



REAL

Eskilsagre 2 G, En del af matr. nr. 7a, Nørager by, Nørager

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	8.000
Kontantpris	550.000		
Udbetaling	30.000		
Ejerudgift	778		

Sagsnr. **4572518**

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: Eskilsagre 2G, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 4572518
Ejerudgift/md.: kr. 778

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Nu udbydes skøn storparcel på ca. 8.000 m² beliggende i udkanten af Nørager by med flot udsigt ud over egen jord og marker. Grunden er opdelt i en by og landzone med et byggefelt ved vejen Eskilsagre, samt et areal som er natyrbeskyttet. Grunden er under udstykning. For at få flere oplysninger kontakt ejendomsmægler og rekvirer lokalplan mv. for at se de mange muligheder.

Nu har du muligheden for at bo i den hyggelige landsby Nørager, med en særdeles god og aktiv sports & fritidsforening, god beboerforening samt børnehave, multihal og købmandsbutik med særdeles fordelagtige åbningstider. Byen ligger tæt på flot natur med Løvenholmskoven og Rygårde strand i gå og cykel afstand. Endvidere er Byen beliggende kun ca. 52 km. fra århus og ca. 35 km. fra Randers.

Ring og hør om dine muligheder.

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: Eskilsagre 2G, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 4572518
Ejerudgift/md.: kr. 778

Dato: 31.01.2026



Adresse: Eskilsagre 2G, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 4572518
Ejerudgift/md.: kr. 778

Dato: 31.01.2026





Adresse: Eskilsagre 2G, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 4572518
Ejerudgift/md.: kr. 778

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Norddjurs
Kommune: Nørager By, Nørager
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone, Byzone
Vej: Offentlig
Kloak: Andet

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 550.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer

Grundareal udgør: 8.000 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.06.1972 - Dekl. om anbringelse af luftledning på master mv. ikke til hinder for prioritering.

Lokalplan:

Boligområde ved Eskilsagre Nørager plannummer: 123-707

Kommuneplaner:

Kommuneplan Norddjurs 2021

Kommuneplan forslag: Norddjurs 2025.

Kommuneplanramme: Nørager by, Nr. 401 samt Eskilsagre 409 og Eskilsagre Øst 414.

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

Beskyttet natur: Ja

Grund:

Del 1: Bolig, garage mv.

Del 2: Have, Eng, Afgræsning en del af § 3 naturbeskyttelse.

Drikkevandsinteressser: Ja.

Spildevandsplan: ja.

Følsomme indvindingsområder.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået da grunden er under udstykning og endnu ikke vurderet. Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning herom hos egen rådgiver.

Der henvises til side 5



Adresse: Eskilsagre 2G, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 4572518
Ejerudgift/md.: kr. 778

Dato: 31.01.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger ikke geoteknisk rapport for hverken området eller grunden.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.



Adresse: Eskilsagre 2G, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 4572518
Ejerudgift/md.: kr. 778

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	9.240	Kontantpris/udbetaling	kr.	550.000
Rottebekæmpelse ansl.	kr.	100	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.150
			I alt	kr.	555.150
			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.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		9.340			

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.267 md./ 39.198 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.609 md./ 31.303 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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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: Eskilsagre 2G, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 4572518
Ejerudgift/md.: kr. 778

Dato: 31.01.2026

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:

ngen 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:

Oplysninger:

Skole: Vivild & Auning

Indkøb: Nørager, Auning og Allingåbro.

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.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysas som ejendomsskattelån i en statslig, permanent indefrysingsordning. 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 indefrysas i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysingsordning, 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.

Forinden byggeri:



Adresse: Eskilsagre 2G, Nørager, 8961 Allingåbro
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 550.000

Sagsnr.: 4572518
Ejerudgift/md.: kr. 778

Dato: 31.01.2026

Det skal - forinden byggeri kan iværksættes - undersøges, hvorvidt der forefindes arkæologiske forhold, der kan blive en byrde for arealet. Disse forhold uanset hvad de måtte være er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende af enhver art.

Under udstykning

Den solgte storparcel er pt. under udstykning. Køber er bekendt med at der som følge heraf ikke foreligger en særskilt offentlig ejendomsvurdering på arealet. Ejendomsværdien og grundværdien er derfor skønsmæssigt fastsat til til handelsprisen og ejendomskatten og grundskylden er anslået. Der må forventes ændringer i de angivne beløb, hvilket har indflydelse på Brutto/nettoydelser samt ejerudgiften. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf hverken mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler. Sælger betaler samtlige omkostninger for udstykningen.

Jordarealet/Grunden sælges som det er og forefindes besat af køber med de på grunden værende hegn, træer, beplantninger og alt ejendommens rette tilliggende tilhørende og i øvrigt med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtigelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere. For så vidt angår de på arealet tinglyste servitutter og byrder henvises til vedlagte tingbogsattest af den 23.10.2024. Køber er indforstået med at respektere de evt. servitutter og byrder der i følge tingbogen og landinspektørens servitut erklæring måtte blive pålagt ejendommen, samt de servitutter der eventuelt pålægges af det offentlige i forbindelse med udstykningen.

Køber skal tåle udstykningen og skal tåle en arealafvisning i forhold til det oplyste areal på +/- 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