

REAL



## Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro

|                  |                  |                      |            |
|------------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>124</b> |
| Kontant          | <b>849.000</b>   | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.343</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>868</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1987/2007</b> | Energimærke          | <b>B</b>   |

Sagsnr. **4572608**

**RealMæglerne** Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / [www.realmaeglerne.dk/auning](http://www.realmaeglerne.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: Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro  
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 4572608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.343

Dato: 13.05.2026



Nu udbydes dette regulære rødstenshus beliggende på dejlig ugeneret grund i udkanten af Vivild by. I den dejlige have er der flere gode solkroge og terrasse, hvor man rigtig kan sidde på terrassen og være i haven og hygge sig med familie og venner og nyde udelivet.

Huset har super god planløsning og indeholder: Entre, Bryggers med god skabsplads. Endvidere er der afdeling med 2 værelser samt godt lyst badeværelse med brus. Yderligere køkken/alrum med udgang til den store gode lyse udestue samt værelse/kontor og godt soveværelse med adgang til det store lyse badeværelse med bruseniche. Til slut kan nævnes stue også med udgang til udestue samt udestue med udgang til den ugeneret have.

Til huset er der sammenbygget/integreret carport med godt stort udhus samt skur i haven. Yderligere kan nævnes solcelleanlæg og brændeovn i udestuen (Brændeovnen er registreret men varmen i udestuen er ikke søgt om og godkendt).

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 regulært hus med super planløsning på ugeneret grund 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: Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro  
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 4572608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.343

Dato: 13.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Stue



Køkken



Badeværelse

Adresse: Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro  
Kontantpris: kr. 849.000

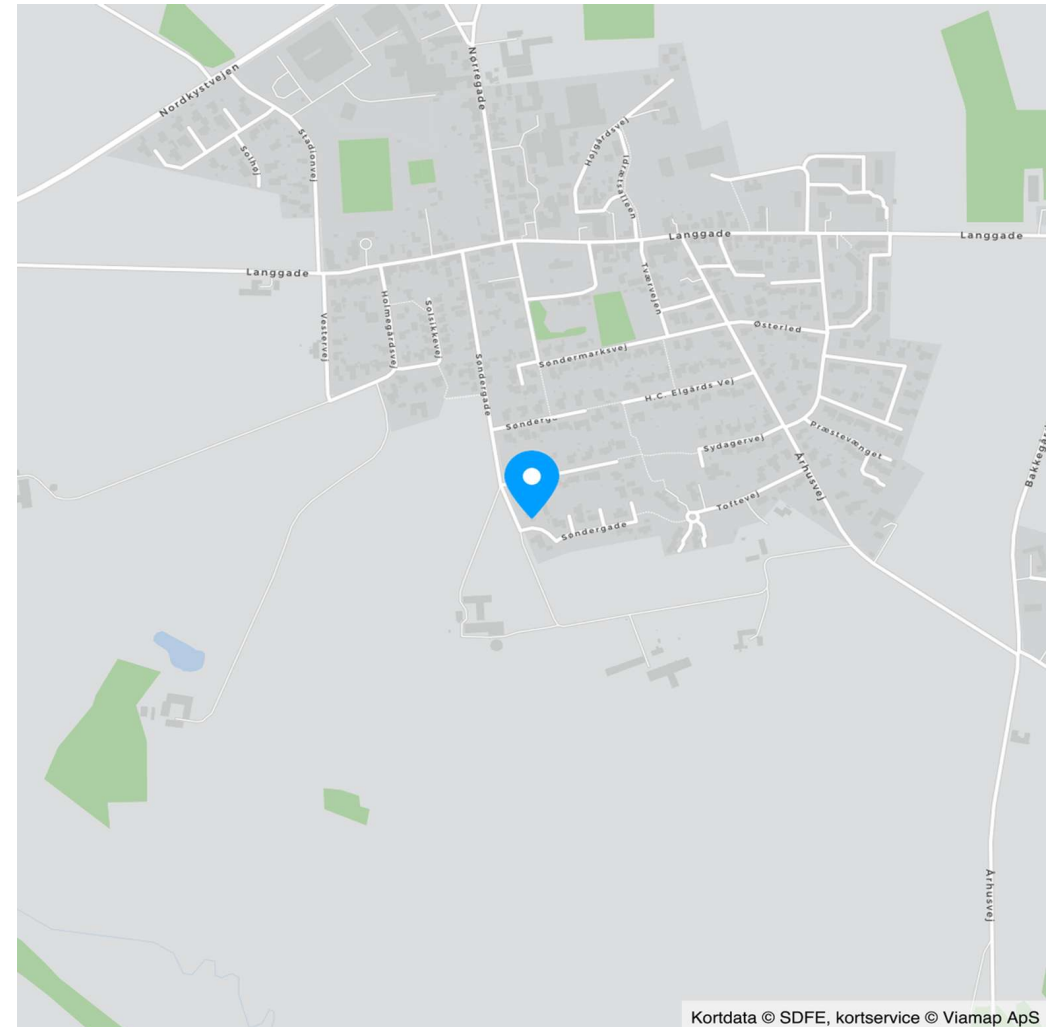
Sagsnr.: 4572608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.343

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro  
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 4572608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.343

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Bolig jf. BBR af den 21.04.2026  
Kommune: Norddjurs  
Matr.nr.: 3bg Vivild By, Vivild  
BFE-nr.: 4129711  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1987/2007

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 1.155.000  
Grundværdi: 197.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 924.000  
Grundlag for grundskyld: 157.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 868 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udestue el. lign.: 36 m<sup>2</sup>  
Carport: 36 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**

Kommuneplan 502 - Vivild By  
Kommuneplan 505 - Søndergade  
Lokalplan LP 7-04 - Vivild - boligområde ved Søndergade og Sydagervej

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2025 Norddjurs  
Kommuneplanramme: Navn: Vivild by nr. 502 og 505 Søndergade  
Kommuneplanstrategi: Navn: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

**Anvendelsesbegrænsninger**

Spildevandsplan: Ja nr V5 & V9  
Tilslutnings og eller forblivelsespligt til Fjernvarme: Ja.  
Drikkevandsinteresser: Ja

Tilbehør:

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

Køleskab, Opvaskemaskine, Tørretumbler, Opvaskemaskine, Emhætte, Kogeplade, Ovn (Indbygget), (Der gives ingen garanti for hvidevarer er funktionsdygtige da dødsbo)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro  
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 4572608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.343

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Det er ikke sikkert man kan få dette selskab, da man skal have en specifik uddannelse eller arbejde.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 14.030 KWH

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro  
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 4572608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.343

Dato: 13.05.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb  |     |         |
|------------------------|-----|--------|---|-----|---------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 4.712  | Kontantpris   | kr. | 849.000 |
| Grundskyld             | kr. | 2.648  | Tinglysningsafgift af skødet  | kr. | 6.950   |
| Skorstensfejning       | kr. | 805    | Halv ejerskifteforsikringspræmie  | kr. | 7.646   |
| Husforsikring          | kr. | 4.564  | I alt   | kr. | 863.596 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 127    |   |     |         |
| Renovation             | kr. | 3.255  | 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. | 16.111 |   |     |         |

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: 45.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.712 md. / 56.546 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.754 md. / 45.043 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: Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro  
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 4572608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.343

Dato: 13.05.2026

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. 760.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Serviceoplysninger:

Vand: Privat

Vej: Offentlig

Kloak: Offentlig

Varme: Fjernvarme

BEMÆRK: Varme i udestue er ikke søgt om og godkendt på BBR-Ejersmeddelelsen og er dermed ikke lovlig. Endvidere er lille skur i haven ikke søgt om godkendt og lovlig. Til slut er der ikke tegl men betontagsten.

**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 følge 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 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.

**Vedr. ejendomsskattelån**

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysnes som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsskema. 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 indefrysnes i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsskema, 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 for at ejendommen overdrages uden ejendomsskattelån.

**Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE**

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra



---

Adresse: Søndergade 65, Vivild, 8961 Allingåbro  
Kontantpris: kr. 849.000

Sagsnr.: 4572608  
Ejerudgift/md.: kr. 1.343

Dato: 13.05.2026

---

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<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