



REAL

Blåmunkevej 14, Skovgårde

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	87
Kontantpris	1.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.929	Grund m2	1.316
Byggeår/ombygget	1977/1993		

Sagsnr. **4572521**

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: Blåmunkevej 14, Skovgårde, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4572521
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne og yderst velholdte fritidshus med flot havkig. Fritidshuset er beliggende i kort afstand fra stranden i det hyggelige sommerhusområde Skovgårde. Huset er gennem årene blevet delvist moderniseret i gode kvalitetsmaterialer, hvor der bl.a.: er skiftet køkken og badeværelsesinventar. Huset fremstår i dag meget flot og velholdt.

Til huset hører stor nem have med flere gode terrasser delvist overdækket samt stor ugeneret sydvendt sol/gårdhave som virkelig fremmer det gode udeliv. I denne store have er der rig mulighed for at lave aktiviteter og hygge sig med venner og familie. Yderligere kan nævnes shelter og bålplads. På den børnevenlige badestrand kan man også hygge sig og bade med familie og venner samt gå lange ture langs vandkanten. Endvidere er der kun ca. 4 kilometer til Fjellerup hvor der er gode indkøbsmuligheder.

Fritidshuset indeholder: Entre og badeværelse med brus. Endvidere 2 store gode værelser med faste skabe samt stort lyst køkken/alrum i åben forbindelse med stuen. Fra stuen og alrummet er der udgang til gårdhaven samt til delvist overdækket terrasse med havkig. Yderligere kan nævnes godt værelse med skab.

Til fritidshuset hører godt boliganneks med delvist overdækket terrasse også med det flotte havkig. Endvidere er der udhus(ikke godkendt til bolig) samt overdækning med udebruser tilsluttet elvandvarmer så man kan nyde et godt varmt bade når man enten har været ved stranden eller i haven.

Et flot fritidshus som skal opleves ved en fremvisning, så man kan fornemme den hyggelige stemning og den gode badestrand.

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: Blåmunkevej 14, Skovgårde, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4572521
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 21.08.2025



Terrasse



Terrasse



Have



Stue



Badeværelse



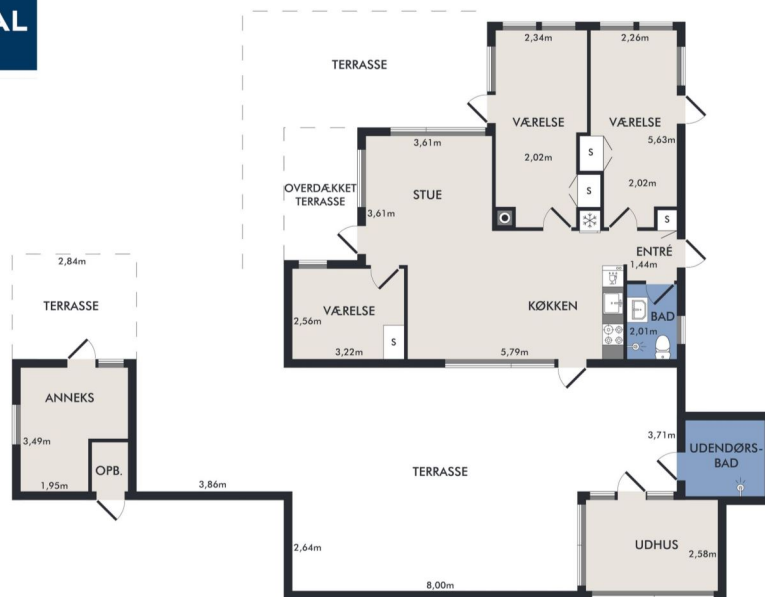
Værelse

Adresse: Blåmunkevej 14, Skovgårde, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.695.000

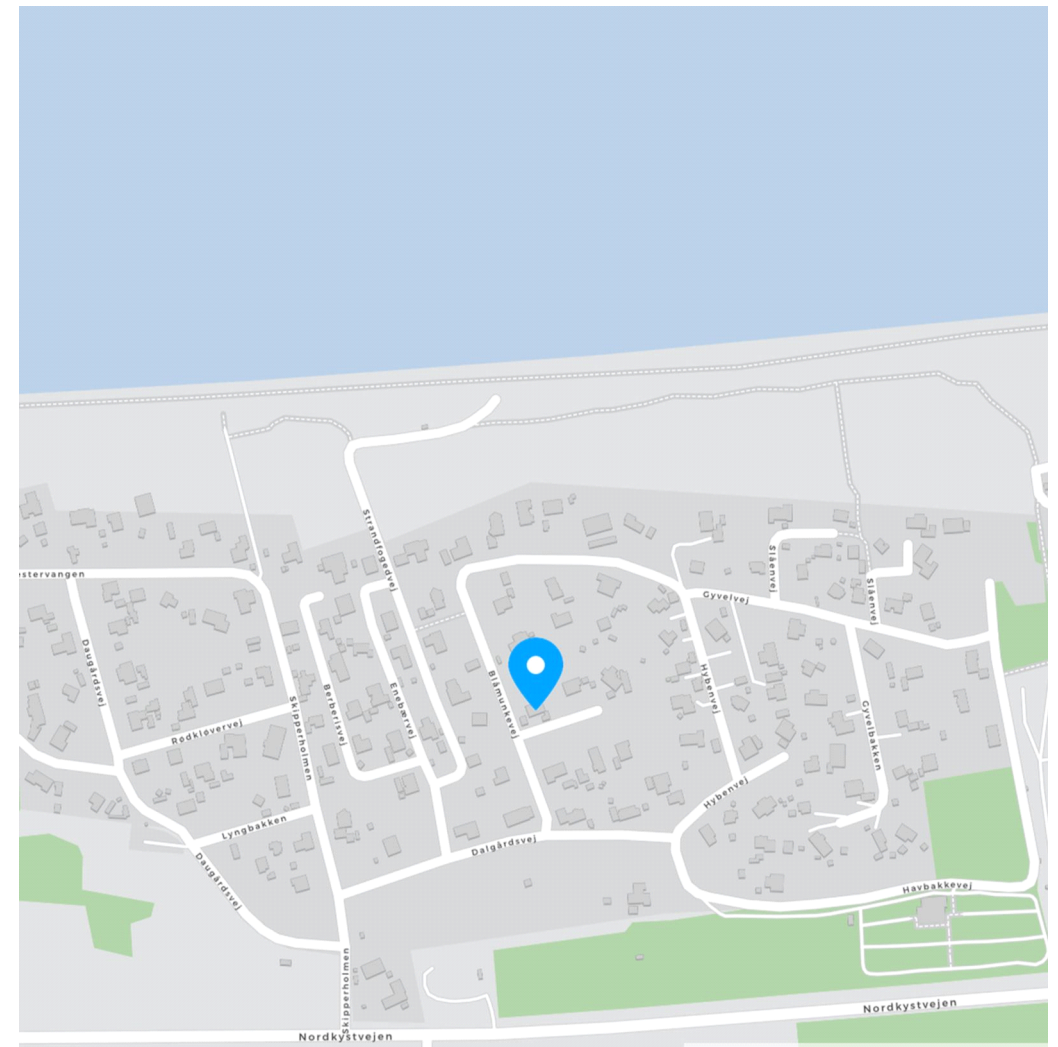
Sagsnr.: 4572521
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 21.08.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Blåmunkevej 14, Skovgårde, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4572521
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Sommerhus jf BBR ejermeddelse af den 20.08.2025
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 1 cø Skovgårde, Nørager
BFE-nr.: 4125707
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977/1993

Arealer

Grundareal udgør: 1.316 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 78 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 87 m²
Andre bygninger: 25 m²
- heraf Udhus 16 m²
- heraf Boloiganneks 9 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Oplyst af kommunen

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.413.600 kr.
Grundværdi: 758.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.130.880 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn - Bordkomfur - Emhætte - Indbygget opvaskemaskine samt køleskab

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

2 billeder, det ene over kommode i spisestue og et i udhuset, samt 4 sorte stole på terrasse medfølger ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovgårde

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.04.1961 lbnr. 920667-67 Tillægstekst Dok om anbringelse af vandleddning renovation og vedligehold Filnavn: 67_E-R_67

Nr. 2 lyst d. 10.04.1964 lbnr. 920668-67 Tillægstekst Dok om sommerhusbyggeri mv, Se akt Filnavn: 67_E-R_67

Nr. 3 lyst d. 13.03.1965 lbnr. 920669-67 Tillægstekst Dok om vejret, strandret, benyttelse, hegn mv, Se akt Filnavn: 67_E-R_67

Lokalplan:

Nej

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 Norddjurs

Navn: Kommuneforslag 2025 Norddjurs

Kommuneplanramme: Navn: Sommerhusbebyggelse Skovgårde nummer: 801

Kommuneplanramme forslag: Navn: Sommerhusbebyggelse Skovgårde nummer: 801

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

Spildevandsplan: Ja 9.2BN

Drikkevandsinteresser: Ja

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Blåmunkevej 14, Skovgårde, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4572521
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 21.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF forsikring
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:

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

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn(skalt skiftes ved ejerskifte)

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Blåmunkevej 14, Skovgårde, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4572521
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.767	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	10.188	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	3.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.089	I alt	kr.	1.713.694
Grundejerforening	kr.	350	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.		
Skorstensfejning	kr.	695			
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	59			
Ejerudgift i alt 1 år		23.148			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.339 md./ 112.066 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.413 md./ 88.955 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: 21.08.2025
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: Blåmunkevej 14, Skovgårde, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4572521
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 21.08.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Skovgårde

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Serviceoplysninger:

Vand: Privat fælles

Vej: Privat fælles

Kloak: Offentlig

Varme: Elvarme og Brændeovn(skalt skiftes ved ejerskifte)

BEMÆRK: Boligarealet i anneks er 9 m2 og ikke 12 m2 som som anført på BBR. Endvidere er udebruser samt shelter ikke søgt om og registreret på BBR- Ejerneddelelsen.

Fritidshuset er ikke tilmeldt udlejning.

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



Adresse: Blåmunkevej 14, Skovgårde, 8961 Allingåbro
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 4572521
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 21.08.2025

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefryses som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysningssordning. 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 indefrysningssordning, 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