



REAL

Sorvadvej 3, Sorvad

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	104
Kontantpris	1.795.000	Andre bygninger	90
Ejerudgift	4.004	Grund ha	9,6110
Byggeår/ombygget	1922/2006	Energimærke	B

Sagsnr. **4572431**

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: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025



Beskrivelse:

Nu udbydes denne ejendom med ca 9.6 ha omkringliggende jord. Selve ejendommen er beliggende i det hyggelige og naturskønne område Sorvad som er en lille samling huse og ejendomme.

Ejendommens omkringliggende jord er fordelt med græsmark samt lille skovremis og godt engstykke direkte ned til åen. Her er der mange anvendelsesmuligheder for naturmennesker hvor man rigtig kan nyde udelivet med familie og venner. Endvidere er der mulighed for god jagt og mulighed for at have heste eller dyrehold.

Stueplanet indeholder: Entre og gang med opgang til 1. sal. Endvidere er der badeværelse med badekar og køkken samt 2 værelser. Yderligere kan nævnes stue samt udestue.

1.sal indeholder: Repos, toilet samt 2 værelser/disp rum. BEMÆRK at 1 sal ikke er godkendt til bolig, og derved vil kræve en lovliggørelse jf. BBR.

Til ejendommen hører mindre fyrrum samt 3 ældre skure(ikke lovlige). Resten af bygningerne som er noteret på BBR-ejermeddelelsen er nedrevet og fjernet.

Vivild by som ligger i kort køreafstand fra Sorvad, 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 ca. 10 km fra Auning, ca. 29 km fra Randerss, ca. 33 km til Grenaa. og ca. 45 km. til Århus.

Denne ejendom skal opleves ved en fremvisning

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: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025



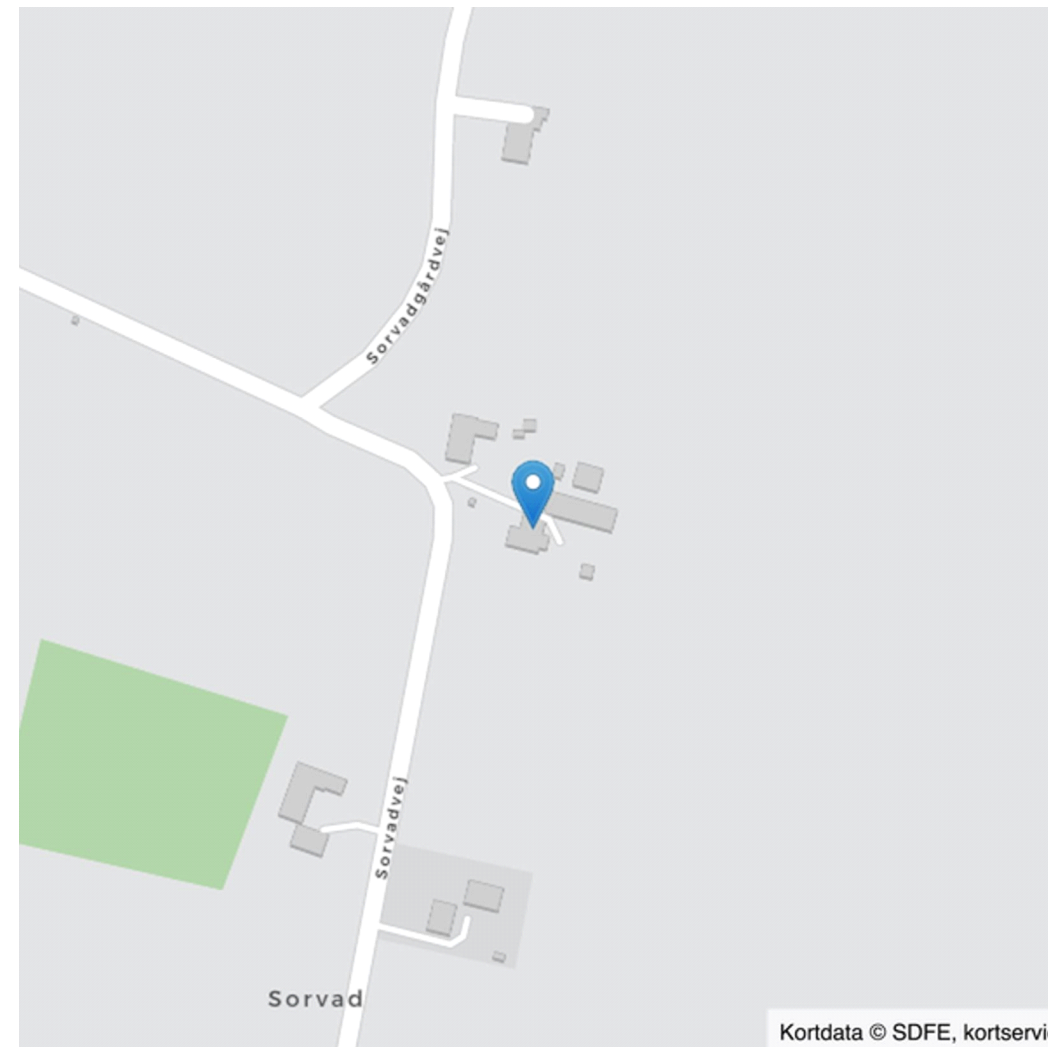
Adresse: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025

Matrikel betegnelse og grundareal

3 c Sorvad Hgd., Gjesing

Arealer i alt

Areal

9,6110 ha

9,6110 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsopstillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR

Nr.		Areal	Heraf boligareal
Nr.		m ²	
Nr.		m ²	
Nr.		m ²	
Nr.		m ²	
Nr.		m ²	
Nr.		m ²	
Nr. 3	Sorvadvej 3	48 m ²	
Nr. 5	Sorvadvej 3	12 m ²	
Nr. 6	Sorvadvej 3	15 m ²	
Nr. 7	Sorvadvej 3	15 m ²	
Bygningsareal i alt		90 m ²	

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne

Bygning 2 & 4 er nedrevet og fjernet. Bygning 3,5 og 7 er på BBR men maskinelt oprettet og ikke lovlige og skal jf. sælger nedrives.

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:

Der medfølger ingen driftsinventar og ingen maskiner.

Besætning og beholdninger

Der er ingen besætning

Der er ingen beholdning

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk

Ejendommen forsynes fra alment vandværk

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding

☒ Ja ☐ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Minirensningsanlæg med direkte udledning

Om afløbsforhold oplyses:

at der er udstedt/varslet følgende påbud: **Sælger bekendt er der ingen påbud**

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af jagtret oplyses, at **Ingen jf. sælger**

Om udlejning af fiskeret oplyses, at **Der er ingen aftale om fiskeret**

Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at **Der er ingen kontrakter og aftaler**

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet

☐ Ja ☒ Nej

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen

☒ Ja ☐ Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget

☐ Ja ☒ Nej

Øvrige tilskudsordninger

Tilskud ydet til skovrejsning

Om øvrige tilskudsordninger oplyses, at **Ingen**

☐ Ja ☒ Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses **Ingen jf. sælgers viden**

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport

Slam udkørt på ejendommens arealer

Om husdyrgødning og/eller anden organisk gødning oplyses, at Da ejendommen ikke anvendes til erhvervsmæssigt dyrehold, er der ikke krav til opbevaringskapacitet.

☐ Ja ☒ Nej

☐ Ja ☒ Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse

☐ Ja ☒ Nej

Adresse: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidslandbrug
Må benyttes til:	Beboelse jf. bbr af den 29.09.2025
Kommune:	Norrdjurs
Matr.nr.:	3 c Sorvad Hgd., Gjesing
BFE-nr.:	4116871
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment privat vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	SO: Minirensanlæg med direkte udledning
Varmeanstallation:	Varmepumpe, El
Opført/ombygget år:	1922/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2023
Ejendomsværdi:	1.486.000 kr.
Grundværdi bolig:	1.565.000 kr.
Grundværdi produktionsjord:	
Grundværdi øvrig jord:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.188.800 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:	
Grundlag for grundskyld produktionsjord:	
Grundlag for grundskyld øvrig jord:	

Arealer*

Grundareal:	9,6110 ha
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	23 m ²
Driftsbygninger m.v.:	90 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. 18.07.1922 lbnr. 911394-67 Tillægstekst Dok om vandrør Filnavn: 67_D-R_78

Nr. 2 lyst d. 04.10.2004 lbnr. 40254-67 Tillægstekst Dekl. ang. elanlæg m.v. Vedr. 10, Filnavn: 67_H-L_463

Lokalplan:

Nej

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 Norrdjurs

Navn: Kommuneforslag 2025 Norrdjurs

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

Landbrugspligt: Ja

Sø & Åbeskyttelseslinie: Ja

Drikkevandsinteresser: Ja

Beskyttet natur:

Ja 2 stk. Eng & Beskyttet vandløb.

Tilbehør:

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

Komfur - Emhætte - Opvaskemaskine og køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TRYG Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej 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.: 8.200 Forbrug: 5.515,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe, El
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.063	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld bolig	kr.	21.034	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Husforsikring	kr.	16.758	I alt	kr.	1.807.650
Renovation	kr.	4.072	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.	116			
Ejerudgift i alt 1 år		48.043			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.737 md./ 116.842 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.752 md./ 93.018 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: 30.09.2025
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: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.221.066	1.337.957	1.286.126	DKK	3,1	96.664	18,75	3,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skole: Vivild & Auning
Indkøb: Vivild, Nørager, Auning

Serviceoplysninger:
Vand: Privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Minirensanlæg med direkte udledning
Varme: Luft til vand varmepumpe.

BEMÆRK: At 1 sal ca 60 m2 ikke er søgt om og godkendt til bolig. Dette vil kræve en lovliggørelse jf. BBR.

BEMÆRK: At der er flere bygninger som er maskinelt oprettet og kræver lovliggørelse og skal nedrives jf. sælger. samt lille kælder ved lade ikke er registreret og godkendt på BBR-ejermeddelelsen.

Sælger oplyser at taget/undertag er lagt forkert og ikke er lavet efter forskrifterne.

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Sorvadvej 3, Sorvad, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572431
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 01.10.2025

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.486.000

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.565.000

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

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