

**REAL**



## Rylevej 7, Hjarbæk, 8831 Løgstrup

Ejd. type	<b>Fritidshus</b>	Bolig m2	<b>123</b>
Kontantpris	<b>1.045.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.621</b>	Grund m2	<b>1.450</b>
Byggeår/ombygget	<b>1972/2003</b>		

Sagsnr. **492250133**

**RealMæglerne Viborg - Helm & Binder ApS**

Nytorv 2 / 8800 Viborg / Tlf. 70608887 / [www.realmaeglerne.dk/viborg-helmbinder](http://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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rylevej 7, Hjarbæk, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 492250133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 11.02.2026



### Beskrivelse:

Drømmer du om et sommerhus tæt på fjorden? Så bør du tage et kig på Rylevej 7 i Hjarbæk, 8831 Løgstrup.

Her får du et hyggeligt og velholdt sommerhus beliggende i tredje række til den smukke Limfjord – i et af områdets mest eftertragtede sommerhusområder. Fra husets førstesal er der delvis udsigt til fjorden, som skaber en særlig stemning og fornemmelse af nærhed til vandet, selv om du ikke bor i første række.

Huset fremstår indbydende og funktionelt med en god planløsning, der giver plads til både afslapning, fællesskab og feriehverdag. Udenfor finder du en skøn have og et dejligt terrasseområde, hvor solen kan nydes dagen lang – perfekt til grillmiddage, afslapning med en bog eller leg i det fri.

Beliggenheden er fredelig og naturskøn, og området byder på masser af muligheder for udendørs aktiviteter. Du er i kort afstand til Hjarbæk Havn, hvor det maritime liv summer, og tæt på både skov og strand. Der er også nem adgang til Hjarbæk Golfbane, og Viborg ligger blot en kort køretur væk med indkøb, caféer og byliv.

Dette sommerhus er ideelt for dig, der søger ro og nærhed til naturen – med fjorden som en del af udsigten og hverdagen. En god mulighed for at erhverve et sommerhus i Hjarbæk, hvor beliggenheden, stemningen og omgivelserne tilsammen danner rammen om det gode sommerliv.

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: Heine Binder



Adresse: Rylevej 7, Hjarbæk, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 492250133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 11.02.2026





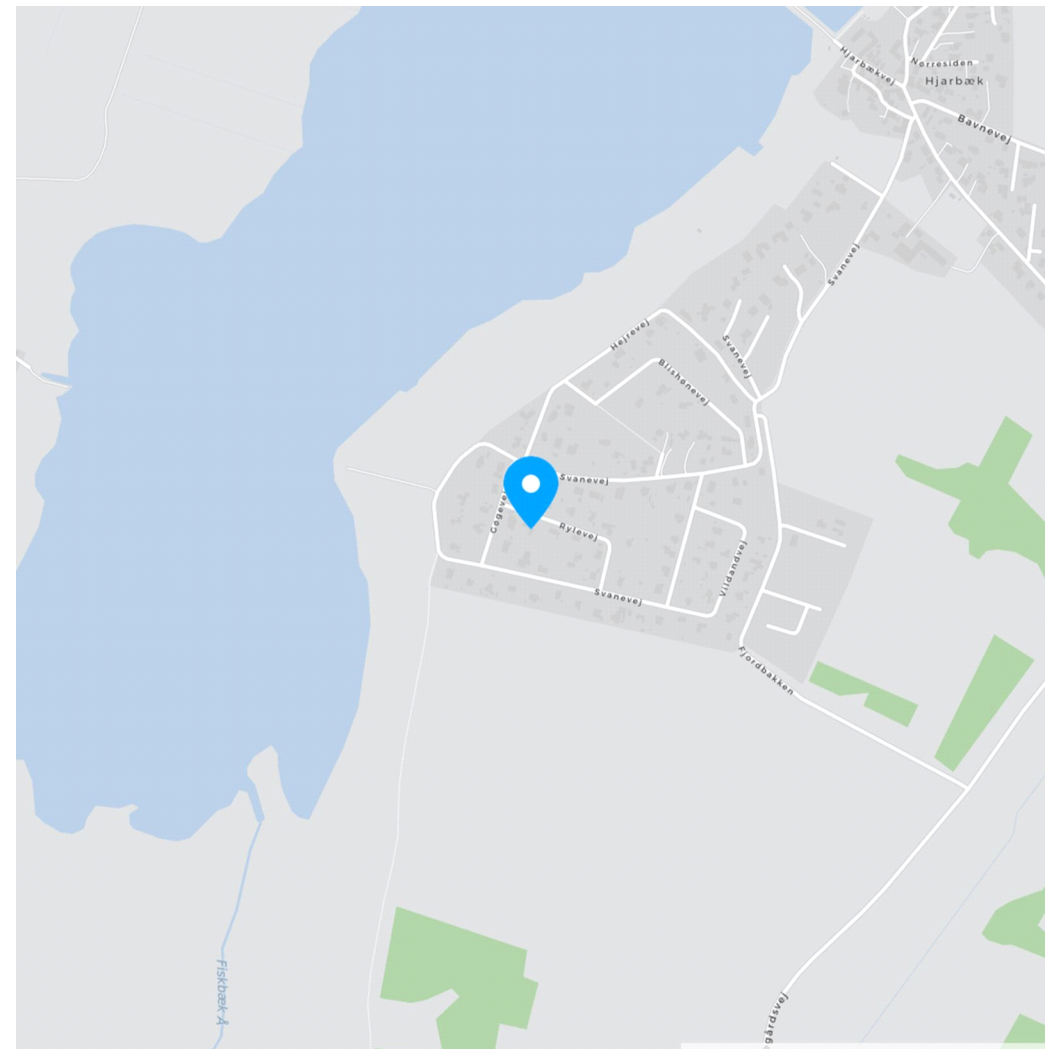
Adresse: Rylevej 7, Hjarbæk, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 492250133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 11.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Rylevej 7, Hjarbæk, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 492250133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Sommerhus
Kommune:	Viborg
Matr.nr.:	1 au Ørregård, Fiskbæk m.fl.
BFE-nr.:	3452652
Zonestatus:	Sommerhusområde
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1972/2003

**Arealer**

Grundareal udgør:	1.450 m <sup>2</sup>
- heraf vej	189 m <sup>2</sup>
Hovedbyg. bebyg. areal:	83 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	40 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	123 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	22 m <sup>2</sup>
- heraf Carport	22 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.03.1893 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive krohold, Vedr 1BP  
Nr. 2 lyst d. 20.06.1964 Tillægstekst Dok om ret til benyttelse af strandbredden mv

Lokalplan 371

Nr. 1 lyst d. 07.03.1893 lbnr. 921272-69 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive  
krohold, Vedr 1BP Filnavn: 69\_K\_355  
Nr. 2 lyst d. 20.06.1964 lbnr. 3908-69 Tillægstekst Dok om ret til benyttelse af  
strandbredden mv Filnavn: 69\_K\_355  
Nr. 1 lyst d. 07.03.1893 lbnr. 921273-69 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive  
krohold, Vedr 1BP Filnavn: 69\_K\_355  
Nr. 2 lyst d. 20.06.1964 lbnr. 3908-69 Tillægstekst Dok om ret til benyttelse af  
strandbredden mv Filnavn: 69\_K\_355

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.267.000 kr.
Grundværdi:	395.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.013.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

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 med følgende undtagelser: Der kan være enkelte personlige effekter der ikke medfølger.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rylevej 7, Hjarbæk, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 492250133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 11.02.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Privat KundeCenter

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 i 2024.

#### **Brændeovn:**

Produktionsår for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil. Køber overtager ansvaret for fremskaffelse af dokumentation for brændeovnens produktionsår ved indhentning af skorstensfejlerklæring el.lign. Køber må forvente omkostninger hertil. Køber accepterer ovenstående og kan ikke efterfølgende gøre krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægleren i anledning heraf.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Vi gør opmærksom på, at sælger de seneste år har benyttet fritidshuset som helårsbolig, dog ikke indeværende år.

#### 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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Rylevej 7, Hjarbæk, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 492250133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.169	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	3.579	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	5.064	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Renovation	kr.	2.781			
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	1.060.796
Skorstensfejning	kr.	1.316			
Genbrugspladsgebyr	kr.	571			
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	77			
Ejerudgift i alt 1 år		19.457			

#### 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/nettoydelser 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.702 md./ 68.425 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.583 md./ 54.999 år v/25,80%  
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: 09.02.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Rylevej 7, Hjarbæk, 8831 Løgstrup  
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 492250133  
Ejerudgift/md.: kr. 1.621

Dato: 11.02.2026

**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:**

**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: Grundejerforeningen Fuglebakken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

# 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