



REAL

## Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning

Ejd. type	<b>Landejendom</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>235</b>
Kontant	<b>3.450.000</b>	Andre bygninger	<b>177</b>
Ejerudgift	<b>3.610</b>	Grund ha	<b>9,4734</b>
Byggeår	<b>1900</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **4572609**

**RealMæglerne** Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / [www.realmaeglerne.dk/auning](http://www.realmaeglerne.dk/auning)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026



Nu udbydes skøn ejendom beliggende lige uden for Auning by tæt på flot natur med ca 9,4 ha jord. Ejendommens jord er fordelt med ca 5,4 ha omkringliggende jord fordelt med græs og naturareal med lille sø for enden af jordstykket. Endvidere er der ca 4 ha jord lige på den anden side af landevejen også fordelt med græs og naturareal. Her er der rig mulighed for at nyde naturen på egen jord.

Huset er beliggende med en dejlig ugeneret lukket gårdsplads/gårdhave samt velanlagt have med flere gode solkroge og flere terrasser, hvor der er mulighed for at nyde det gode udeliv med familie og venner.

Stueplanet indeholder: Godt bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler, lyst køkken/alrum samt entre med adgang til gæstetoilet og opgang til 1 sal. Endvidere er der 2 lyse stuer hvor den ene har udgang til den ene terrasse. Yderligere kan nævnes værelse.

1 sal indeholder: Stor repos/fordelergang samt badeværelse med brus. Endvidere er der 2 store lyse gavlværelser samt yderligere 2 værelser.

Til ejendommen hører lille maskinhus/udhus samt garage med integreret fyrrum med 2 disprum.). Til slut kan nævnes lille udhus.

Ejendommen er beliggende lige uden for Auning by, som er i udvikling med særdeles gode handlemuligheder og offentlig transport til Århus, Randers og Grenaa. I Auning er der mange tilbud med bl.a: Kulturhus m.bibliotek, skole, børnehave, Idrætshal m.svømmehal, mange specialbutikker samt flere spisesteder.

En ejendom som ikke fuldt ud kan beskrives men skal opleves ved 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

Adresse: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026



Ejendommen



Område



Terrasse



Køkken



Alrum



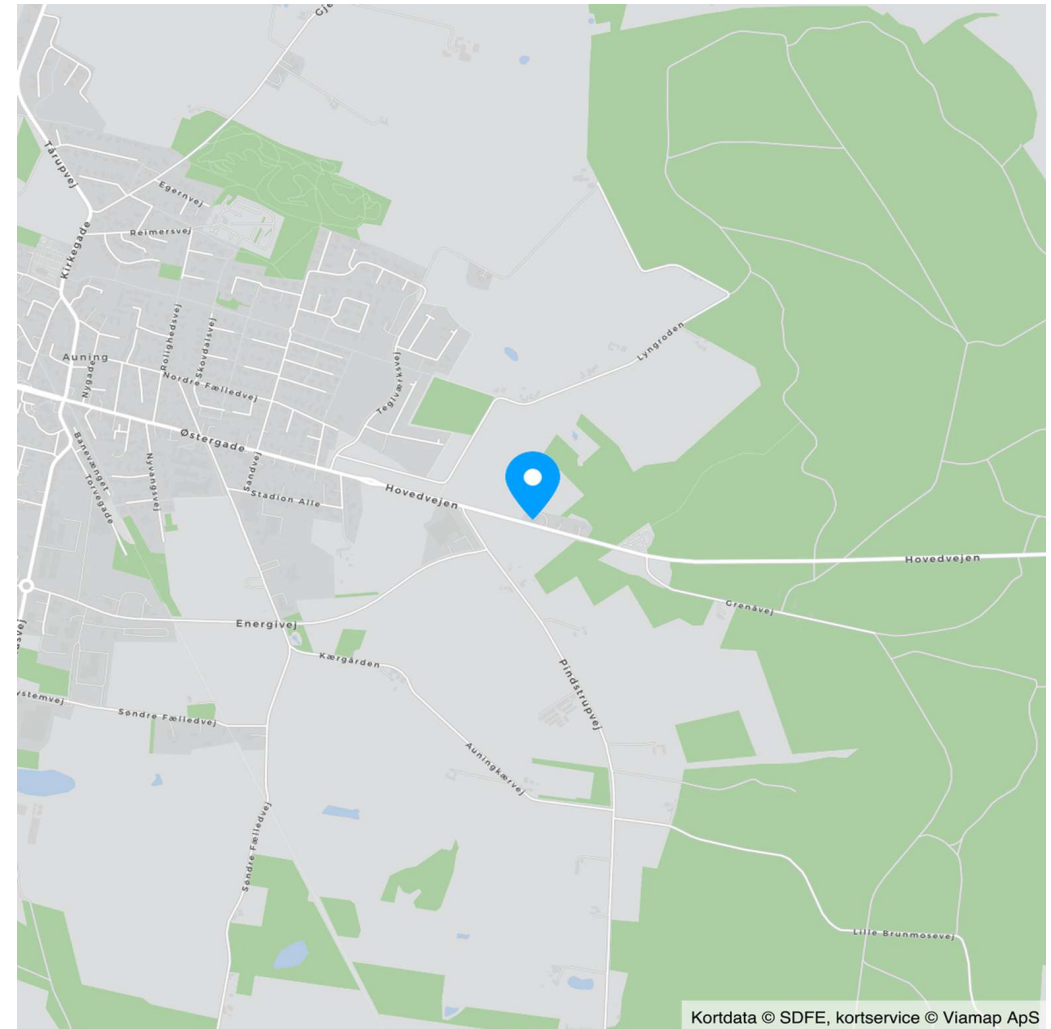
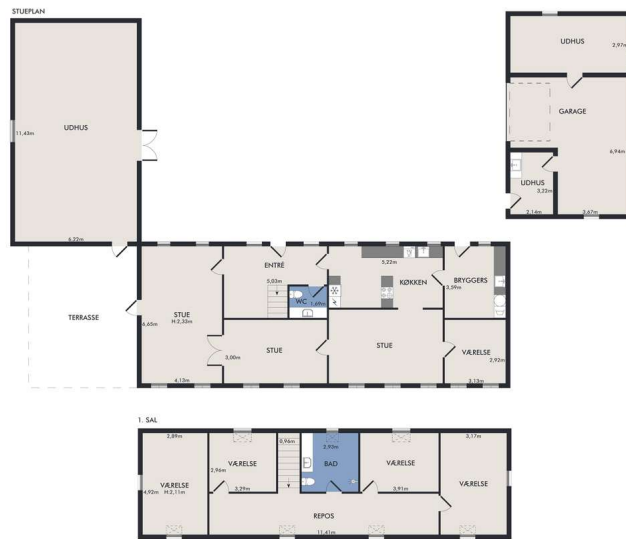
Badeværelse



Adresse: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar

### Plantegning



Adresse: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Landejendom  
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR af den 12.05.2026  
Kommune: Norrdjurs  
Matr.nr.: 5u Auning By, Auning m.fl.  
BFE-nr.: 8642425  
Zonestatus: Landzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1900

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 2.123.000  
Grundværdi: 1.621.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.698.400  
Grundlag for grundskyld: 1.296.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 9,4734 ha  
Boligareal i alt: 235 m<sup>2</sup>

**Øvrige arealer:**

Erhvervsareal: 150 m<sup>2</sup>  
Udhus: 27 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 18.03.1938 - Dok om byggelinier mv  
- Nr. 2: 13.11.1962 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 3: 23.12.1965 - Dok om adgangsbegrænsning mv  
- Nr. 4: 24.01.1970 - Dok om byggelinier mv, Vedr 5E, 10L  
- Nr. 5: 22.05.1987 - dekl. med Elro, Vedr 23C, 24D, 25D, 26C, 27D , 28C, 16D

**Planer**

Ingen

Lokalplan

Auning - Ny Kommunevej og forlængning af landevej 529 LP 133

Kommuneplan

Kommuneplan Norrdjurs 2025

Kommuneplanramme: Erhvervsområde ved Energivej/pindstrupvej plan-nummer: 1E.15.

Kommuneplanramme: Rekreativt areal Lyngroden syd 1F4.

Kommuneplanramme: Lyngroden Øst 1B26.

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

**Anvendelsesbegrænsninger**

Landbrugspligt: Ja

Skovbyggelinie: Ja

Beskyttet natur: Ja, naturtype: Sø., Mose, Overdrev samt eng.

Drikkevandsinteresser: Ja

Følsomme indvindingsområder: Ja

Tilbehør:

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

Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Køleskab, Ovn (Indbygget)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026

Forsikringsforhold:  
Se side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500 Forbrug: 5 ton træpiller  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Pillefyr

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

El til varme: 1.250 kwh.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.662	Kontantpris	kr.	3.450.000
Grundskyld	kr.	21.786	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.550
Husforsikring	kr.	6.760	I alt	kr.	3.472.550
Renovation	kr.	4.072	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	163			
Skorstensfejning	kr.	1.881			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.324			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.743 md. / 224.912 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.934 md. / 179.208 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.



Adresse: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 1.255.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 350.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

BEMÆRK: Der ikke 7 men 8 værelser. Lille skur ikke søgt om og godkendt på BBR.

BEMÆRK: Gammel vandboring er lukket og fyldt med murbrokker

BEMÆRK: Gammel mødingsplads er opfyldt med diverse materialer.

#### 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 og 2025. 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 i 2024 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 i 2024 og 2025.

Se ejendomsværdi fra 2019 som er noget større end foreløbig vurdering.

#### Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysnes 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 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 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.

#### **Grundareal**

Jordstykke	Areal	Heraf vej
25g - Auning By, Auning	0,2490 ha	0 m <sup>2</sup>
28c - Auning By, Auning	0,9390 ha	0 m <sup>2</sup>



Adresse: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
 Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026

23c - Auning By, Auning	0,6568 ha	0 m <sup>2</sup>
16d - Auning By, Auning	2,6890 ha	0 m <sup>2</sup>
23e - Auning By, Auning	0,3066 ha	0 m <sup>2</sup>
24d - Auning By, Auning	0,7573 ha	0 m <sup>2</sup>
27d - Auning By, Auning	0,8390 ha	0 m <sup>2</sup>
26g - Auning By, Auning	0,2063 ha	0 m <sup>2</sup>
27g - Auning By, Auning	0,1906 ha	0 m <sup>2</sup>
26c - Auning By, Auning	0,7266 ha	0 m <sup>2</sup>
25d - Auning By, Auning	0,7551 ha	0 m <sup>2</sup>
5u - Auning By, Auning	0,7200 ha	0 m <sup>2</sup>
28e - Auning By, Auning	0,1749 ha	0 m <sup>2</sup>
24g - Auning By, Auning	0,2632 ha	0 m <sup>2</sup>
<b>Areal i alt</b>	<b>9,4734 ha</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>

#### Bygningsareal

Bygning	Opført	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 - Hovedvejen 138 - Stuehus til landbrugs-ejendom	1900	235 m <sup>2</sup>	235 m <sup>2</sup>
Nr. 3 - Hovedvejen 138 - Lade til foder, afgrøder mv.	1900	81 m <sup>2</sup>	
Nr. 4 - Hovedvejen 138 - Maskinhus, garage mv.	1981	69 m <sup>2</sup>	
Nr. 5 - Hovedvejen 138 - Udhus	1954	27 m <sup>2</sup>	
<b>Bygningsareal i alt</b>		<b>412 m<sup>2</sup></b>	<b>235 m<sup>2</sup></b>

#### Forsikringsforhold

Selskab: Topdanmark

Bygning	Dækning
Nr. 1 - Hovedvejen 138 - Stuehus til landbrugsejendom	Rørskade
Nr. 3 - Hovedvejen 138 - Lade til foder, afgrøder mv.	Brand
Nr. 4 - Hovedvejen 138 - Maskinhus, garage mv.	Brand

#### Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:  
 Ingen medfølger

#### Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende besætning og beholdninger:

Ingen medfølger

#### Købesummens fordeling

Rest til fordeling	kr. 3.450.000
Kontant købesum i alt	kr. 3.450.000

#### Vand

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg  
 Ejendommen har indvindingstilladelse til markvanding Nej

#### Afløbsforhold

Afløbsforhold: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

#### Kontrakter og aftaler

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning af bygninger: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende af jagtret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende fiskeret: Der er ikke indgået aftaler herom.

Der oplyses følgende om aftaler vedrørende udlejning: Der er ikke indgået aftaler herom.

#### Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja  
 Forpagteren har, sælger bekendt, søgt om støtte (grundbetaling) Ja

#### Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Der er støtteberettigede arealer på ejendommen Ja

#### Læplantning

Der er modtaget tilskud til plantning af læhegn Nej

#### Øvrige tilskudsordninger

Der er modtaget tilskud skovrejsning Nej

#### Flyvehavre og bjørneklo

Der oplyses følgende om forekomster og tidligere bekæmpelse af flyvehavre og/eller bjørneklo:  
 JA

#### Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Nej  
 Slam udkørt på ejendommens arealer Nej



---

Adresse: Hovedvejen 138, Auning Mark, 8963 Auning  
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 4572609  
Ejerudgift/md.: kr. 3.610

Dato: 02.07.2026

---

**Momsreguleringsforpligtelse**

Der er momsreguleringsforpligtelse på ejendommen

Nej

**Der oplyses følgende om ejendommens drift i øvrigt**

Ingen momsreguleringsforpligtelse jf. sælgers oplysning

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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