

REAL



## Østerled 1, Vivild

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>135</b>
Kontant	<b>1.198.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>1.140</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.000</b>
Byggeår	<b>1956</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **4572514**

**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: Østerled 1, Vivild  
Kontantpris: kr. 1.198.000

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

Dato: 02.07.2026



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  
Kontantpris: kr. 1.198.000

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

Dato: 02.07.2026

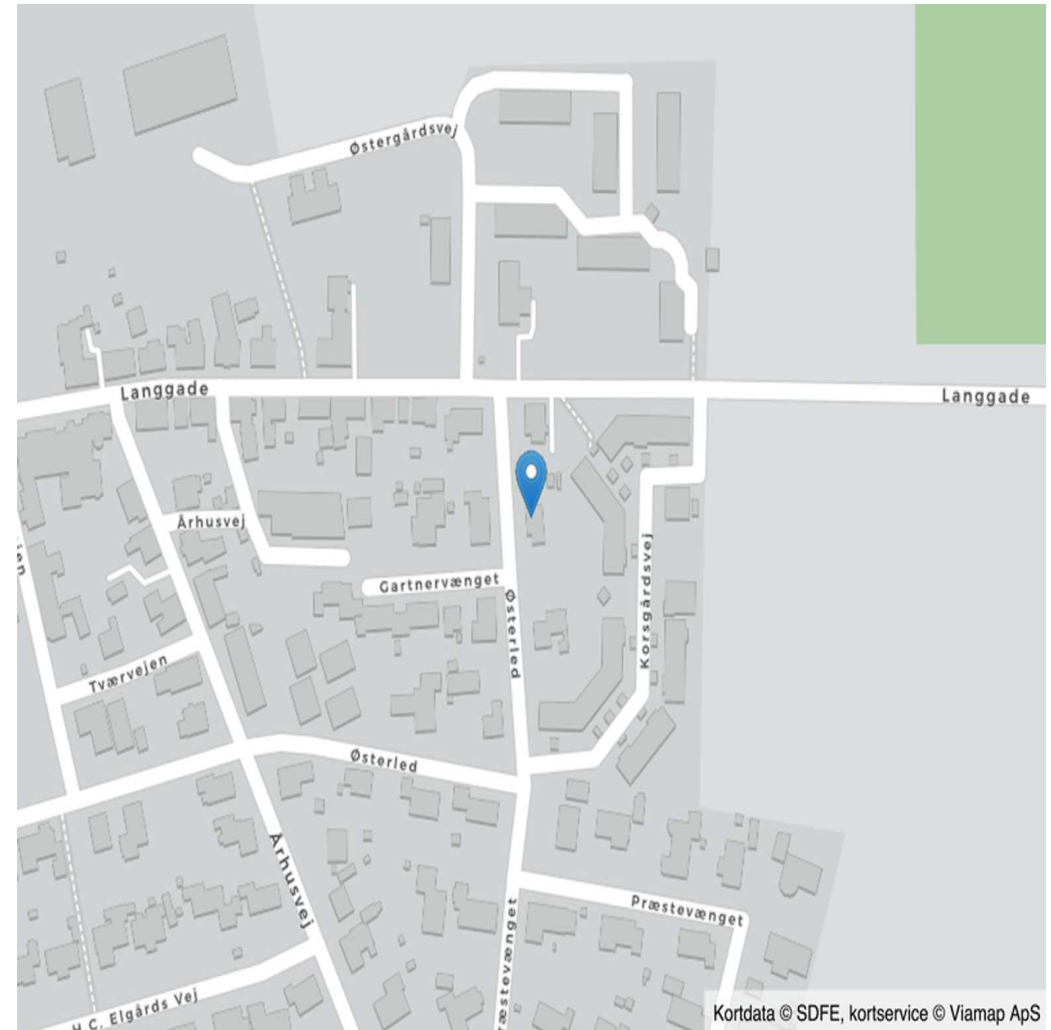




Adresse: Østerled 1, Vivild  
Kontantpris: kr. 1.198.000

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

Dato: 02.07.2026



Kort 0 (viamap)

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Østerled 1, Vivild  
Kontantpris: kr. 1.198.000

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

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Norddjurs  
Matr.nr.: 24bc Vivild By, Vivild  
BFE-nr.: 8031195  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1956

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 751.000  
Grundværdi: 169.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 600.800  
Grundlag for grundskyld: 135.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.000 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 135 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 70 m<sup>2</sup>  
Udhus: 7 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**

- Nr. 1: 14.12.1983 - Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off midler, Se akt

**Planer**

Kommuneplan 502 - Vivild By

**Anvendelsesbegrænsninger**

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 Norddjurs

Navn: Kommuneplan forslag 2025 Norddjurs

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østerled 1, Vivild  
Kontantpris: kr. 1.198.000

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

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.100 Forbrug: 30 Mwh  
Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 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 + D



Adresse: Østerled 1, Vivild  
Kontantpris: kr. 1.198.000

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

Dato: 02.07.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.064	Kontantpris	kr.	1.198.000
Grundskyld	kr.	2.271	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.050
Renovation	kr.	3.255	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	6.000
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	85	I alt	kr.	1.213.050
Forsikring ansl.	kr.	5.000			

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. 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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.570 md. / 78.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.233 md. / 62.802 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: 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: Østerled 1, Vivild  
Kontantpris: kr. 1.198.000

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

Dato: 02.07.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.210.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 121.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 699.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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 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.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysnes som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsoverenskomst. 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 indefrysningsoverenskomst, 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.

Ejerskifteforsikring

Ejerskifteforsikringen i denne salgsoptilling 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