

REAL



Lyngvej 45, Virksund, 7840 Højslev

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	120
Kontant	1.575.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.239	Grund m ²	3.075
Byggeår/ombygget	1974/1980		

Sagsnr. **492260228**

RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS

Nytorv 2B / 8800 Viborg / Tlf. +45 70608887 / 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: Lyngvej 45, Virksund, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 492260228
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 30.06.2026



Charmerende og velholdt sommerhus på stor naturgrund i naturskønne Virksund

Drømmer I om et fristed, hvor natur, fjordliv og ægte sommerhusstemning går op i en højere enhed? På Lyngvej 45 i Virksund finder I dette skønne og løbende moderniserede sommerhus, som er opført i 1974 og fremstår særdeles velholdt. Her får I en bolig med masser af charme, gode anvendelsesmuligheder og en fantastisk beliggenhed på en stor naturgrund på hele 3.075 m².

Sommerhuset rummer 110 m² bolig og suppleres af et gæstehus på 10 m². Derudover får I en stor dobbeltgarage med bryggers samt et ekstra værelse, som giver gode muligheder for hobbyrum, opbevaring eller til de overnattende gæster eller de større børn.

Indenfor bydes I velkommen i en lys og rummelig entré med adgang til et flot lyst gæstetoilet og derudover også et stort flot badeværelse med brus og ét fantastisk lysindfald. Herfra fortsætter I til husets naturlige samlingspunkt – det flotte køkken, som ligger i åben forbindelse med alrummet. De åbne opholdsrum skaber en skøn atmosfære med plads til feriehygge, og fra alrummet er der direkte adgang til den store sydvestvendte terrasse, hvor solen kan nydes fra middag til solnedgang.

Fra køkkenet er der adgang til den hyggelige stue, hvor en pillebrændeovn skaber varme og stemning på de kølige dage. Huset rummer desuden to gode værelser, som gør boligen velegnet til både familien og gæster.

Udendørs indbyder den store naturgrund til afslapning, leg og udeliv i fredelige omgivelser, hvor naturen danner en smuk ramme om livet i sommerhuset.

Virksund er kendt for sin smukke natur, hyggelige lystbådehavn og den skønne beliggenhed ved Limfjorden, hvor I kan nyde vandet, sejlture, fiskeri og dejlige gåture året rundt. Her får I et fristed, hvor tempoet sættes ned, og feriestemningen indfinder sig, så snart I drejer ind på grunden.

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: Irene Kusk Jensen Sørensen

Adresse: Lyngvej 45, Virksund, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 492260228
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 30.06.2026



Hyggeligt køkken med godt lysindfald.



Køkken er i åben forbindelse til alrum.



Stue med udgang til syd-/vestvendt terrasse.



Flot lyst badeværelse med gulvvarme og brus.



2 gode værelser + annek + ekstra værelse i garagen.



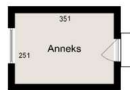
Dobbelt garage med bryggers og et ekstra værelse.



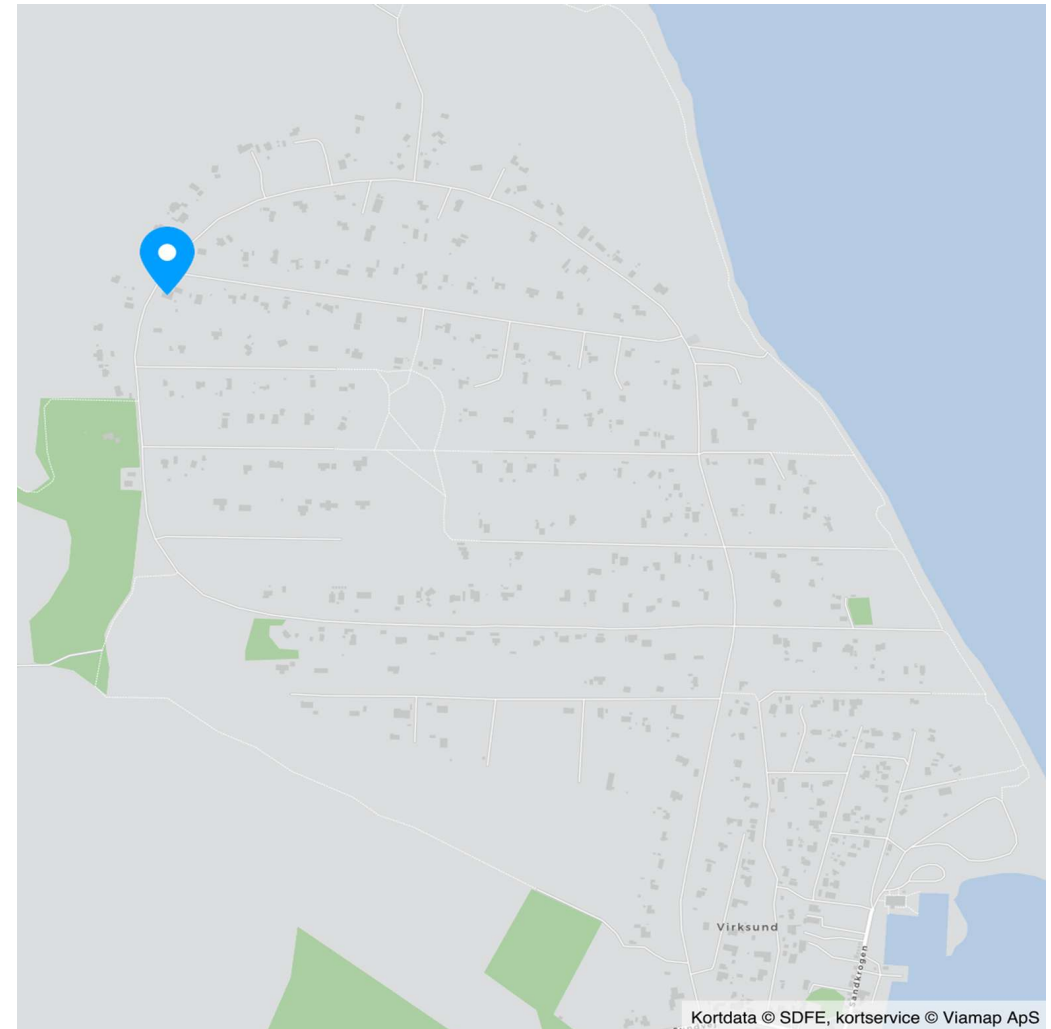
Adresse: Lyngvej 45, Virksund, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 492260228
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lyngvej 45, Virksund, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 492260228
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Skive
Matr.nr.: 4ø Bøstrup By, Ørslevkloster
BFE-nr.: 4054496
Zonestatus: Sommerhusområde
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1974/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.369.000
Grundværdi: 259.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.095.200
Grundlag for grundskyld: 207.200

Arealer**

Grundareal: 3.075 m²
Boligareal i alt: 120 m²
- heraf Sommerhus 110 m²
- heraf Sommerhus 10 m²

Øvrige arealer:

Garage: 74 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

- Nr. 1: 30.11.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, vandværk mv 71_K-BØS_256
- Nr. 2: 27.05.1974 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan S36 - Sommerhusområde

Tilbehør:

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

Emhætte (Silverline , 2022), Kogeplade (AEG, 2021), Ovn (Voss, indbygningsovn), Køle/fryseskab (Blomberg, 2021), Opvaskemaskine (Grundig, 2022), Køle/fryseskab (befinder sig i garagebygningen.)

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lyngvej 45, Virksund, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 492260228
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Varmepumpe
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Pilleovn

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 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: Lyngvej 45, Virksund, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 492260228
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.586	Kontantpris	kr.	1.575.000
Grundskyld	kr.	2.404	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.350
Renovation, miljøgebyr sommerhus, rottebekæmpelse, skorstensfejning	kr.	3.207	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	1.594.350
Forsikringspræmie	kr.	2.774			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.870			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.770 md. / 105.237 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.991 md. / 83.886 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: Lyngvej 45, Virksund, 7840 Højslev
Kontantpris: kr. 1.575.000

Sagsnr.: 492260228
Ejerudgift/md.: kr. 1.239

Dato: 30.06.2026

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:

Nr. 3: hovedstol kr. 910.000
Nr. 4: hovedstol kr. 227.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn(e) 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 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.

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 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.

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