anden del rummer 3 disponible rum med god plads til opbevaring.

Gårdspadsen er anlagt med fliser og granitsten og mod vestgavlen er der etableret en flot og solrig terrasse.

Haven er med et overskueligt græsareal og beplantning. Indkørslen er belagt med granitskærver.

Er denne villa noget for dig/er kontakt os venligst på mail 8800@mailreal.dk eller tlf. 86671400.
Vi glæder os til at vise villaen frem.

Adresse: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025



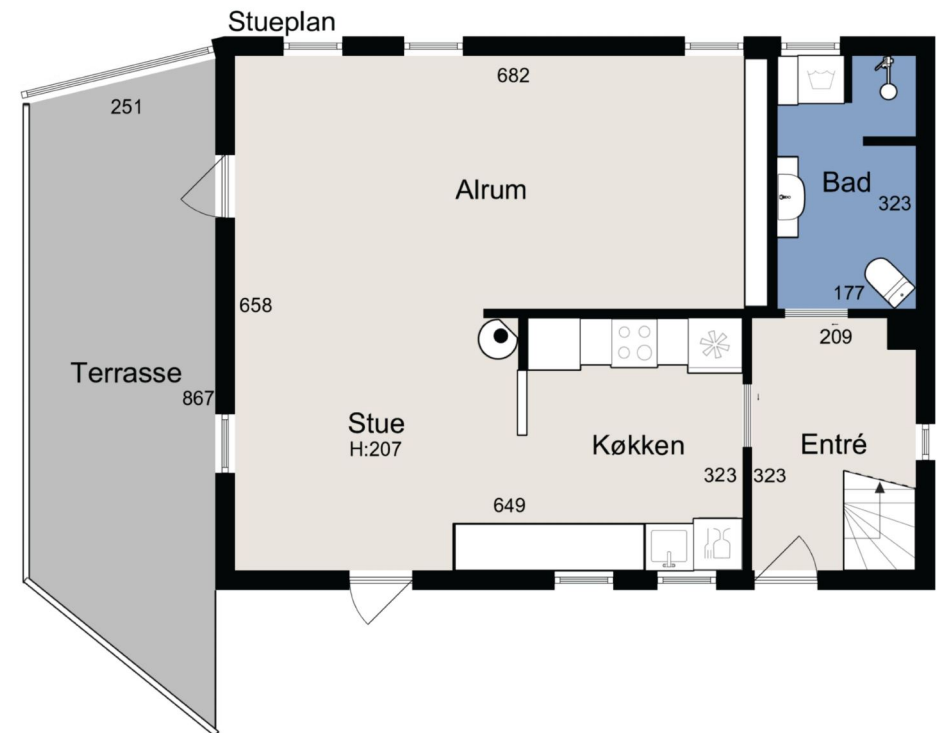
Adresse: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

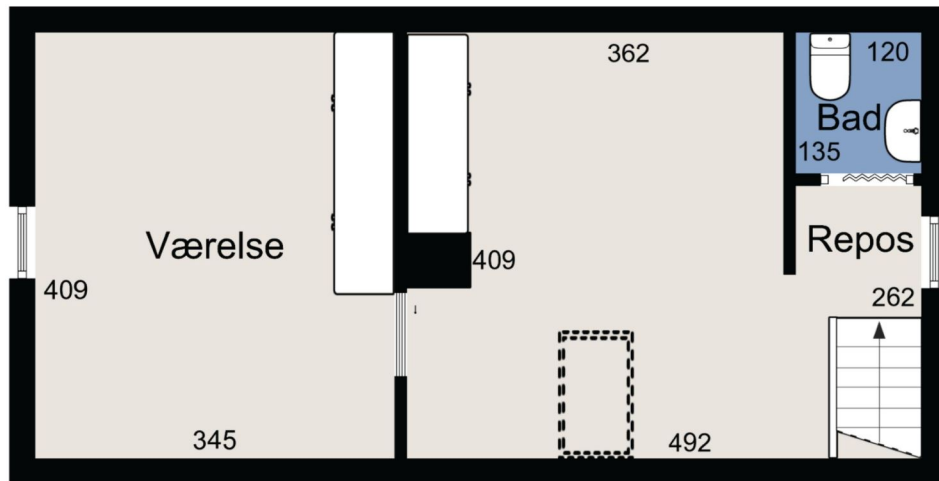
Adresse: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025



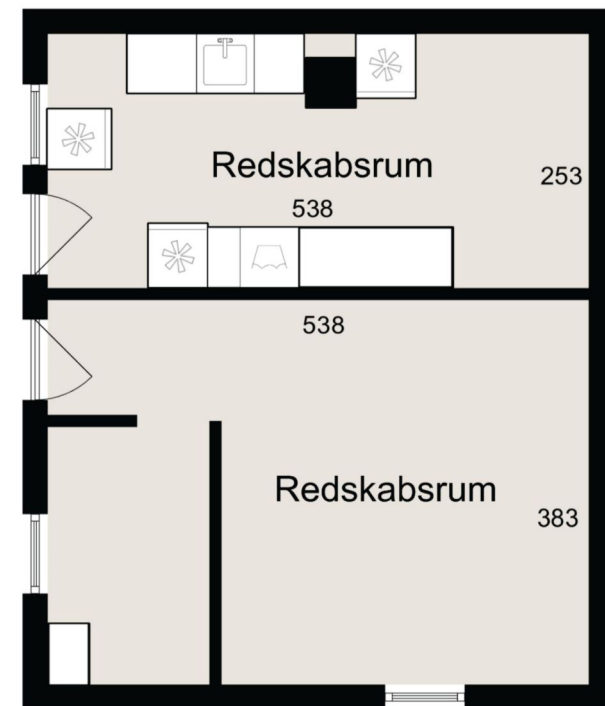
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar



Redskabsrum



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	14 a Sundstrup By, Ulbjerg
BFE-nr.:	3464577
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1899/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	651.000 kr.
Grundværdi:	291.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	520.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	232.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	983 m ²
Boligareal i alt:	98 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	36 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servituter:

Jf. tingbogsattest forefindes der ingen tinglyste servitutter

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan: Bevarende Plan Sundstrup

Plannummer: LL-103

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/20_1081529_APPROVED_1292487400906.pdf

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2025-2036

Direkte link til plandokument:

https://dokument.plandata.dk/11_11335193_1750336661757.pdf

Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i Viborg Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.600 Forbrug: 1.562,00 L
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejers tidligere årsforbrug har været 1200L + forbrug til brændeovnen

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

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

Energimærkning: Energimærke D.

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, Altibox, Strømlinet 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: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.656	Kontantpris/udbetaling	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	2.677	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring	kr.	3.827	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Renovation	kr.	2.781	I alt	kr.	758.350
Skorstensfejning	kr.	833			
Genbrugsplads	kr.	1.141	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	75	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		13.990			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.968 md./ 47.615 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.212 md./ 38.538 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: 06.12.2025
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: Sundvej 66, Sundstrup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 493-5528
Ejerudgift/md.: kr. 1.166

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

- * Induktionskomfur
 - * Ovn, mrk. AEG
 - * Opvaskemaskine, mrk. Whirlpool
 - * Køle/fryseskab, mrk. Scandomestic
- Emhætte

Alle hårde hvidevarer er fra 2023 med undtagelse af køleskabet.

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