

Auningvej 81, Vrangbæk, 8963 Auning

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**192**
Kontant	**585.000**	Værelser	**7**
Ejerudgift	**2.180**	Grund m^2	**9.545**
Byggeår/ombygget	**1918/1985**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **4572620**

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: Auningvej 81, Vrangbæk, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 585.000
Sagsnr.: 4572620
Ejerudgift/md.: kr. 2.180
Dato: 10.11.2026



Velkommen til denne ejendom beliggende på stor 9.545 m2 dejlig grund med flere gode solkroge og ugenerte steder hvor man rigtig kan nyde det gode udeliv. Huset er et ældre hus som generelt trænger til istandsættelse. Til huset hører også ældre udhus samt endnu et udhus indrettet som stort dejligt værksted med flere opbevaringsrum.

Stueplan indeholder: Entre, værelse samt stue. Endvidere er der bryggers, værelse med opgang til 1 sal og badeværelses. Yderligere kan nævnes køkken og stue.

1. sal indeholder: Repos og 2 gode værelser.

Huset er beliggende mellem Gjesing og Vivild:

I Gjesing er der en beboerforening, som laver mange hyggelig events i løbet af året. Løvenholm gods og den store Løvenholm skov ligger få minutters gang væk, hvor der kan gåes dejlige aftenture i skønne omgivelser. Hvis man er til stranden, så er der kunca.10 minutter i bil til de skønneste strande. Norddjurs er et roligt og naturskønt område. Gjesing ligger tæt på og i mellem Auning og Vivild, begge steder har butikker, foreninger, skoler mv. Børn køres med skolebus til Langhøjskolen eller Auning skole.

Vivild by er en aktiv social landsby med skole til og med 6 klasse, Børneby, stor velfungerende idrætsforening hvor der udover fodbold og håndbold er mange andre idrætsmuligheder. Endvidere er der gode indkøbsmuligheder i brugsen samt godt fritidsliv. Byen er beliggende kun ca 6 kilometer fra Lystrup strand, ca. 10 km fra Auning, ca. 29 km fra Randers, ca. 33 km til Grenaa. og ca. 45 km. til Århus.

Ring for en fremvisning.

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: Auningvej 81, Vrangbæk, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 585.000

Sagsnr.: 4572620
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.11.2026



Have



Have



Køkken



Badeværelse



Stue



Stue

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: Auningvej 81, Vrangbæk, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 585.000

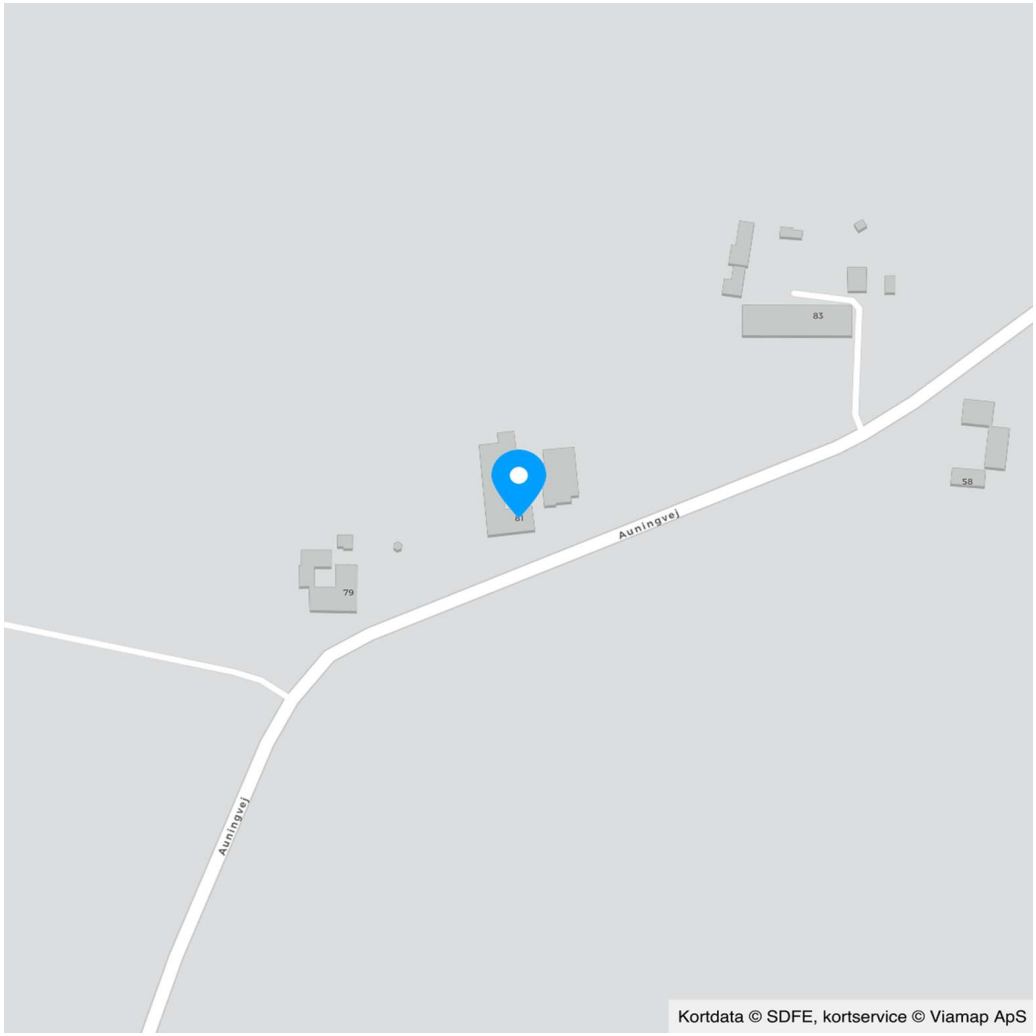
Sagsnr.: 4572620
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



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: Auningvej 81, Vrangbæk, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 585.000

Sagsnr.: 4572620
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse jf. BBR-Ejermeddelelse af den 11.08.2026
Kommune:	Norddjurs
Matr.nr.:	8k Nr. Gjesing By, Gjesing
BFE-nr.:	9805020
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1918/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.001.000
Grundværdi:	354.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	800.800
Grundlag for grundskyld:	283.200

Arealer**

Grundareal:	9.545 m²
Boligareal i alt:	192 m²
Øvrige arealer:	
Tiloversbleven landbrugsbygning:	237 m²
Garage:	160 m²
Udhus:	81 m²
Fritliggende overdækning:	12 m²
Drivhus:	12 m²

** 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 16.11.1993 - Dok om lavspændningskabler mm, Se akt, Resp lån i off midler, Vedr 2A

Planer
Servitut tinglyst på Auningvej 56, 8963 Auning. Deklaration vedr. drænledning fra den 22.03.1955 med kort over ledning som går igennem bygning 3.

Lokalplaner: Ingen

Kommuneplaner:
Navn: Kommuneplan 2025 Norddjurs
Kommuneplanstrategi: Navn: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

Anvendelsesbegrænsninger
Drikkevandsinteresser: Ja.
Følsomme Indvindingsområde: Ja.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Auningvej 81, Vrangbæk, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 585.000

Sagsnr.: 4572620
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold: Der er forbehold på den oplyste forsikring.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 8 Ton
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: BEMÆRK at ældre træfyr ikke virker så det er kun pillefyret som virker og bruges. - Pillefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Anden type afløb

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Auningvej 81, Vrangbæk, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 585.000

Sagsnr.: 4572620
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.084
Grundskyld	kr.	4.758
Skorstensfejning	kr.	1.135
Husforsikring ansl.	kr.	11.885
Rottebekæmpelse	kr.	225
Renovation inkl. tømning af bundfældningstank	kr.	4.072
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.159

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	585.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	15.804
I alt	kr.	606.254

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.

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 3.353 md. / 40.230 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.670 md. / 32.041 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: Auningvej 81, Vrangbæk, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 585.000

Sagsnr.: 4572620
Ejerudgift/md.: kr. 2.180

Dato: 10.11.2026

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:
Nr. 2: hovedstol kr. 500.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
BEMÆRK: Boligareal på 1 sal vurderes at være mindre end 70 m2 således at det totale m2 areal er mindre end 192 m2. Endvidere er der ikke 1 etage som beskrevet på BBR men 1 1/2 plan.

BEMÆRK: Bygningerne 4+6+7 er ikke søgt om og godkendt på BBR-ejermeddelelsen og dermed ikke lovlige. Endvidere er bygning 5 på BBR fjernet.

BEMÆRK: Der er et eget indvindingsanlæg på ejendommen som ikke er nedlagt. Ejlbeholder under metallåg ved gårdsplads.

BEMÆRK: Naboens udhus går gígennem skel nederst på grunden.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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.

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