



REAL

Tårupvej 26

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	237
Kontant	1.698.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.175	Grund m ²	1.519
Byggeår/ombygget	1975/2001	Energimærke	+ C

Sagsnr. **4572512**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tårupvej 26, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 4572512
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 09.04.2026



Velkommen til denne store velholdte villa med fantastisk udsigt over byen og området. Villaaen er ideelt til den pladskrævende eller sammenbragte familie. Huset er trukket væk fra vejen med stor lukket forhav, så man sidder helt ugeneret på sin terrasse oppe ved huset. Huset er endvidere beliggende på en stille lukket børnevenlig villavej tæt på flot natur med gode cykel og løberuter.

Huset har endvidere dejlig flisbelagt område med overdækket terrasse samt en lukket gårdhave bagved huset ideelt til små børn eller til husdyr.

Stueplan indeholder: Flot lys hall med opgang til 1. sal og fordelingsgang. Endvidere er der godt stort badeværelse samt stor lys stue og 2 værelser. Yderligere er der flot spisekøkken samt multirum/gildesal som har været brugt som stort godt bryggers. Til slut kan nævnes bryggers og badeværelse i enden af multirummet.

1. sal indeholder: Lys stue med den flotte udsigt samt udgang til svalegang på nordsiden. Endvidere er der 2 store værelser samt 2 disponible rum hvor det ene er forberedt til værelse og det andet er værelse.(disse 2 værelser er ikke godkendt til bolig).

Til huset hører carport.

Auning by 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 stort godt hus med fantastisk beliggenhed og udsigt som skal opleves.

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: Tårupvej 26, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 4572512
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 09.04.2026



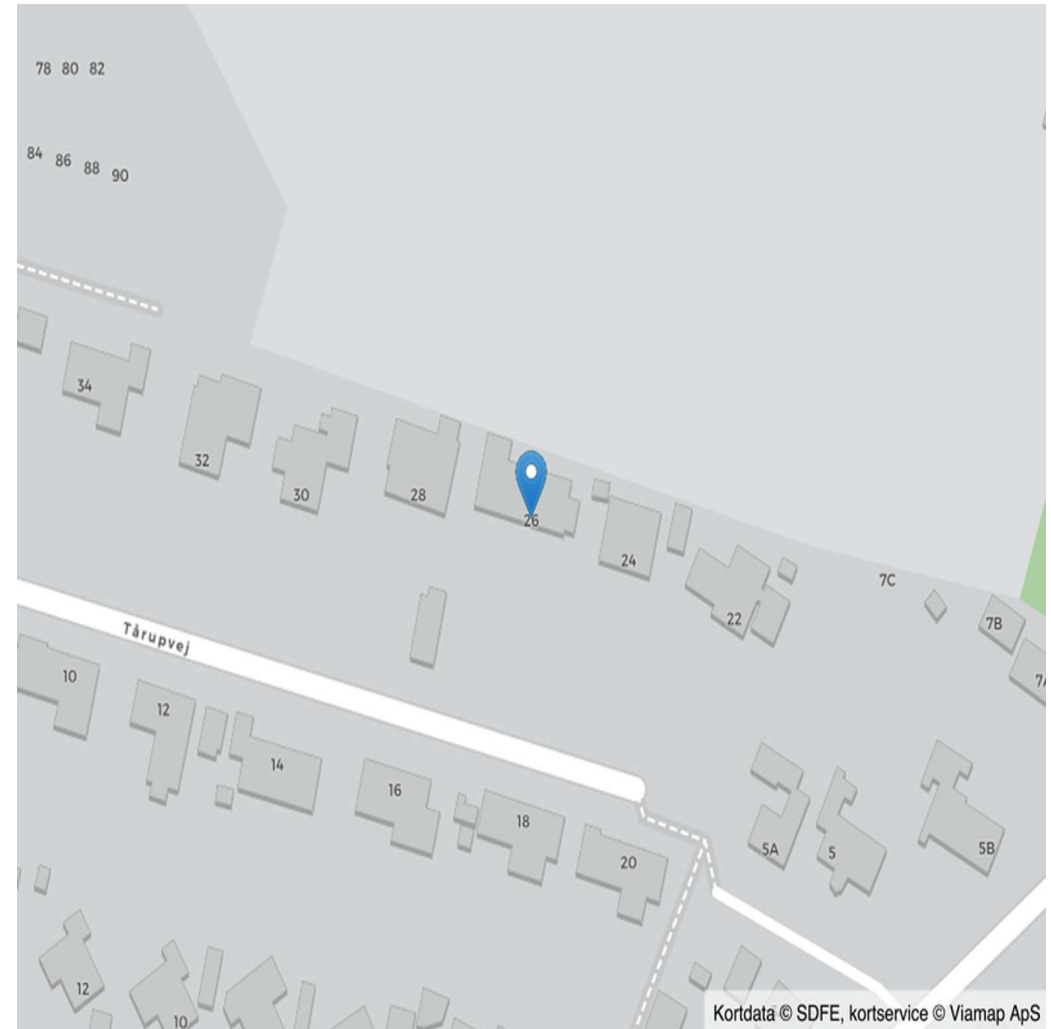
Adresse: Tårupvej 26, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 4572512
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kort 0 (viamap)



Adresse: Tårupvej 26, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 4572512
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	8bt Auning By, Auning
BFE-nr.:	4113466
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.188.000
Grundværdi:	499.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.750.400
Grundlag for grundskyld:	399.200

Tilbehør:

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

Bordkomfur - Emhætte - Opvaskemaskine samt indbygningsovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal:	1.519 m ²
Boligareal i alt:	237 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udhus:	40 m ²
Carport:	21 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 11.03.1975 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, senest 3 år af foreløbig byggemodning el. evt tilbageskødning, vedr. 8BB, 8GK.
- Nr. 4: 17.12.2019 - Forblivelsespligt til Auning Fjernvarmeværk A.m.b.a.

Planer

Kommuneplan 1B.4 - Boligområde ved Tårupvej/Gjesingvej

Anvendelsesbegrænsninger

Lokalplan:
Boligområde på Bakkesvinget i Auning LP 070-707

Kommuneplaner:

Kommuneplan Norddjurs 2021
Kommuneplanforslag: Kommuneplan 2025
Kommuneplanramme: Boligområde ved Bakkesvinget i Auning Plannummer 1.B.16.
Kommuneplanramme: Boligområde ved Tårupvej/Gjesingvej Plannummer 1.B.4.
Kommuneplanrammeforslag: Boligområde ved Bakkesvinget i Auning Plannummer 1.B.16.
Kommuneplanrammeforslag: Boligområde ved Tårupvej/Gjesingvej Plannummer 1.B.4.
Kommuneplan strategi: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

Spildevandsplan: Ja Kloakopland 1.

Der er tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarmen.

Der er forsyningsforbud mod el.

Drikkevands interesser: Ja

Skovbyggelinie: Ja.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tårupvej 26, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 4572512
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos FDM 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:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.374 Forbrug: 33.120 KWH
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Tårupvej 26, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 4572512
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.927	Kontantpris	kr.	1.698.000
Grundskyld	kr.	6.707	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.255	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.000
Rottebekæmpelse	kr.	140	I alt	kr.	1.721.050
Husforsikring	kr.	7.072	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.	26.101			

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 7.440 md. / 89.281 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: Tårupvej 26, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 4572512
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 09.04.2026

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

Afstand til:
Skole: Auning
Indkøb:Auning

Serviceoplysninger:
Vand: Privat fælles
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varme: Fjernvarme

BEMÆRK: Overdækket terrasse er ikke søgt om og godkendt på BBR. Endvidere er carport maskinelt oprettet til år 1000. Yderligere er der badeværelse i udhus og 2 af værelserne på 1 sal er ikke godkendt til bolig.

Olietank - allerede afblændet/tømt

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten forefindes en allerede afblændet/tømt olietank fra 1975 på ejendommen. Sælger oplyser, at der sælger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf. Der foreligger tømningssrapport.

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 grundskylds-betaling. 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 indefrysnes som ejendomsskattelån i en statlig, permanent indefrysningsskema. 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 indefrysnes i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsskema, 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



Adresse: Tårupvej 26, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.698.000

Sagsnr.: 4572512
Ejerudgift/md.: kr. 2.175

Dato: 09.04.2026

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.

Ejerskifteforsikring
Ejerskifteforsikringen er anslået i denne salgsopstilling.

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