

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

## Rygårdevej 4, Vivild

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>91</b>
Kontant	<b>498.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.509</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.109</b>
Byggeår/ombygget	<b>1905/1974</b>	Energimærke	<b>+ E</b>

Sagsnr. **4572432**

**RealMæglerne** Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / [www.realmæglerne.dk/auning](http://www.realmæglerne.dk/auning)

## 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: Rygårdevej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026



Nu udbydes skøn delvist moderniseret landhus beliggende naturskønt og ugenneret med havkig til Rygårde badestrand. Huset ligger på hyggelig grund med dejlig have med flere gode terrasser og solkroge hvor man rigtig kan hygge sig med familie og venner og nyde udelivet. Endvidere er der kort afstand til dejlig børnevenlig badestrand hvor man ligeledes kan hygges sig og gå gode lange ture med familien. Yderligere kan nævnes flot udsigt over marker.

Huset er godt løbende delvist blevet moderniseret og fremstår flot og velholdt. Denne bolig er med mulighed for at søge flexboligtilladelse som skal søges hos Norddjurs kommune, så boligen evt. kan bruges som fritidsbolig.

Stueetagen indeholder: Entre, Flot moderniseret badeværelse med badekar. Endvidere er der godt Lyst landkøkken med opgang til 1. sal samt lys stue med udgang til terrasse og udsigt til vandet.

1.sal indeholder stort lyst værelse. som evt. kan opdeles.

Til huset hører carport med udhus.

Huset er beliggende i kort køreafstand til Nørager By samt Vivild som har følgende faciliteter:

Nørager: særdeles god og aktiv sports & fritidsforening, god beboerforening samt børnehave, multihal og købmandsbutik med særdeles fordelagtige åbningstider. Byen ligger tæt på flot natur med Løvenholmskoven og Rygårde strand i gå og cykel afstand.

Vivild: Vivild by er en aktiv social landsby med skole til og med 6 klasse, Børneby, stor velfungerende idrætsforening hvor der udover fodbold og håndbold er mange andre idrætsmuligheder. Endvidere er der gode indkøbsmuligheder i brugsen samt godt fritidsliv. Byen er beliggende kun ca 6 kilometer fra Lystrup strand, ca. 10 km fra Auning, ca. 29 km fra Randerss, ca. 33 km til Grenaa. og ca. 45 km. til Århus.

Et godt hus som skal ses.

### 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: Claus Laursen



Adresse: Rygårdevej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026





Adresse: Rygårdevej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026





Adresse: Rygårdvej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026







Adresse: Rygårdevej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Norrdjurs
Matr.nr.:	6i Rygårde, Nørager
BFE-nr.:	4125521
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1905/1974

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	604.000
Grundværdi:	266.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	483.200
Grundlag for grundskyld:	212.800

**Arealer\*\***

Grundareal:	1.109 m <sup>2</sup>
- heraf vej	180 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	91 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 m <sup>2</sup>
Carpport:	25 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 Norrdjurs

Kommuneplanstrategi: Navn: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Komfur - Emhætte samt køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rygårdevej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.800 Forbrug: 2 Ton træbriketter  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:  
Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejs  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til opvarmning 6.307 kwh.

Sælger oplyser at hun sidste år har brugt ca. for 8.000 kr. træbriketter, og at hun næsten ikke har brugt elpumpen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 salgssopstillingens 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: Energimærke + E



Adresse: Rygårdevej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.464	Kontantpris	kr.	498.000
Grundskyld	kr.	3.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Renovation	kr.	3.765	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Skorstensfejning	kr.	3.168	I alt	kr.	508.850
Rottebekæmpelse	kr.	31			
Husforsikring	kr.	5.110	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.113			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.810 md. / 33.715 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.237 md. / 26.842 år v/27,00 %

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: 30.04.2026

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: Rygårdevej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 621.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 70.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Skole: Vivild & Auning  
Indkøb: Nørager, Vivild, Auning

Serviceoplysninger:

Vand: Alment vandværk

Vej: Offentlig

Varme: Brændeovn med vandtilførsel samt elpumpe.

BEMÆRK: Der er ikke 4 værelse med 2.

Køber er bekendt med at Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejereklæring. Såfremt brændeovnen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Om efterregulering af ejendomsskatter

I årene 2021, 2022 og 2023 er den kommunale opkrævning af grundskyld for denne ejendom sket på et indtil videre foreløbigt grundlag, idet ejendommen ikke har modtaget ejendomsvurdering for 2020 eller denne ejendomsvurdering endnu ikke indgår i de nævnte års grundskyldsbetaling. Når grundværdien fra ejendomsvurderingen i 2020 lægges til grund for beregningen af grundskyld i de nævnte år, bliver de kommunale ejendomsskattebilletter for årene genudsendt og for meget eller for lidt grundskyldsbetalingen for disse år bliver efterreguleret. Dette sker overfor den aktuelle ejer på opkrævnings-/tilbagebetalingstidspunktet, uanset at reguleringen måtte vedrøre en tidligere ejers ejerperiode. Parterne gøres opmærksomme på, at ejendomsskat i de nævnte år hæfter på ejendommen forud for øvrige kreditorer. Parterne forpligter sig til at medvirke til, at en evt. senere regulering fordeles mellem parterne ift. ejertid, hvis ikke dette

sker automatisk. Sælgers ejendomsmægler medvirker ikke hertil, og er i øvrigt uden ansvar herfor. Parterne gøres endvidere opmærksomme på, at der tilsvarende kan ske efterregulering af ejendomsværdiskat i de nævnte år. En evt. efterregulering af ejendomsværdiskat som følger heraf sker dog overfor den ejer, der hæftede for ejendomsværdiskatten i den relevante periode.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrys som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysingsordning. Hvis sælger har eller får et sådan lån, samles årets stigninger i ejendomsskatter den 1. januar som restgæld og tilskrives et lån, der ikke tinglyses. Evt. stigning i ejendommens grundskyldsbetaling, har herudover kunnet indefrys i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysingsordning, ved et lån, der ej heller er tinglyst.

Når ejerskiftet tinglyses, forfalder eventuelle ejendomsskattelån til betaling. Betaler sælger ikke rettidigt, risikerer køber ultimativt at hæfte for tilbagebetaling og evt. tilskrevne renter. Sælger forpligter sig derfor til at betale opkrævning(er) rettidigt.

Sælger dokumenterer, at der ikke er optaget ejendomsskattelån eller at eventuelle ejendomsskattelån er tilbagebetalt, når disse er opkrævet hos sælger. Sælger sender snarest muligt efter betaling dokumentation herfor til den, der varetager handlens berigtigelse og køber/købers rådgiver. Der tilbageholdes et passende beløb af købesummen, indtil der foreligger dokumentation



---

Adresse: Rygårdevej 4, Vivild  
Kontantpris: kr. 498.000

Sagsnr.: 4572432  
Ejerudgift/md.: kr. 1.509

Dato: 24.05.2026

---

for at ejendommen overdrages uden ejendomsskattelån.

Ejerskifteforsikring  
Ejerskifteforsikringen i denne salgsopstilling er anslået.

**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