



REAL

Hovedgaden 42, Ø Alling

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	183
Kontantpris	1.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.593	Grund m2	905
Byggear	1914	Energimærke	C

Sagsnr. **4572523**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

Salgsopstilling

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. 61202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

REAL

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: Hovedgaden 42, Ø Alling, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572523
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette skønne gedine rødstenshus som løbende er blevet moderniseret beliggende i den hyggelige by Ø. Alling i kort køreafstand til Auning, Til huset hører nem grund med stor lukket have og terrasseareal både ved huset og i baghaven. I den skønne ugeneret gårdhave og have kan man rigtig kan nyde udelivet og hygge sig med familie og venner.

Stueplan indeholder: Stor entre med opgang til 1 sal samt godt funktionelt bryggers og flot badeværelse. Endvidere er der stort lyst køkken/alrum og stue i et. Fra stuen er der udgang til den skønne store hævet terrasse.

1.sal indeholder: Repos/stue med udgang til altan. Endvidere er der 4 gode lyse værelser samt stort lyst badeværelse.

Til huset hører endvidere stort udhus på 108 m2 indrettet med garage, fyrrum og værksted. Yderligere kan nævnes endnu en garage i haven.

Ø. Alling by er en hyggelig landsby med idrætsforening, børnehave samt gode fritidsforeninger. Endvidere er Ø. Alling beliggende ca. 5 kilometer fra Auning by der 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.

En dejlig bolig som ikke fuldt ud kan beskrives, men 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: Hovedgaden 42, Ø Alling, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572523
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

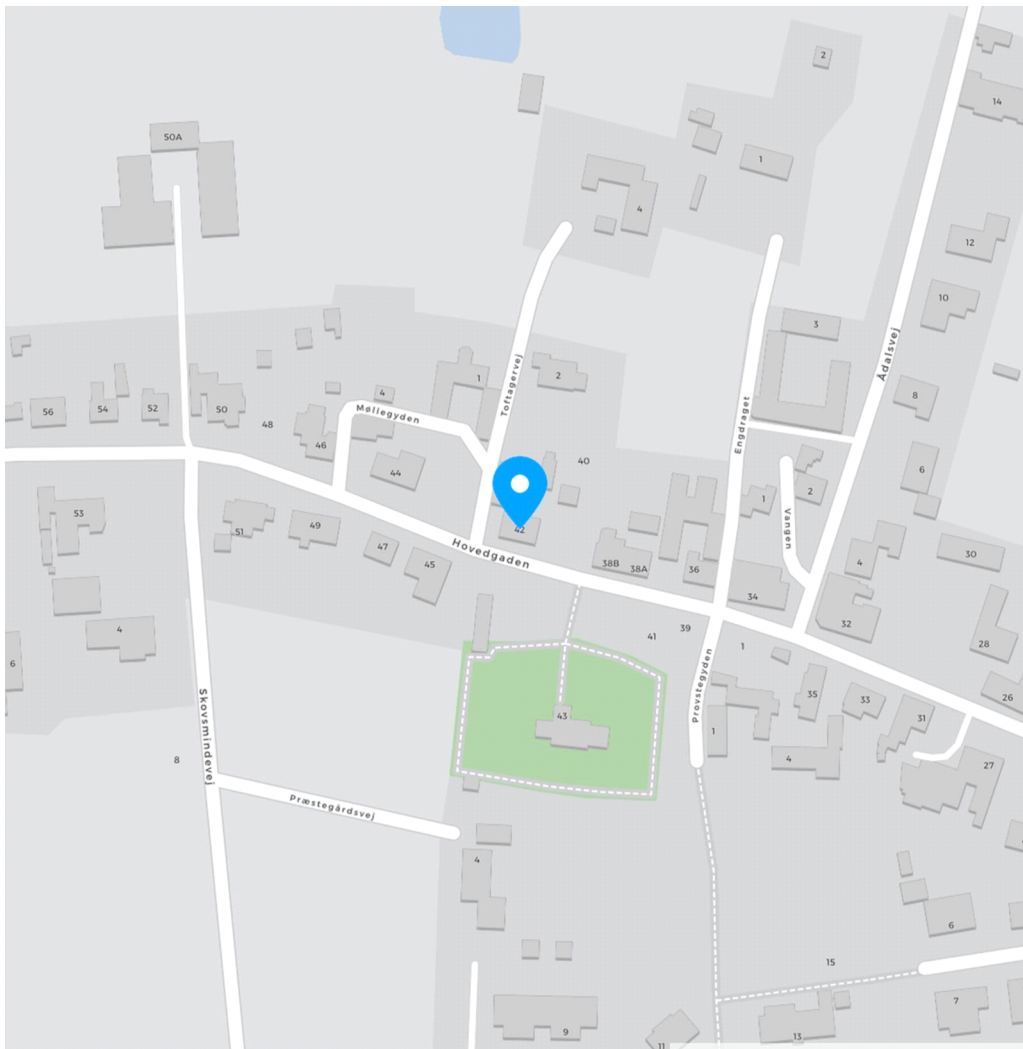
Dato: 31.01.2026



Adresse: Hovedgaden 42, Ø Alling, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572523
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026



Adresse: Hovedgaden 42, Ø Alling, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572523
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse jf. BBR af den 21.08.2025
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	8 k Ø. Alling By, Ø. Alling
BFE-nr.:	4130526
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1914

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	974.000 kr.
Grundværdi:	216.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	779.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	905 m ²
Boligareal i alt:	183 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	78 m ²

Øvrige arealer:	
Garage:	42 m ²
Garage:	108 m ²

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

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 929516-67 Tillægstekst Dok om adgang til brønden mv, Se akt Filnavn: 67_G-L_415
Nr. 2 lyst d. 01.04.1873 lbnr. 929517-67 Tillægstekst Dok om vejfart, Se akt Filnavn: 67_A-R_159
Nr. 3 lyst d. 14.02.1911 lbnr. 929518-67 Tillægstekst I/S-kontrakt med vedtægt ang Ø Alling vandværk, Resp lån i off midler, Se akt Filnavn: 67_G-L_94
Nr. 4 lyst d. 31.03.1955 lbnr. 929519-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Se akt Filnavn: 67_D-R_218

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan Norddjurs 2021

Kommuneplanforslag: Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme: Øster Alling. Plannummer 1.L.1.

Kommuneplanrammeforslag: Øster Alling. Plannummer 1.L.1.

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

Spildevandsplan: Ja Kloakopland 18A og Kloakopland 18E

Drikkevandsinteresser: Ja.

Kirkebyggelinie: Ja

Fredet fortidsminder, Bygge og Beskyttelseslinie: Ja Fredning 211528 Slots og kulturstyrelsen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab - Opvaskemaskine - Emhætte - Bordkomfur samt indbygningsovn.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hovedgaden 42, Ø Alling, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572523
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 14.600 Forbrug: 2,70 Ton

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: El Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Elforbrug til opvarmning 3.543 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Hovedgaden 42, Ø Alling, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572523
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.974	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	2.903	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.279
Husforsikring	kr.	7.316	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.255	I alt	kr.	1.820.929
Skorstensfejning	kr.	1.524	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.	150			
Ejerudgift i alt 1 år		19.121			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.681 md./ 116.178 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.875 md./ 94.506 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: Hovedgaden 42, Ø Alling, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572523
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

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:
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
Totalkredit/2,4% Obligationslån	Obligationslån	500.214	500.214	505.161	DKK	2,38	55.097	11,75	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skole: Auning
Indkøb:Auning

Serviceoplysninger:
Vand: Privat fælles
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varme: Pillefyr og el varmepumpe

BEMÆRK: Giskort går igennem den gamle garage og indkørsel. Sælger oplyser at det i deres ejertid altid har været sådan. og bygningen er fra 1914.

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 grundskyldsbetaling 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 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.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 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 indefrysas i årene fra og med 2018 til og med 2023 i en midlertidig indefrysningsordning, ved et lån, der ej heller er tinglyst.Når ejerskiftet



Adresse: Hovedgaden 42, Ø Alling, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 4572523
Ejerudgift/md.: kr. 1.593

Dato: 31.01.2026

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