

REAL



Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	92
Kontant	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.422	Grund m ²	1.220
Byggeår/ombygget	2007/2017		

Sagsnr. **492260012**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / www.realmaeglerne.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: Lynderup Strand 2, Lynderup, 8832 Skals
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 492260012
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 17.02.2026



Drømmer du om et sted, hvor naturen omfavner dig, og udsigten tager pusten fra dig? I idylliske og naturskønne Lynderup finder du dette charmerende 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 fantastisk udsigt til Hjarbæk Fjord – en udsigt du kan nyde året rundt.

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 kvm. bolig samt 28 kvm hems.

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 skøn spaafdeling med udendørs Hot Spring spa (2017), udebruser og sauna med panoramaglas, så du kan slappe af med udsigt til fjorden.

Til fritidshuset hører en grund på 1220 kvm, carport med redskabsrum, anneks fra 2018 samt en stor træterrasse, der omkranser huset – her er der altid mulighed for at finde sol eller læ. Lynderup er en ægte naturperle. Du bor kun ca. 5 minutters gang fra fjorden, hvor der er bålplads og picnicområde, og i nærområdet finder du både Nør-reris 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 ligger kun ca. 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 gerne for yderligere oplysninger eller en fremvisning.

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.: 492260012
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 17.02.2026



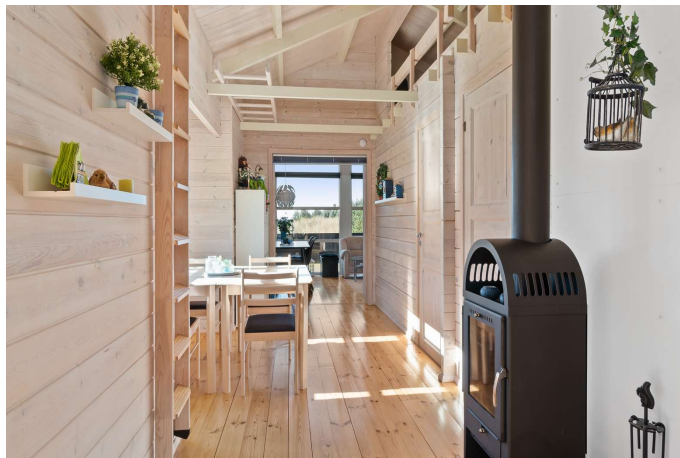
Fantastisk uderum med flere skønne terrasser.



Imponerende udsigt over området og til fjorden.



Stue med loft til kip, udsigt og varmepumpe



Masser af charme, synlige bjælker og brændeovn



Et fritidshus med flere skønne kroge.



Køkken med god skabsplads og alt i hårde hvidevarer.

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

Sagsnr.: 492260012
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 17.02.2026



I alt 3 gode værelser



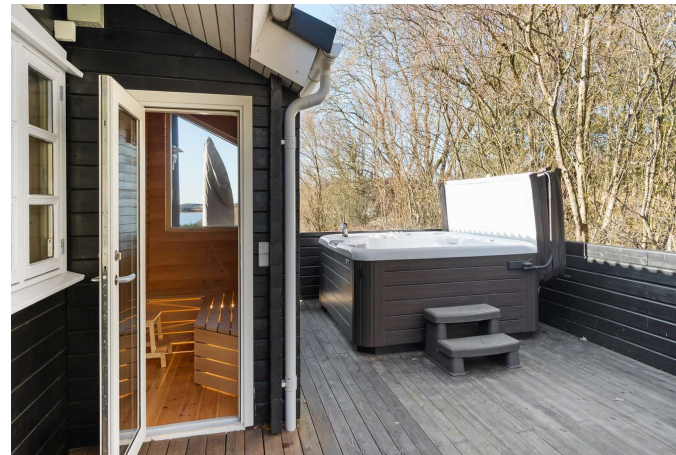
I alt 3 gode værelser



Pænt lyst badeværelse med brus og vaskemaskine



2 store hemse - ideel til hygge, overnatning, opbevaring



Ugeneret terrasse med udebruser, spa og sauna

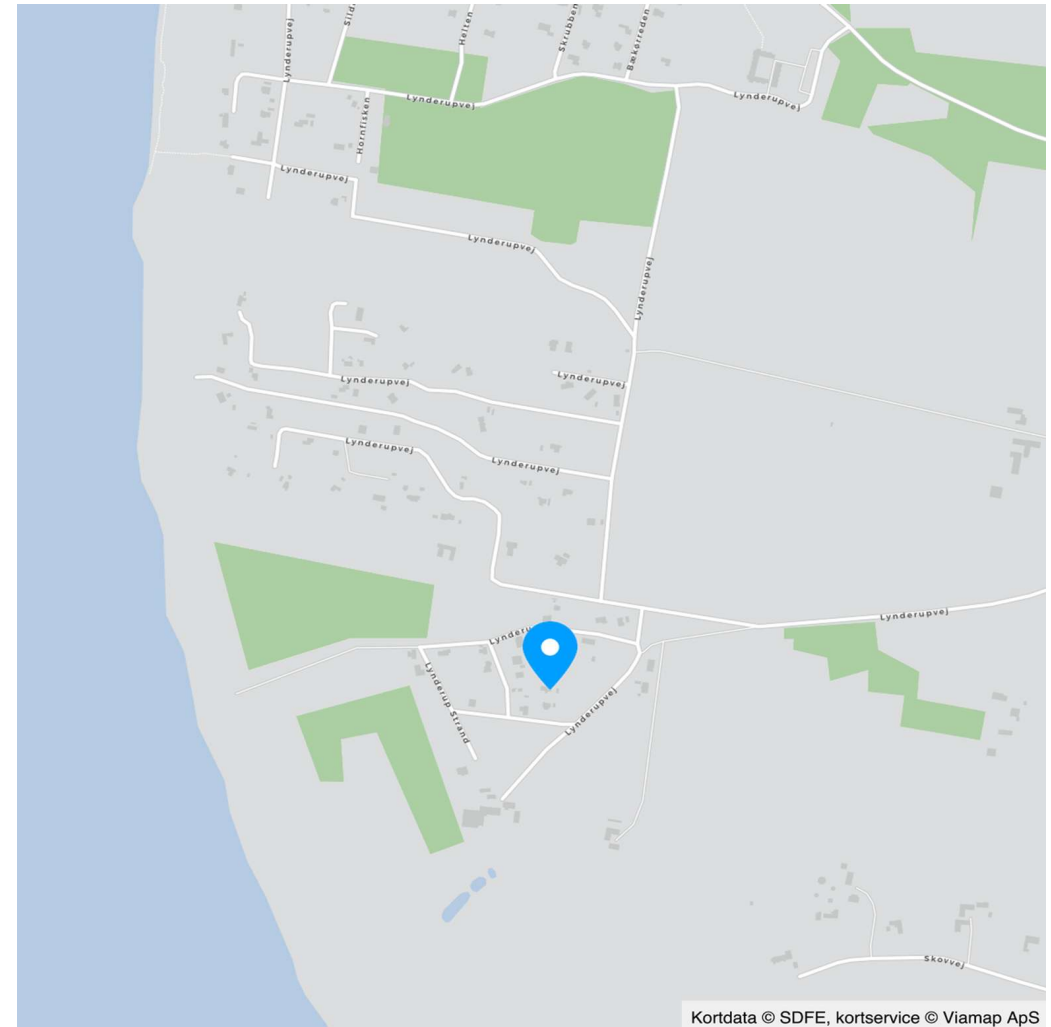


Sauna med udsigt til fjorden

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

Sagsnr.: 492260012
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 17.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 492260012
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 17.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: Sommerhus
Kommune: Viborg
Matr.nr.: 6ai Lynderup By, Lynderup
BFE-nr.: 9658648
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
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
Grundværdi: 217.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.252.800
Grundlag for grundskyld: 173.600

Arealer**

Grundareal: 1.220 m²
Boligareal i alt: 92 m²
Øvrige arealer:
Carport: 20 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 05.S1.02 - Landområdet omkring Møldrup Sommerhusområder
Lokalplan S-102 - Lynderup Sommerhusområde 6I

Tilbehør:

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

Alle hårde hvidevarer medfølger.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: grill samt der kan være enkelte personlige effekter der ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 492260012
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 17.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmekonsum fremgår ikke af salgsopstillingen

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vi gør opmærksom på, at sælgers seneste årsforbrug kan variere i forhold til det beregnede forbrug i energimærket.
Sælger oplyser, at det seneste års forbrug af el udgør kr. 10.000-12.000 for hhv. varme og el.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



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

Sagsnr.: 492260012
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 17.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.389	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	1.996	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	1.096	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning	kr.	639	I alt	kr.	1.915.001
Grundejerforening	kr.	1.000	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.		
Genbrugsgebyr, Sommerhus	kr.	675			
Rottebekæmpelse	kr.	128			
Husforsikring	kr.	5.141			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.065			

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 10.322 md. / 123.860 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.320 md. / 99.835 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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.: 492260012
Ejerudgift/md.: kr. 1.422

Dato: 17.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: Grundejerf. Lynderup Strand
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet en ansat ejendomsmægler hos RealMæglerne Helm I Binder har en væsentlig personlig interesse i handlen, idet den udbudte ejendom ejes af ejendomsmæglerens forældre. Køber er forud for aftalens indgåelse udtrykkeligt gjort opmærksom herpå.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Grundejerforening - skattereform og fremtidig beskatning af fællesarealer:

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 ejendomsskattereformen. 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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

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