



**REAL**

## Hovedvejen 125, Stenbergholt

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>212</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>1.774</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>2.790</b>
Byggeår/ombygget	<b>1942/1988</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **4572426**

**RealMæglerne** Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / [www.realmaeglerne.dk/auning](http://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: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4572426  
Ejerudgift/md.: kr. 1.774

Dato: 28.03.2026



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. 1.495.000

Sagsnr.: 4572426  
Ejerudgift/md.: kr. 1.774

Dato: 28.03.2026







Adresse: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4572426  
Ejerudgift/md.: kr. 1.774

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Norddjurs  
Matr.nr.: 10i Løvenholm Hgd., Gjesing  
BFE-nr.: 4116655  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Enkeltindvindingsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
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  
Grundværdi: 317.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 925.600  
Grundlag for grundskyld: 253.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 2.790 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 212 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 8 m<sup>2</sup>  
Garage: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 35 m<sup>2</sup>  
Carport: 39 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 18.03.1938 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 25.01.1950 - Dok om Opførelse af et hønsehus, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 3: 13.11.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 4: 17.01.2002 - Dok om adgangsforhold. Prioritet forud for gæld og servitutter.

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

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

Grundejerforening: Vides ikke

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hovedvejen 125, Stenbergholt, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 4572426  
Ejerudgift/md.: kr. 1.774

Dato: 28.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S  
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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200 Forbrug: 10 Kwh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
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 salgsoptillingens 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. 1.495.000

Sagsnr.: 4572426  
Ejerudgift/md.: kr. 1.774

Dato: 28.03.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.721	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.260	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.765	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.960
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	1.518.810
Rottebekæmpelse	kr.	140			
Husforsikring	kr.	7.771	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.284			

**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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.232 md. / 98.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.558 md. / 78.694 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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. 1.495.000

Sagsnr.: 4572426  
Ejerudgift/md.: kr. 1.774

Dato: 28.03.2026

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

**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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 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 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<sup>®</sup>

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