

Langbjergvej 7, Hevringholm, 8961 Allingåbro

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**345**
Kontant	**2.095.000**	Værelser	**12**
Ejerudgift	**2.927**	Grund m^2	**14.933**
Byggeår/ombygget	**1922/1998**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **4572625**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
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: Langbjergvej 7, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.095.000
Sagsnr.: 4572625
Ejerudgift/md.: kr. 2.927
Dato: 20.11.2026



Velkommen til denne skønne nedlagte ejendom beliggende naturskønt på en ca 1,5 ha stor velanlagt grund med flot stor have, fantastisk udsigt over marker samt naturareal med gode muligheder for at etablere shelter og bålsted, hvor man rigtig kan nyde det gode udeliv. Til ejendommen er der endvidere flere terrasser og skøn forhave samt flere gode solkroge, hvor der er rig mulighed for at hygge sig med familie og venner. Ejendommen har fået installeret jordvarme.

Stueetagen indeholder: Godt stort bryggers med teknikrum, toilet samt lyst køkken/alrum med udsigten over have og egen jord. Endvidere er der gang, stor badeværelse med badekar og dejlig stor stue med brændeovn og udgang til den store have og terrassen. Yderligere kan nævnes stue/aktivitetsrum samt 2 store gode værelser.

1. sal indeholder: Repos, aktivitetsrum samt stort godt værelse med walkin closet. Yderligere kan nævnes stor lys stue som i dag bruges som jogastudie samt yderligere 3 gode værelser.

Til ejendommen hører gode solide udhuse med lade med højt til loftet samt stor gildesal med brændeovn(ikke registreret og godkent). Yderligere er der stort udhus med garage.

Ejendommen er beliggende i kort køreaftand til Vivild by som har særdeles god idræts og fritidsforening, indkøbsmulighed og tæt på flot natur. Endvidere er der kort køreafstand til stranden hvor man kan gå lange ture.

En ejendom som 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Langbjergvej 7, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 4572625
Ejerudgift/md.: kr. 2.927

Dato: 20.11.2026





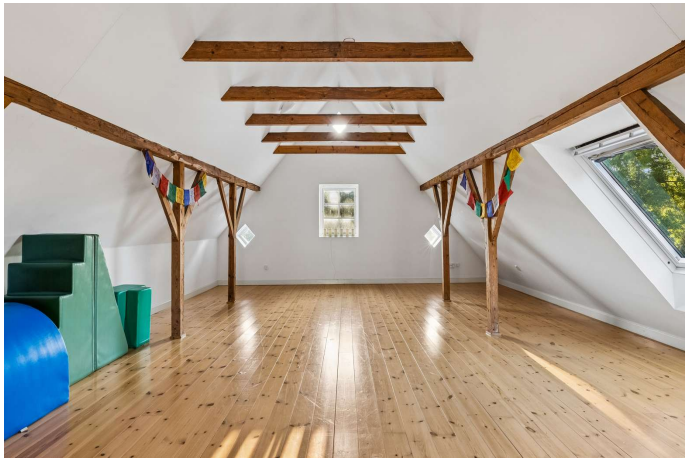
Område



Køkken



Stue



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Langbjergvej 7, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

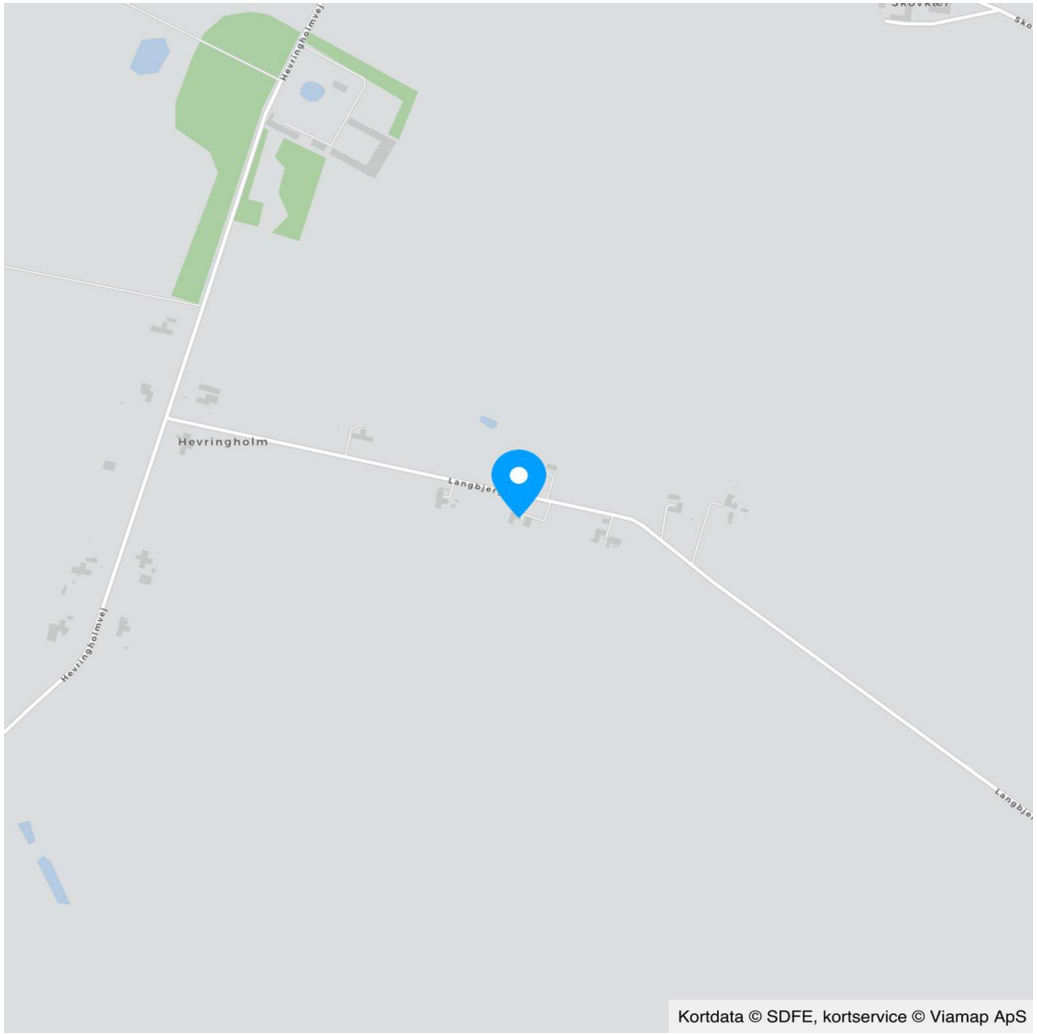
Sagsnr.: 4572625
Ejerudgift/md.: kr. 2.927

Dato: 20.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Langbjergvej 7, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 4572625
Ejerudgift/md.: kr. 2.927

Dato: 20.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Bolig jf. BBR af den 18.09.2026
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	23a Hevringholm Hgd., Vivild
BFE-nr.:	7992632
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1922/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.918.000
Grundværdi:	499.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.534.400
Grundlag for grundskyld:	399.200

Arealer**

Grundareal:	14.933 m²
Boligareal i alt:	345 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	8 m²
Udhus:	128 m²
Udhus:	81 m²
Udhus:	151 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 19.12.1922 - Dok om vandværk mv, Se akt
- Nr. 2: 04.02.1980 - Dok. om transformerstation m.v., se akt vedr. 23C

Planer
Kommuneplaner:
Navn: Kommuneplan 2025 Norddjurs
Kommuneplanstrategi: Navn: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

Anvendelsesbegrænsninger
Drikkevandsinteresser: Ja.

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

Komfur, Køleskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der kan være givet rabat på den oplyste forsikring

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 10.815 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Langbjergvej 7, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 4572625
Ejerudgift/md.: kr. 2.927

Dato: 20.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.825
Grundskyld	kr.	6.707
Skorstensfejning	kr.	1.401
Husforsikring	kr.	14.907
Rottebekæmpelse	kr.	213
Renovation	kr.	4.072
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	35.125

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.095.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
I alt	kr.	2.109.450

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.

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.796 md. / 141.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.400 md. / 112.803 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Langbjergvej 7, Hevringholm, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 4572625
Ejerudgift/md.: kr. 2.927

Dato: 20.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 1.644.000
Nr. 4: hovedstol kr. 175.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato 20.11.2026

Andre forhold af væsentlig betydning
BEMÆRK: Køber er bekendt med og accepterer at Hevring Øvelses/skydeterræn ligger i lokalområdet.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Vedr. ejendomsskattelån
Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefryses som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningsordning. 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 indefrysningsordning, 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 salgsopstilling er anslået.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktions/installations tidspunktet for ejendommens 2 brændeovne er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte dem afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

forvente omkostninger hertil.

Den ene brændeovn installeret i gildesal er ikke søgt om og registreret og godkendt på BBR-ejermeddelelsen. Varmen i gildesalen er ikke søgt om og godkendt.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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