



REAL

Løvenholmvej 41, Gjesing

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	75
Kontantpris	395.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.019	Grund m2	978
Byggear/ombygget	1958/1980	Energimærke	F

Sagsnr. **4572519**

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: Løvenholmvej 41, Gjesing, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4572519
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette prisbillige rødstenshus beliggende centralt i den hyggelige by Gjesing. Til huset hører nem ugeneret have med gode solkroge, hvor man rigtig kan hygge sig med familie og venner og nyde udelivet.

Stueetagen indeholder: Entre samt badeværelse og køkken. Endvidere er der værelse og lys stue samt entre med opgang til 1. sal.

1. sal: Indeholder: Repos og 2 værelser (1 sal er ikke godkendt som bolig)

Til huset hører endvidere indbygget udhus/fyrrum med pillefyrd og samt garage og overdækning.

I Gjesing er der en yderst velfungerende beboerforening, som laver mange hyggelige events i løbet af året. Løvenholm gods og den store Løvenholm skov ligger få kilometer væk, hvor der kan gås dejlige aftenture i skønne omgivelser. Hvis man er til stranden, så er der kun ca. 10 minutter i bil til de skønneste strande. Norddjurs er et roligt og naturskønt område.

Gjesing ligger tæt på og i mellem Auning og Vivild, begge steder har butikker, foreninger, skoler mv. Børn køres med skolebus til Langhøjskolen eller Auning skole.

Ring for en fremvisning af dette hus.

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: Løvenholmvej 41, Gjesing, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4572519
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

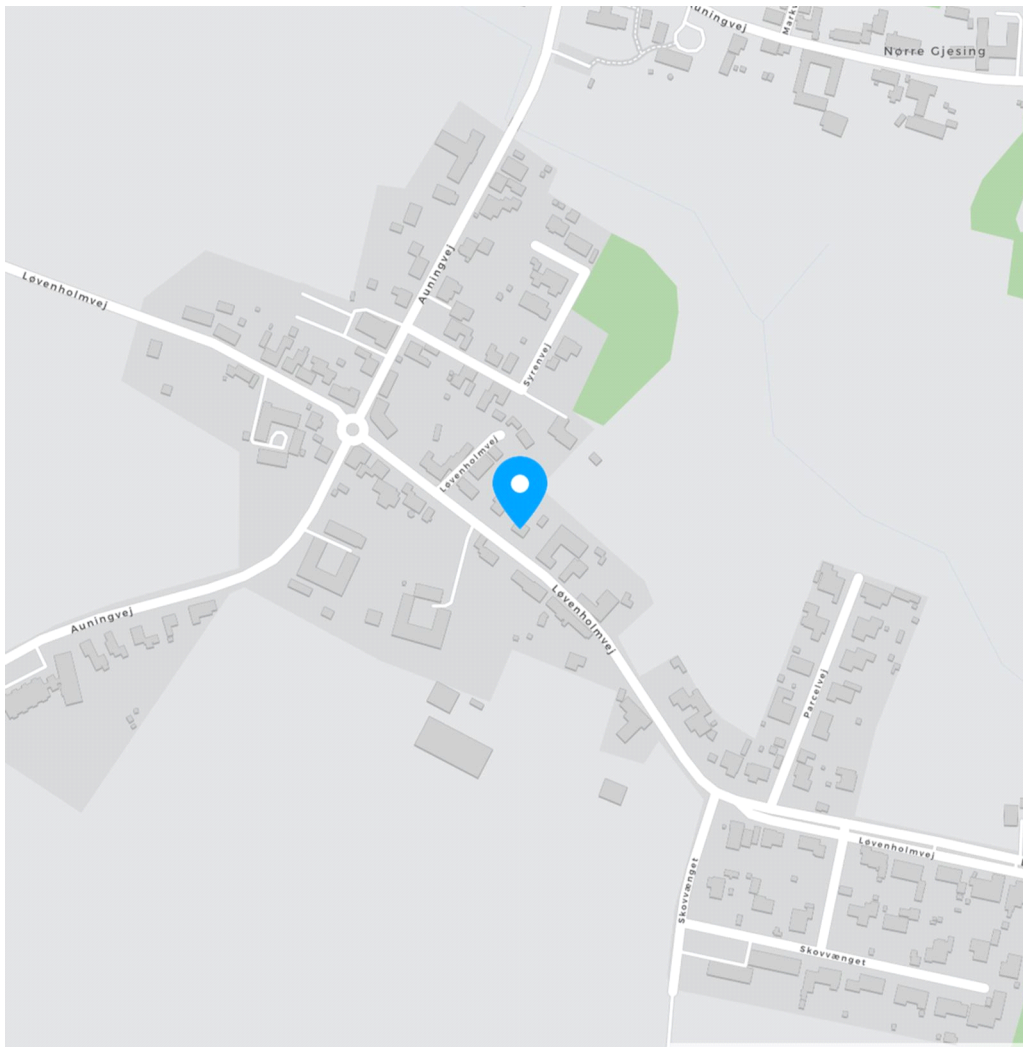
Dato: 06.02.2026



Adresse: Løvenholmvej 41, Gjesing, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4572519
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 06.02.2026





Adresse: Løvenholmvej 41, Gjesing, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4572519
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR-ejermeddelelse af den 3.2.2026
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 23 e Sdr. Gjesing By, Gjesing
BFE-nr.: 7467841
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1958/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 402.000 kr.
Grundværdi: 176.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 321.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 978 m²
Boligareal i alt: 75 m²
Øvrige arealer:
Integreret Udhus: 20 m²
Garage: 15 m²

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:

Ingen

Ingen Lokalplan

Kommuneplaner:

Kommuneplan Norddjurs 2025

Kommuneplanramme: Gjesing by. Plannummer: 201

Kommuneplanramme: Lupinvej. Plannummer: 204

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

Spildevandsplan: Ja Kloakopland G5.

Landzonetilladelse: Ja. Løvenholmvej 43 - Ridebane med lys og læskur til heste.

Drikkevandsinteresser: JA.

Tilbehør:

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

Komfur - Emhætte - Køleskab

Der gives ingen garanti for at hvidevarer virker da dødsbo

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Løvenholmvej 41, Gjesing, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4572519
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted forsikring
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.: 22.100 Forbrug: 7,10 ton træpiller
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
El til opvarmning: 544 kwh.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Løvenholmvej 41, Gjesing, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4572519
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	1.640	Kontantpris/udbetaling	kr.	395.000
Grundskyld	kr.	2.365	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Husforsikring	kr.	4.099	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.250
Renovation	kr.	3.255	I alt	kr.	405.849
Skorstensfejning	kr.	779	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 ansl.	kr.	92			
Ejerudgift i alt 1 år		12.230			

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 2.153 md./ 25.840 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.751 md./ 21.012 år v/24,80%
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: 06.02.2026
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: 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.

Adresse: Løvenholmvej 41, Gjesing, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4572519
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 06.02.2026

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 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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:
Serviceoplysninger:
Vand: Privat
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varme: Træpillefyr og elvarme

Oprydning
Det er mellem parterne aftalt at evt arvinger inden overtagelsen kan tage det som de ønsker. køber skal overtage ejendommen som den er og selv oprydde og fjerne resterende indbo samt resterende på grunden som er tilstede pr. overtagelsesdagen.

BEMÆRK: Boligareal på 1 sal er ikke søgt om og godkendt på BBR-ejermeddelelsen og kommunen. Endvidere er overdækning ikke søgt om og godkendt. Til slut er der ikke 3 men 2 værelser og der er ikke varme i garagen.

BEMÆRK: Køber er bekendt med og accepterer at GIS kort/oversigtskort at matrikel skel grænsen går igennem garagen jf kort på BBR. Dette er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende af enhver art.

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. Det er mellem parterne aftalt, at en eventuel efterregulering, hvadenten en sådan er i købers eller sælgers favør, ikke senere skal fordeles mellem parterne, idet der i købesummen er taget højde 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.



Adresse: Løvenholmvej 41, Gjesing, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 395.000

Sagsnr.: 4572519
Ejerudgift/md.: kr. 1.019

Dato: 06.02.2026

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