



REAL

Østergade 27

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	82
Kontantpris	635.000	Værelser	3
Ejerudgift	918	Grund m2	583
Byggear	1910	Energimærke	D

Sagsnr. **4572530**

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: Østergade 27, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 4572530
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 07.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette byhus beliggende centralt i Auning tæt på byens faciliteter. Til huset hører nem have med gode solkroge og terrasse hvor man kan side ugeneret og hygge sig med familie og venner.

Stueetagen indeholder: Entre med opgang til 1 sal og badeværelse. Endvidere er der stort spisekøkken med udgang til terrassen og haven. Yderligere kan nævnes god lys stue.

1. sal indeholder: Repos samt 2 værelser. (der er kun godkendt 14 m2 til bolig på 1 sal.)

Til huset hører udhus. og lille kælder

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 hus med gode 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: Østergade 27, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 4572530
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 07.11.2025



Ejendommen



Have



Køkken



Badeværelse



Stue



Værelse

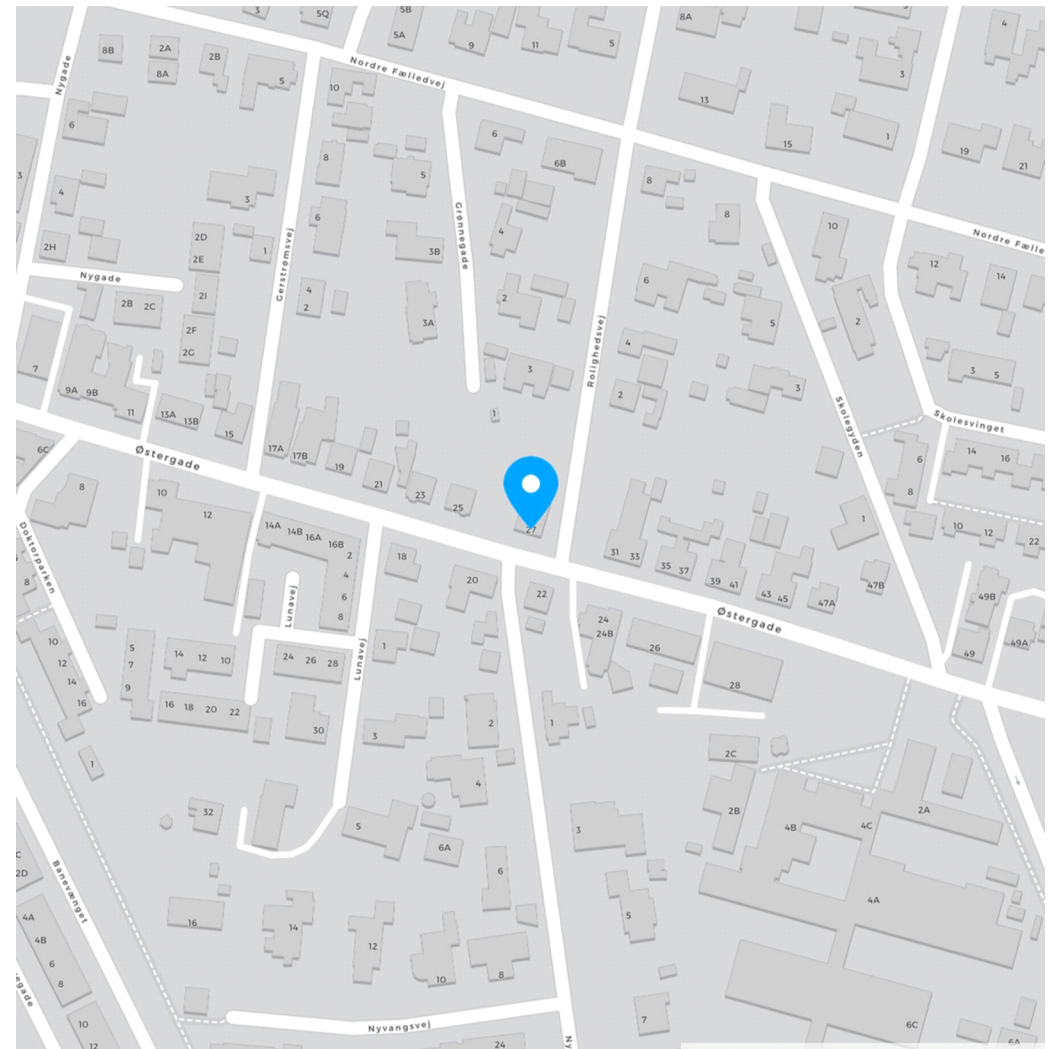
Adresse: Østergade 27, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 4572530
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 07.11.2025



Vejledende plantegning uden måler





Adresse: Østergade 27, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 4572530
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 07.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR-Ejermeddelelse af den 06.11.2025
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 3 d Auning By, Auning
BFE-nr.: 4112974
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1910

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 667.000 kr.
Grundværdi: 293.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 533.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 583 m²
Boligareal i alt: 82 m²
- heraf udnyttet tagetage: 14 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 3 m²
Udhus: 34 m²

Oplyst af kommunen

* 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. 916107-67 Tillægstekst Dok om vejfart
Nr. 2 lyst d. 18.03.1938 lbnr. 916108-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Filnavn: 67_C-R_423
Nr. 3 lyst d. 05.02.1965 lbnr. 916109-67 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv
Filnavn: 67_A-R_454
Nr. 4 lyst d. 18.06.1990 lbnr. 7141-67 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn:
67_R-L_218

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan Norddjurs 2021

Kommuneplanforslag: Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme: Boligområde ved Skovdalsvej, Nyvangsvej, stadion alle.

Plannummer 1.B.2.

Kommuneplanrammeforslag: Boligområde ved Skovdalsvej, Nyvangsvej, stadion
alle. Plannummer 1.B.2.

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.

Drikkevandsinteresser: Ja.

Tilbehør:

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

Der gives ingen garanti for at hvidevarer virker da dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østergade 27, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 4572530
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 07.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.200 Forbrug: 22.110,00 Kwh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 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 D.



Adresse: Østergade 27, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 4572530
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 07.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.721	Kontantpris/udbetaling	kr.	635.000
Grundskyld	kr.	3.938	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Husforsikring	kr.	1.049	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Renovation	kr.	3.255	I alt	kr.	647.503
Rottebekæmpelse	kr.	58			

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.

Ejerudgift i alt 1 år

11.020

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.383 md./ 40.592 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.724 md./ 32.684 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 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: 06.11.2025
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: Østergade 27, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 4572530
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 07.11.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Afstand til:

Skole: Auning
Indkøb:Auning

Serviceoplysninger:

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

BEMÆRK: Der er udnyttet mere end 14 m2 på 1 sal, som ikke er søgt om, registreret og godkendt som boligareal på BBR-Ejermmeddelelsen. Endvidere er udhus oprettet maskinelt til år 1000 .

BEMÆRK: Kælder er ikke godkendt til bolig.

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.

Det er mellem parterne aftalt, at en eventuel efterregulering, hvadenten en sådan er i købers eller sælgers favør, ikke senere skal fordeles mellem parterne, idet der i købesummen er taget højde 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024, 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Østergade 27, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 635.000

Sagsnr.: 4572530
Ejerudgift/md.: kr. 918

Dato: 07.11.2025

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefryses som ejendomsskattelån i en statslig, 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 indefryses 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 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.

Områdeklassificeret - lettere foruren

Nærværende ejendom er beliggende i et område, der af Norddjurs Kommune er klassificeret som lettere foruren. Al byzone er som udgangspunkt klassificeret som lettere foruren pr. 1.1.2008. Områdeklassificering som lettere foruren betyder, at området udfra en generel vurdering skønnes diffust foruren af trafik og lign. eller på baggrund af tidligere erhvervsaktivitet i området. Registreringen er en konsekvens af ændringer i jordforureningsloven for kortlægning af ejendomme samt ændring af de definerede mindstekriterier for en række udvalgte stoffer.

Forsikringsforhold:

Der er kun branddækning på den oplyste forsikring. Køber skal påregne en større forsikringsudgift ved en almindelig husforsikringsdækning.

Der er givet samlerabat på den oplyste forsikring.

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