



REAL

Århusvej 12, Vivild

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.490	Grund m2	998
Byggear/ombygget	1962/1976	Energimærke	E

Sagsnr. **4572536**

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: Århusvej 12, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4572536
Ejerudgift/md.: kr. 1.490

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Nu udbydes dette regulære rødstenshus beliggende på stor nem grund centralt i Vivild by. Grunden er med indkørsel, stor nem baghave med terrasse og adgang til haven. Endvidere er der flere gode solkroge. Her kan man rigtig sidde på terrassen og være i haven og hygge sig med familie og venner og nyde udelivet.

Stueetagen indeholder: Entre og fordeler gang samt nedgang til kælderen. Endvidere er der 2 værelser med skabe samt stort godt værelse med lille walk in closet. Yderligere kan nævnes badeværelse og toilet separat. Til slut kan nævnes køkken med indgang til den store spise og opholdssue i et med udgang til terrassen og haven samt yderligere et værelse.

Kælderen indeholder: 2 disponible rum samt stort fyr/dispoibelt rum velegnet til hobbyformål.

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 prisbilligt hus på stor nem 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: Århusvej 12, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4572536
Ejerudgift/md.: kr. 1.490

Dato: 30.01.2026



Have



Have



Køkken



Badeværelse



Spisestue



Stue

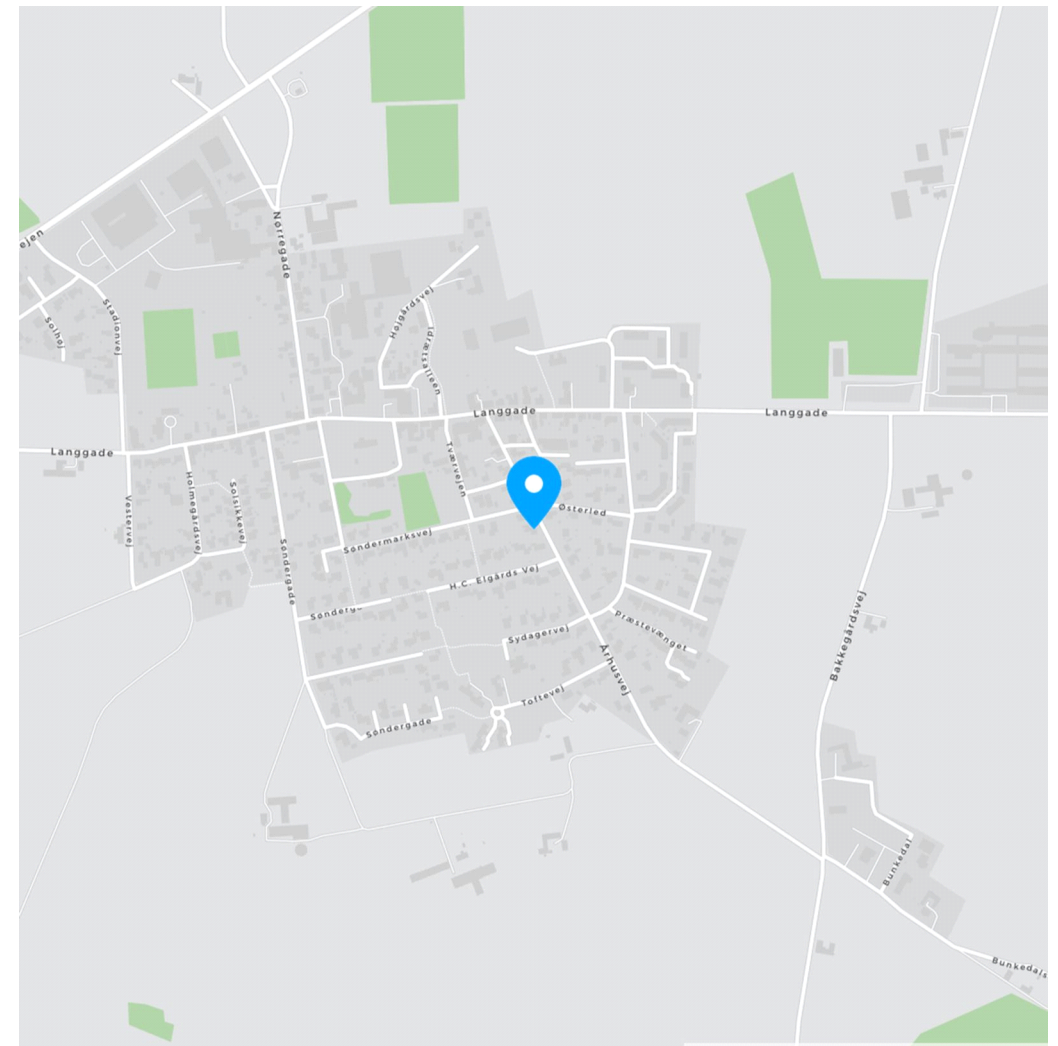
Adresse: Århusvej 12, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4572536
Ejerudgift/md.: kr. 1.490

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Århusvej 12, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4572536
Ejerudgift/md.: kr. 1.490

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR-Ejermeddelelse af den 12.12.2025
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 1 y Vivild By, Vivild
BFE-nr.: 4129572
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1962/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 569.000 kr.
Grundværdi: 166.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 455.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 998 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 40 m²
Garage: 18 m²

Oplyst af ejer jf. BBR.

* 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. 23.02.1962 lbnr. 923851-67 Tillægstekst Dok om pligt til at opsætte og vedligeh hegn mv, Se akt

Lokalplan:

Ingen.

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2025 Norddjurs

Kommuneplanramme: Navn: Vivild by Plannummer: 502

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

Spildevandsplan: Ja nr V1

Drikkevandsinteresser: Ja.

Kirkebyggelinie: Ja.

Tilbehør:

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

Komfur - Emhætte og køleskab.

Der givet ingen garanti for at hvidevarer virker da dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Århusvej 12, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4572536
Ejerudgift/md.: kr. 1.490

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: **Der kan være givet rabat på den oplyste forsikring**

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.000 Forbrug: 2.500,00 Liter

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Århusvej 12, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4572536
Ejerudgift/md.: kr. 1.490

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.322	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	2.231	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	9.216	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.567	I alt	kr.	608.519
Skorstensfejning	kr.	432	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	109			
Ejerudgift i alt 1 år		17.877			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.258 md./ 39.094 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.649 md./ 31.786 år v/24,80%
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: 30.01.2026
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: 1/2 - 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: Århusvej 12, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4572536
Ejerudgift/md.: kr. 1.490

Dato: 30.01.2026

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:

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

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: Oliefyr med nedgravet olietank (Er for gammel da den er fra 1982)

BEMÆRK: Garage er maskinelt oprettet som år 1000. Endvidere er lille udhus og drivhus i haven ikke søgt om og registreret på BBR-Ejermeddelelsen.

Oprydning

Det er mellem parterne aftalt at evt arvinger inden overtagelsen kan tage det som de ønsker. køber skal overtage ejendommen som den er og selv oprydde og fjerne resterende indbo samt resterende på grunden som er tilstede pr. overtagelsesdagen.

BEMÆRK: Det ser ud til på GIS kort/overgigt kort at matrikelgrænsen er rykket således at skel går igennem garagen jf kort på BBR.

Olietank ulovlig - Køber overtager.

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der forefindes en ulovlig nedgravet olietank i drift på ejendommen i henhold reglerne i olietankbekendtgørelsen.

Olietanken skal udskiftes STRAKS, og parterne har aftalt, at køber afholder enhver udgift hertil. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge heraf. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil.

Sælger er et dødsbo og Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af eventuel senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået.

Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Køber er gjort udtrykkelig opmærksom på, at såfremt der fremtidigt konstateres en forurening hidrørende fra olietanken, kan køber risikere at skulle afholde samtlige omkostninger forbundet med at afdække og oprense en sådan forurening i medfør af jordforureningslovens regler herom.

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.



Adresse: Århusvej 12, Vivild, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 4572536
Ejerudgift/md.: kr. 1.490

Dato: 30.01.2026

Det er mellem parterne aftalt, at en eventuel efterregulering, hvadenten en sådan er i købers eller sælgers favør, ikke senere skal fordeles mellem parterne, idet der i købesummen er taget højde 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 indefrysas 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 indefrysas 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.

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