

REAL



Hovedvejen 125, Stenbergholt

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	212
Kontantpris	1.595.000	Værelser	7
Ejerudgift	1.768	Grund m2	2.790
Byggeår/ombygget	1942/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **4572426**

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: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4572426
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette velholdte store delvist moderniseret hus beliggende i Stenbergholt på dejlig stor grund med løvholmskoven og flot natur lige i nærheden. Grunden er fordelt med indkørsel og gårdhave med parkering, samt dejlig stor lukket have med flere gode solkroge og ugeneret terrasser. Her kan man rigtig nyde udelivet og sidde på terrassen eller i haven og hygge sig med familie og venner.

Stueplan indeholder: Entre med opgang til 1. sal og godt stort bryggers med udgang til garage og plads til vaskemaskine og tørretumbler. Endvidere er der flot badeværelse med bruseniche samt godt soveværelse med faste skabe. Yderligere kan nævnes velholdt køkken/alrum med udgang til den store gode terrasse og haven. Til slut kan nævnes lys stue også med udgang til terrasse samt viktualierum med nedgang til mindre kælder..

1. sal indeholder: Fordelingsgang og 3 gode værelser. Endvidere er der disp. rum og toilet samt flot lys stue med loft til kip, udsigt samt brændeovn.

Til huset hører 2 garager/carporte med udhus, hønsehus, 2 skure samt overdækning og drivhus. Ikke alle bygninger er godkendt se andre forhold i salgsopstillingen.

Huset ligger i kort køreafstand til Auning by som er i udvikling med særdeles gode handlemuligheder og offentlig transport til Århus, Randers og Grenaa. I Auning er der næsten alle tænkelige tilbud med bl.a: Kulturhus m.bibliotek, skole, børnehave, Idrætshal m.svømmehal, mange specialbutikker samt flere spisesteder.

Et flot og velholdt hus med den dejligste have og god planløsning 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: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4572426
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 06.12.2025



Adresse: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4572426
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR af den 20.10.2024
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 10 i Løvenholm Hgd., Gjesing
BFE-nr.: 4116655
Zonestatus: Landzone
Vand: Enkeltindvindingsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1942/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.157.000 kr.
Grundværdi: 317.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 925.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 2.790 m²
Boligareal i alt: 212 m²
- heraf udnyttet tagetage: 77 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 8 m²
Carport: 39 m²
Udhus: 20 m²
Carport/udhus: 35 m²

Oplyst af kommunen

* 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. 18.03.1938 lbnr. 911295-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 67_D-R_304
Nr. 2 lyst d. 25.01.1950 lbnr. 911297-67 Tillægstekst Dok om Opførelse af et hønsehus, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 3 lyst d. 13.11.1962 lbnr. 911298-67 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv Filnavn: 67_N-L_434
Nr. 4 lyst d. 17.01.2002 lbnr. 2529-67 Tillægstekst Dok om adgangsforhold. Prioritet forud for gæld og servitutter.

Lokalplan

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan Norddjurs 2021

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

Beskyttet natur: Ja, naturtype: Sø. og mose.

Skovbyggelinier: Ja

Drikkevandsinteresse: Ja

Følsomme indvindingsområder: Ja

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Bordkomfur - Emhætte - Indbygningsovn - Opvaskemaskine samt Køleskab.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4572426
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
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.: 12.200 Forbrug: 9,79 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn+ solpaneler til varmt vand
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.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4572426
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.721	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.260	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.960
Husforsikring	kr.	7.771	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Renovation	kr.	3.765	I alt	kr.	1.619.410
Skorstensfejning	kr.	602	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.	92			
Ejerudgift i alt 1 år		21.210			

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.460 md./ 101.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.815 md./ 81.777 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: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4572426
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	628.755	628.755	497.731	DKK	1	32.878	25,25	3,81			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Serviceoplysninger:

Vand: Enkeltindvindingsanlæg

Vej: Offentlig

Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse

Varme: Luft til vand varmepumpe - Solpaneler til varmt vand samt brændeovn.

BEMÆRK: At hønsehus, overdækning til brænde, drivhus samt lille skur ved indkørsel ikke er søgt om og godkendt og registreret på BBR-ejermeddelelsen. Endvidere er begge carport lukket til som garage uden at søge om dette. Til slut er brændeovn ikke registreret på BBR.

BEMÆRK: Aten del af bygning 2 og 3 ligger på vejarealet til nabojorden.

BEMÆRK: At tidligere ejere har nedgravet affald i skov ved søen/mosen i bunden af haven.

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

Køber er bekendt med at Der findes 1 brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. Køber skal indhente skorstensfejererklæring. Såfremt brændeovnen er produceret



Adresse: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 4572426
Ejerudgift/md.: kr. 1.768

Dato: 06.12.2025

før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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