

REAL



Østerled 1, Vivild

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	1.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.140	Grund m2	1.000
Byggear	1956	Energimærke	D

Sagsnr. **4572514**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

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: Østerled 1, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4572514
Ejerudgift/md.: kr. 1.140

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes dette skønne istandsatte rødstenshus beliggende på stor nem lukket grund i godt kvarter i Vivild by. Grunden er med god stenbelagt indkørsel, stor nem have med dejlig stor hævet træterrasse med nedgang til haven. Endvidere er der flere gode solkroge og terrasse. Her kan man rigtig sidde på terrassen og være i haven og hygge sig med familie og venner og nyde udelivet.

Stueetagen indeholder: Entre med opgang til 1 sal samt nedgang til kælderen. Endvidere er der flot køkken/alrum med udgang til den store terrasse samt dobbeltdør til stuen. Ydermere kan nævnes lys stue, flot stort badeværelse med bruseniche samt stort værelse med skabsvæg og udgang til haven og terrasse.

1. sal indeholder: Repos, flot badeværelse samt 2 gode lyse værelser, hvor det ene har udgang til dejlig ugeneret tagterrasse.

Kælderen indeholder: Vaskerum, disprum med hjørnebadekar samt flere gode disponible rum.

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 flot moderniseret og velholdt hus på stor nem grund som skal opleves.

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: Østerled 1, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4572514
Ejerudgift/md.: kr. 1.140

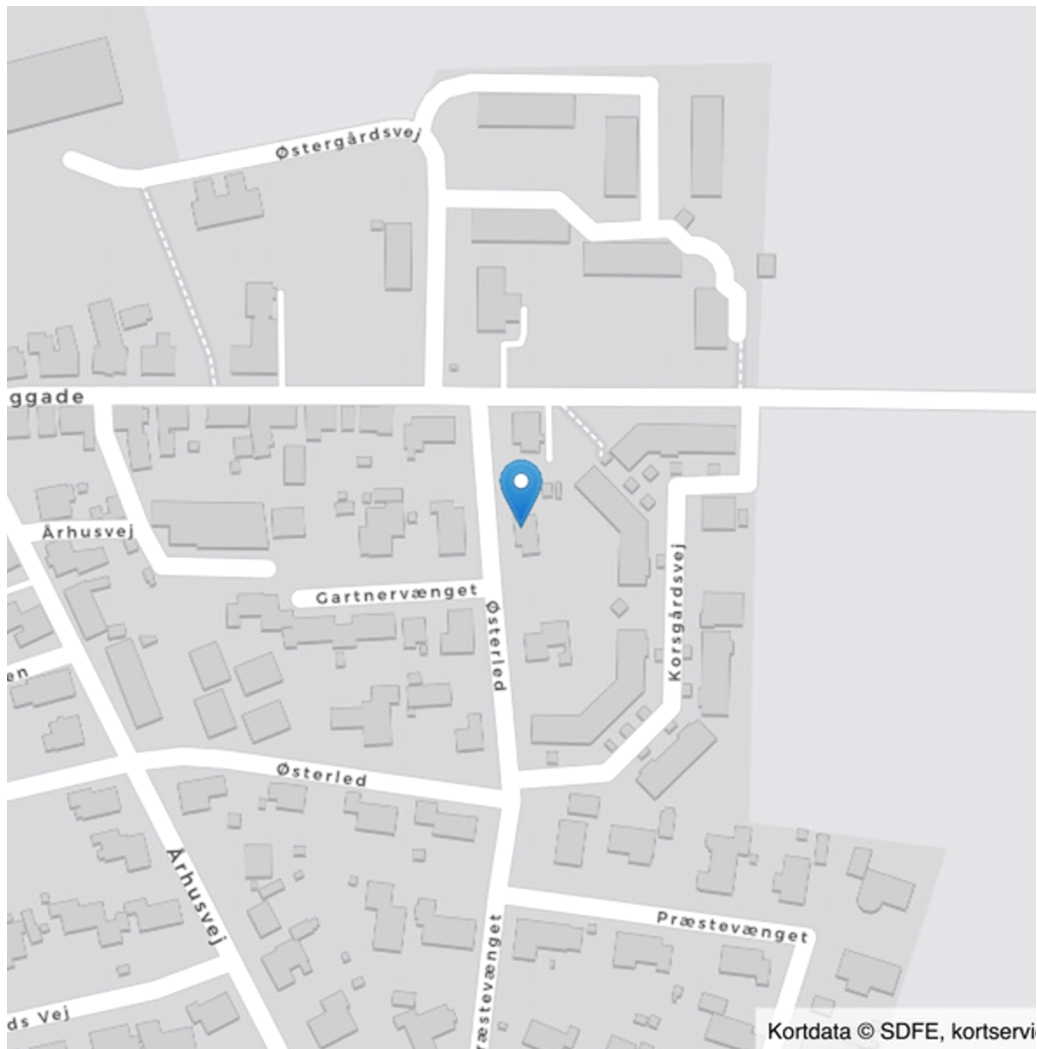
Dato: 06.12.2025



Adresse: Østerled 1, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4572514
Ejerudgift/md.: kr. 1.140

Dato: 06.12.2025





Adresse: Østerled 1, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4572514
Ejerudgift/md.: kr. 1.140

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse jf. BBR af den 22.05.2025
Kommune:	Norrdjurs
Matr.nr.:	24 bc Vivild By, Vivild
BFE-nr.:	8031195
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1956

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	751.000 kr.
Grundværdi:	169.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	600.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.000 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	45 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Udhus:	7 m ²

Oplyst af ejer

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.12.1983 lbnr. 20533-67 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Resp
lån i off midler, Se akt Filnavn: 67_A-R_454

Lokalplan:

Vivild - Boligområde ved Korsgårdsvej plannummer: LP42-511

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 Norrdjurs

Navn: Kommuneplan forslag 2025 Norrdjurs

Kommuneplanramme: Navn: Vivild by Plannummer: 502

Kommuneplanramme: Navn: Korsgårdsvej, Østergårdsvej plannummer: 511

Kommuneplanramme forslag: Navn: Vivild by Plannummer: 502

Kommuneplanramme forslag: Navn: Korsgårdsvej, Østergårdsvej plannummer:
511

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

Tilslutnings/forblivelsespligt fjernvarmen: Ja

Spildevandsplan: Ja nr V1 og V11

Grundvandsinteressr: Ja.

Tilbehør:

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

Emhætte - Indbygningsovn - Køleskab - Integreret opvaskemaskine - Bordkomfur.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østerled 1, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4572514
Ejerudgift/md.: kr. 1.140

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 29,70 Mwh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Østerled 1, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4572514
Ejerudgift/md.: kr. 1.140

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.064	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	2.271	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.000
Renovation	kr.	3.255	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	9.650
Røttemekæmpelse ansl.	kr.	85	I alt	kr.	1.310.650
Forsikring ansl.	kr.	5.000			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

13.675

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.883 md./ 82.592 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.543 md./ 66.522 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 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Østerled 1, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4572514
Ejerudgift/md.: kr. 1.140

Dato: 06.12.2025

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:

Ingen i følge sælger

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skole: Vivild & Auning

Indkøb: Vivild, Nørager, Auning

Serviceoplysninger:

Vand: Privat fælles

Vej: Offentlig

Kloak: Offentlig

Varme: Fjernvarme

Bemærk der er 5 værelser og ikke 3. Endvidere er der betontagsten i stedet for tegl. Hjørnebadekar i kælder er ikke registreret og godkendt hos kommunen.

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. 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 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.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysnes som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsordning. 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 indefrysningsordning, ved et lån, der ej heller er tinglyst.



Adresse: Østerled 1, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 4572514
Ejerudgift/md.: kr. 1.140

Dato: 06.12.2025

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.

Ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen i denne salgsopstilling er anslået.

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