



REAL

Østergade 55B

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	123
Kontantpris	1.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.685	Grund m2	706
Byggear/ombygget	1954/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **4572526**

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 55B, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4572526
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette regulære rødstenshus beliggende centralt i Auning tæt på skole og idrætscenter. Til huset hører forhave samt skøn baghave med gode solkroge og god overdækket terrasse ved gavlen af huset, hvor man kan side ugeneret og hygge sig med familie og venner.

Stueetagen indeholder: Entre med opgang til 1 sal samt nedgang til kælderen. Endvidere er der pænt toilet og stue og køkken i et med udgang til den overdækket terrasse.

1. sal indeholder: Repos samt stort værelse. Yderligere er der 2 værelser hvor det ene er med walk in closet.

Kælderen indeholder: Flere gode disponible rum samt stort flot badeværelse.

Til huset hører garage.

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 godt regulært hus som skal ses.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Laursen

Adresse: Østergade 55B, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4572526
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 30.01.2026



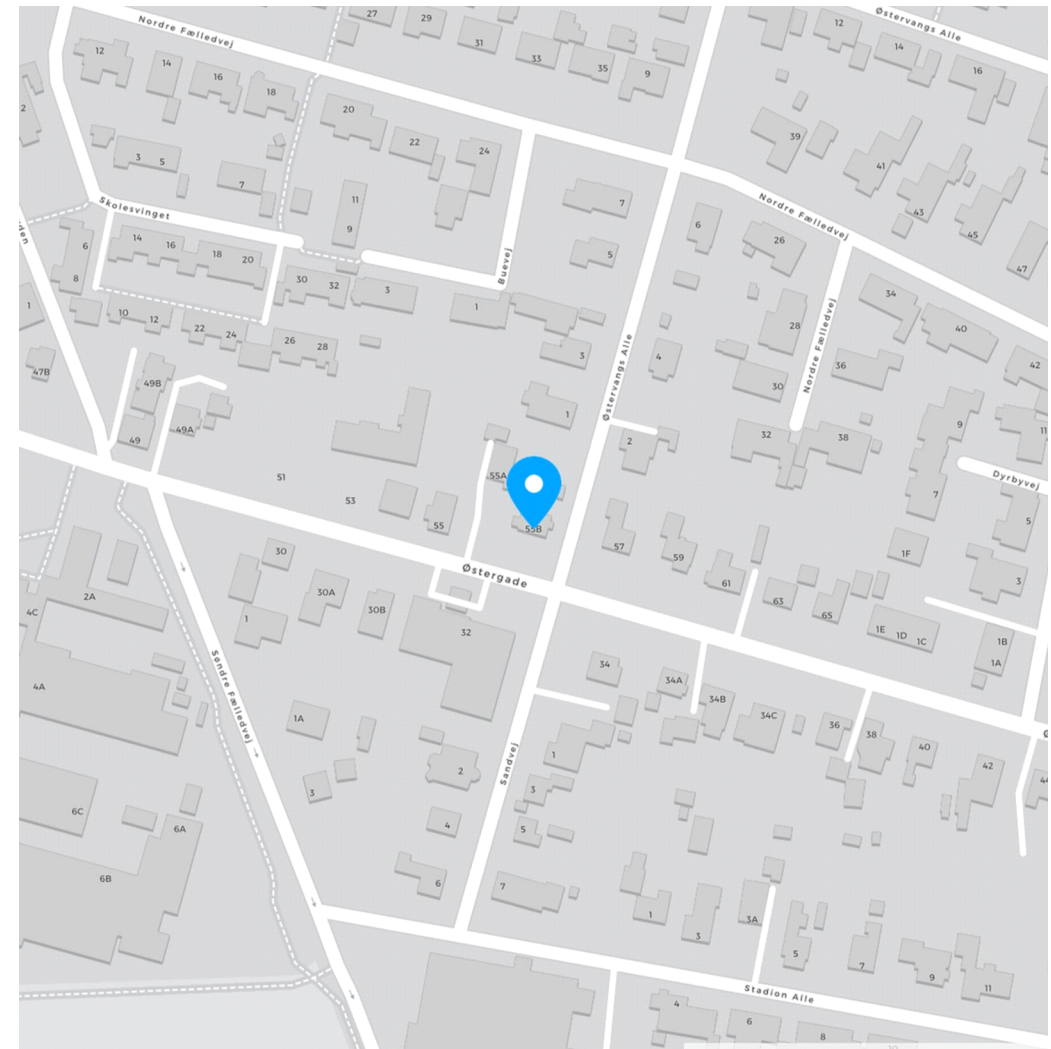
Adresse: Østergade 55B, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4572526
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 30.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Østergade 55B, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4572526
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR-Ejermeddelelse af den 10.08.2025
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 4 bf Auning By, Auning
BFE-nr.: 7478567
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1954/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.226.000 kr.
Grundværdi: 454.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 980.800 kr.
Grundlag for grundskyld:

Arealer*

Grundareal: 706 m²
Boligareal i alt: 123 m²
- heraf udnyttet tagetage: 53 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 m²
Garage: 18 m²

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. 18.03.1938 lbnr. 906730-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Filnavn: 67_C-R_423
Nr. 2 lyst d. 26.11.1963 lbnr. 906731-67 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Resp
lån i off midler Filnavn: 67_A-R_454
Nr. 3 lyst d. 27.06.1970 lbnr. 5909-67 Tillægstekst Dok om oversigt mv
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.

Nr. 1 lyst d. 18.03.1938 lbnr. 906730-67 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Filnavn: 67_C-R_423

Nr. 2 lyst d. 26.11.1963 lbnr. 906731-67 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, Resp
lån i off midler Filnavn: 67_A-R_454

Nr. 3 lyst d. 27.06.1970 lbnr. 5909-67 Tillægstekst Dok om oversigt mv

Nr. 4 lyst d. 18.06.1990 lbnr. 7141-67 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn:
67_R-L_218

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Bordkomfur - Opvaskemaskine - Indbygningsovn samt emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østergade 55B, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4572526
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 30.01.2026

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.: 14.700 Forbrug: 18,66 MWh
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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Østergade 55B, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4572526
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Husforsikring
Renovation
Rottebekæmpelse ansl.

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
5.002
5.846
6.060
3.255
54

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Tinglysningssafgift af skødet
I alt

kr.
kr.
kr.
kr.

1.095.000
8.659
8.450
1.112.109

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

20.217

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.935 md./ 71.215 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.827 md./ 57.921 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: 30.01.2026 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: Østergade 55B, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4572526
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 30.01.2026

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-dragsskonto	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: Overdækning ved indgang, overdækning i haven samt overdækket terrasse er ikke registreret/søgt om og godkendt på BBR-Ejermeddelelsen. Endvidere er der ikke betontagsten men eternit og garage er 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. 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



Adresse: Østergade 55B, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 4572526
Ejerudgift/md.: kr. 1.685

Dato: 30.01.2026

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.

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