



REAL

Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	92
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.330	Grund m2	1.220
Byggear/ombygget	2007/2017		

Sagsnr. **493-5491**

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: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5491
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

3 gode grunde til at købe denne bolig

- * Fritidshus med en imponerende fjordudsigt
- * Spaafdeling med udespa, sauna og udebruser
- * Naturskøn beliggenhed

Bonusinfo:

- * Ingen husdyr
- * Ikke ryger bolig
- * kun 1 ejer

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: Stine Ambrosius Mathiasen



Adresse: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5491
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 04.12.2025

Udsigt, ro og ren nydelse – fritidshus med spa og panorama over Hjarbæk Fjord.

Drømmer du om et sted, hvor naturen omfavner dig, og udsigten tager pusten fra dig? I idylliske og naturskønne Lynderup finder du dette charmerende og gennemførte fritidshus – et sandt fristed med udsigt til fjorden, spa-afdeling og masser af plads til både afslapning og samvær.

Her er tale om et fritidshus med masser af atmosfære og en sjælden ro. Huset ligger højt og ugeneret med en storslået udsigt til Hjarbæk Fjord – en udsigt du kan nyde året rundt, både inde fra stuen og ude fra terrasserne. Området omkring er fredet og rigt på natur – med skov, stier og dyreliv lige uden for døren.

Huset er opført i 2007 og blev udvidet i 2017 og byder i dag på 92 velindrettede kvm. bolig samt 28 kvm hems, som tilsammen er indrettet med fokus på komfort og hygge. Det fremstår som et gedigent bjælkehus med smukke detaljer som loft til kip, sprossede vinduer og en varm, naturlig stemning.

Indretningen byder på et lyst køkken/alrum med alle hårde hvidevarer, åben forbindelse til spiseafdeling og opholdsstue med brændeovn og ikke mindst store vinduespartier mod fjorden. Herfra er der direkte udgang til den vestvendte terrasse – perfekt til at nyde solnedgangene over vandet. Derudover rummer huset tre gode soveværelser, et lyst badeværelse med bruseniche og to store hemse, som kan bruges til gæster, børn, leg eller ekstra hygge.

Men det stopper ikke her – for her er også wellness i særklasse! En eksklusiv spaafdeling med udendørs Hot Spring spa (2017), udebruser og sauna med panoramaglas, så du kan slappe af med udsigt til fjorden. En sand luksusoplevelse midt i naturen.

Grunden er nem og overskuelig, og haven er anlagt med græs og god plads til leg og afslapning. Dertil kommer en nyere carport (2009) med redskabsrum, et anneks fra 2018 samt en lækker træterrasse, der omkranser huset – her er der altid mulighed for at finde sol eller læ.

Lynderup er en ægte naturperle – her får du ro, frihed og skønhed i ét. Du bor kun fem minutters gang fra fjorden, hvor der er bålplads og picnicområde, og i nærområdet finder du både Nørreris Put & Take, naturskønne vandrestier og en af Danmarks smukkeste golfbaner: Hjarbæk Fjord Golfklub. Der er også mulighed for en god middag i golfklubbens restaurant.

Virksund med badestrand, lystbådehavn og hyggelig stemning ligger blot 7,5 km væk, og i Skals (8,5 km) finder du både indkøb, svømmehal og faciliteter for hele familien.

Et oplagt valg for golfspilleren, livsnyderen, lystfiskeren – eller dig, der bare elsker naturen.

Kontakt os for en fremvisning på tlf. 8667 1400.

Adresse: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5491
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 04.12.2025



Beliggende på toppen med imponerende udsigt.



Stue med panorama view og loft til kip.



Lyst og indbydende overalt



Køkken med alt i hårde hvidevarer



I alt 3 gode værelser + hems



Badeværelse med brus og vaskemaskine.

Adresse: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5491
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 04.12.2025



2 store hemse på i alt 28 kvm.



Fantastisk udemiljø med flere skønne kroge.



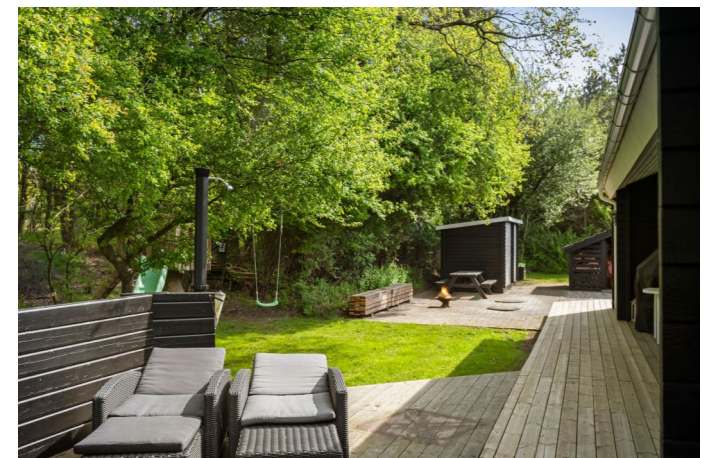
Spa afdeling med udespa, sauna og udebruser.



Fra sauna er der tillige udsigt til fjorden og området.

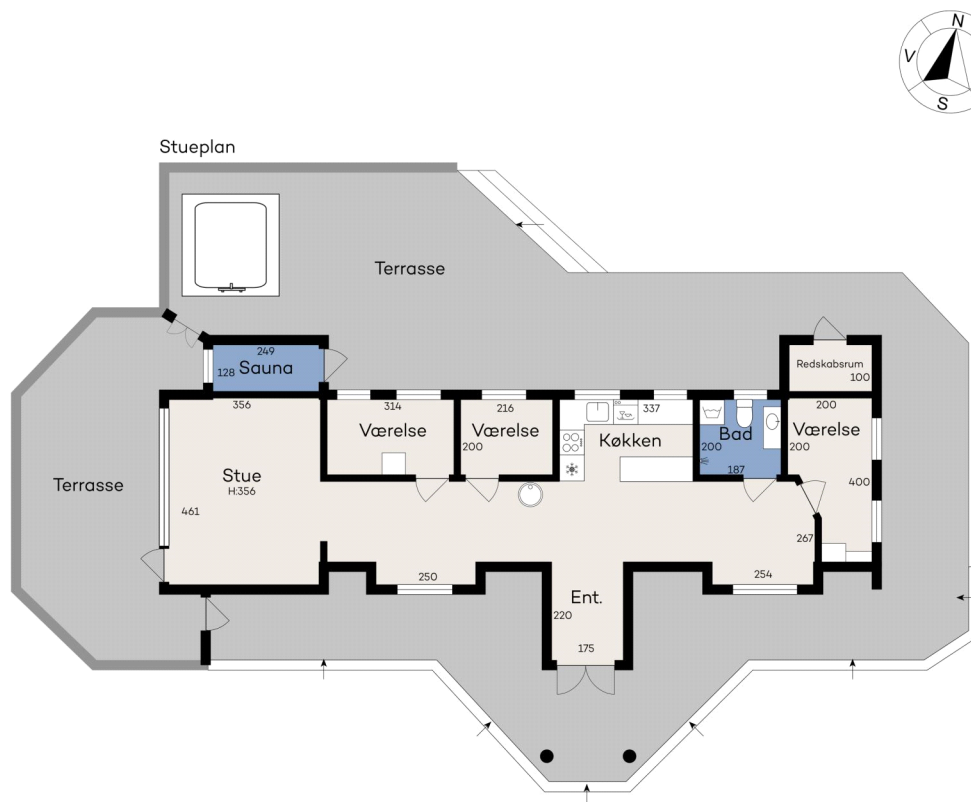


Terrasse rundt om hele huset - altid en god krog



Skønt inde- og udeareal overalt.

Dato: 04.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5491
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	6 ai Lynderup By, Lynderup
BFE-nr.:	9658648
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2007/2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.566.000 kr.
Grundværdi:	217.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.252.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	173.600 kr.

Arealer

Grundareal udgør:	1.220 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	94 m ²
- heraf Udhus	2 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	92 m ²
Andre bygninger:	20 m ²
- heraf Carport	20 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

28 kvm hems

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Jf. tingbogsattest forefindes der ingen tinglyste servitutter på ejendommen

Lokalplan

Fritidshuset er omfattet af lokalplan: Lynderup Sommerhusområde 6I nr. S-102
Direkte link til lokalplan:
https://dokument.plandata.dk/20_1081364_APPROVED_1269345920105.pdf

Kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Viborg Kommuneplan 2017-2029
Planens navn: Landområde omkring Nødrup Sommerhusområder
Plannummer: 05.S1.02
Direkte link til plandokument:
https://dokument.plandata.dk/11_3241229_1499778255917.pdf
Kommuneplan: Planstrategi 2040 - Det gode liv i viborg Kommune

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
1 indbygningsovn, 1 køle-/fryseskab år 2025, 1 enhætte år 2025, 1 opvaskemaskine, 1 keramisk kogeplade, 1 vaskemaskine, 1 køle-/fryseskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☒ Ja ☐ Nej, dog med følgende undtagelser: grill samt ejer har nogle af sine private løsøre stående på ejendommen, som ikke indgår i handlen.
Det udspecificeres nærmere i købsaftalen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5491
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn + luft til luft varmepumpe

BEMÆRK:
Sælger oplyser at årsforbruget på kr. 11.871 er for hhv. el forbrug, varme og spa.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

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, Alm. Brand Forsikring A/S

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5491
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.389	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	1.236	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.000
Husforsikring	kr.	5.181	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Grundejerforening	kr.	500	I alt	kr.	1.913.250
Renovation + rottebekæmpelse + skorstensfejrning	kr.	2.655			

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

15.961

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 10.145 md./ 121.736 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.185 md./ 98.222 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: 04.12.2025
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: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 493-5491
Ejerudgift/md.: kr. 1.330

Dato: 04.12.2025

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.: Ja

Navn:

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 dette sommerhus 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