

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Helårsgrund** | Grund m$^2$ | **7.300** |
| Kontant | **475.000** | | |
| Udbetaling | **25.000** | | |
| Ejerudgift | **540** | | |

Sagsnr. **4572516**

**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: Eskilsagre 2 E, En del af matr. nr. 7a, Nørager by, Nørager
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 4572516
Ejerudgift/md.: kr. 540

Dato: 06.11.2026



Nu udbydes skøn storparcel på ca. 7.300 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 byggefellt 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


**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: Eskilsagre 2 E, En del af matr. nr. 7a, Nørager by, Nørager
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 4572516
Ejerudgift/md.: kr. 540

Dato: 06.11.2026












**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: Eskilsagre 2 E, En del af matr. nr. 7a, Nørager by, Nørager
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 4572516
Ejerudgift/md.: kr. 540

Dato: 06.11.2026





**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: Eskilsagre 2 E, En del af matr. nr. 7a, Nørager by, Nørager
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 4572516
Ejerudgift/md.: kr. 540

Dato: 06.11.2026

Ejendomsdata:

| **Ejendommen** | | **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag** | |
|---|---|---|---|
| Må benyttes til: | Helårsgrund | Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Kommune: | Norddjurs | Grundværdi: | 475.000 |
| Matr.nr.: | En del af 7a, Nørager By, Nørager | | |
| BFE-nr.: | | Grundlag for grundskyld: | 380.000 |
| Parcel nr.: | | | |
| Zonestatus: | Byzone | **Arealer** | |
| Vej: | Offentlig vej | Grundareal udgør: | 7.300 m² |

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
Ingen

**Planer**
Kommuneplan 414 - Eskildsagre Øst
Lokalplan 123-707 - Boligområde ved Eskilsagre i Nørager

**Anvendelsesbegrænsninger**
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.

Grunden er beliggende i byzone og landzone

Drikkevandsinteressser: Ja.

Spildevandsplan: ja.

Følsomme indvindingsområder.


**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: Eskilsagre 2 E, En del af matr. nr. 7a, Nørager by, Nørager
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 4572516
Ejerudgift/md.: kr. 540

Dato: 06.11.2026

## Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

**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.

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

## 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.


**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: Eskilsagre 2 E, En del af matr. nr. 7a, Nørager by, Nørager
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 4572516
Ejerudgift/md.: kr. 540

Dato: 06.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Grundskyld | kr. | 6.384 |
| Rottebekæmpelse ansl. | kr. | 100 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 6.484 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 475.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 4.750 |
| I alt | kr. | 479.750 |

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.

Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".

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 2.871 md. / 34.452 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.244 md. / 26.932 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: Eskilsagre 2 E, En del af matr. nr. 7a, Nørager by, Nørager
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 475.000

Sagsnr.: 4572516
Ejerudgift/md.: kr. 540

Dato: 06.11.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**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.

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.

Forinden byggeri:
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/nettoydelsen 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 beset 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


**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



udstykningen.

Køber skal tåle udstykningen og skal tåle en arealafvisning i forhold til det oplyste areal på +/- 5%.

**Om anslået offentlig grundværdi og beskatning**
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsopstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.


**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