



REAL

Ahornvej 1, Hevringholm

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	36
Kontantpris	345.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.030	Grund m2	855
Byggear	1967		

Sagsnr. **4572520**

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: Ahornvej 1, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 4572520
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette fritidshus beliggende i det naturskønne sommerhusområde Lystrup Strand. Huset er beliggende i skovkvarteret tæt på den børnevenlige badestrand som indbyder til hygge og leg samt lange gåture ved vandet. Grunden til huset er nem med terrasse og solkroge, så man rigtig kan nyde udelivet med venner og familie.

Fritidshuset indeholder: Stue og køkken i et samt 2 værelser og badeværelse. Boligarealet er større end angivet da bygning bagved oprindelig bygning ikke er søgt om og godkendt hos kommunen.

Et fritidshus som indbyder til udeliv og hyggelige timer.

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: Ahornvej 1, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 4572520
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 29.07.2025



Ejendommen



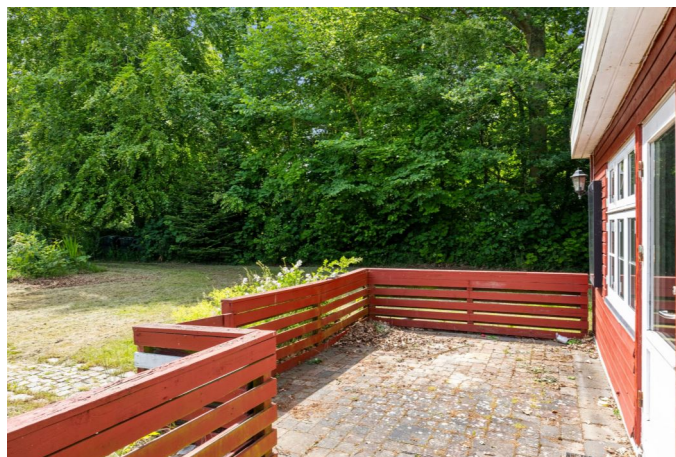
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Ahornvej 1, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 4572520
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus jf. BBR-Ejermeddelelse af den 28.07.2025
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 1 dz Hevringholm Hgd., Vivild
BFE-nr.: 4129222
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeinstallation: Elvarme + Elpumpe
Opført/ombygget år: 1967

Arealer

Grundareal udgør: 855 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 36 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 36 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.
Oplyst af ejer

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 573.000 kr.
Grundværdi: 302.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 458.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

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

Der gives ingen garanti for hvidevarer da dødsbo.

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, dog med følgende undtagelser: **Personlige genstande**

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Vides ikke

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.01.1998 lbnr. 1721-67 Tillægstekst Dok ang bevaring af skovagtigt præg.

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 Norddjurs

Navn: Kommuneplan forslag 2025 Norddjurs.

Kommuneplanramme: Navn: Sommerhusbebyggelse Lystrup strand nummer: 702

Kommuneplanramme forslag: Navn: Sommerhusbebyggelse Lystrup strand nummer: 702

Kommuneplan strategi: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

Fritidshuset er beliggende indenfor en skovbyggelinie

Spildevandsplan: Nej.

Drikkevandsinteresser: Ja

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ahornvej 1, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 4572520
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 29.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: **Kun brandækning**

Der er givet rabat på den oplyste forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme + Elpumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ahornvej 1, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 4572520
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 29.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.338	Kontantpris/udbetaling	kr.	345.000
Grundskyld	kr.	4.059	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.129
Husforsikring	kr.	2.127	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	3.950
Renovation	kr.	3.544	I alt	kr.	358.079
Grundejerforening ansl.	kr.	250	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.	41			
Ejerudgift i alt 1 år		12.358			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 1.949 md./ 23.390 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.544 md./ 18.524 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: 28.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ahornvej 1, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 4572520
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 29.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Serviceoplysninger:

Vand: Privat fælles

Vej: Offentlig

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivning

Varme: Varmepumpe + elvarme

BEMÆRK: Overdækning ved terrasse og udhus er ikke på BBR og godkendt. Endvidere er tilbygning bagest med værelse, gang og badeværelse ikke søgt om og godkendt hos kommunen. (ikke godkendt boligareal).

BEMÆRK: Grunden går lige bag ved bagest tilbygning og ikke nede ved campingvognen. Se kort.

Køber er bekendt med og accepterer at Hevring Øvelses/skydeterræn ligger i lokalområdet af Lystrup strand sommerhusområde.

Køber er bekendt med at sælger kan tage det de vil inden overtagelsen og lade resten stå således at køber selv oprydder og fjerner resterende på grund og i sommerhuset.

BEMÆRK: Der er ikke elradiatorer i alle rum.

Fritidshuset er ikke tilmeldt udlejning.

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



Adresse: Ahornvej 1, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 345.000

Sagsnr.: 4572520
Ejerudgift/md.: kr. 1.030

Dato: 29.07.2025

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefryses 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 indefryses 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