



REAL

Stenagervej 5

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	1.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.738	Grund m2	840
Byggear	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **4572525**

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: Stenagervej 5, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4572525
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 11.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne regulære etplansvilla beliggende på stille vej centralt i Auning. Til huset hører flot forhave samt skøn lukket have med flotte bede og gode solkroge og stor solterrace hvor man kan side ugeneret og hygge sig med familie og venner.

Huset er med god planløsning og indeholder: Bryggers med plads til vaskemaskine og tørretumbler og godt spisekøkken. Endvidere er der velholdt badeværelse samt 2 gode værelser med faste skabe. Yderligere er der godt soveværelse med faste skabe og udgang til den skønne solterrace. Til slut kan nævnes afdeling med værelse, toilet samt entre og god stor stue som også har udgang til terrassen og den ugeneret have.

Til huset hører garage som idag bliver brugt som udhus samt carport/garage i forlængelse deraf.

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 delvist oprindeligt hus med fantastisk beliggenhed og mange 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: Stenagervej 5, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4572525
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 11.02.2026



Adresse: Stenagervej 5, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.395.000

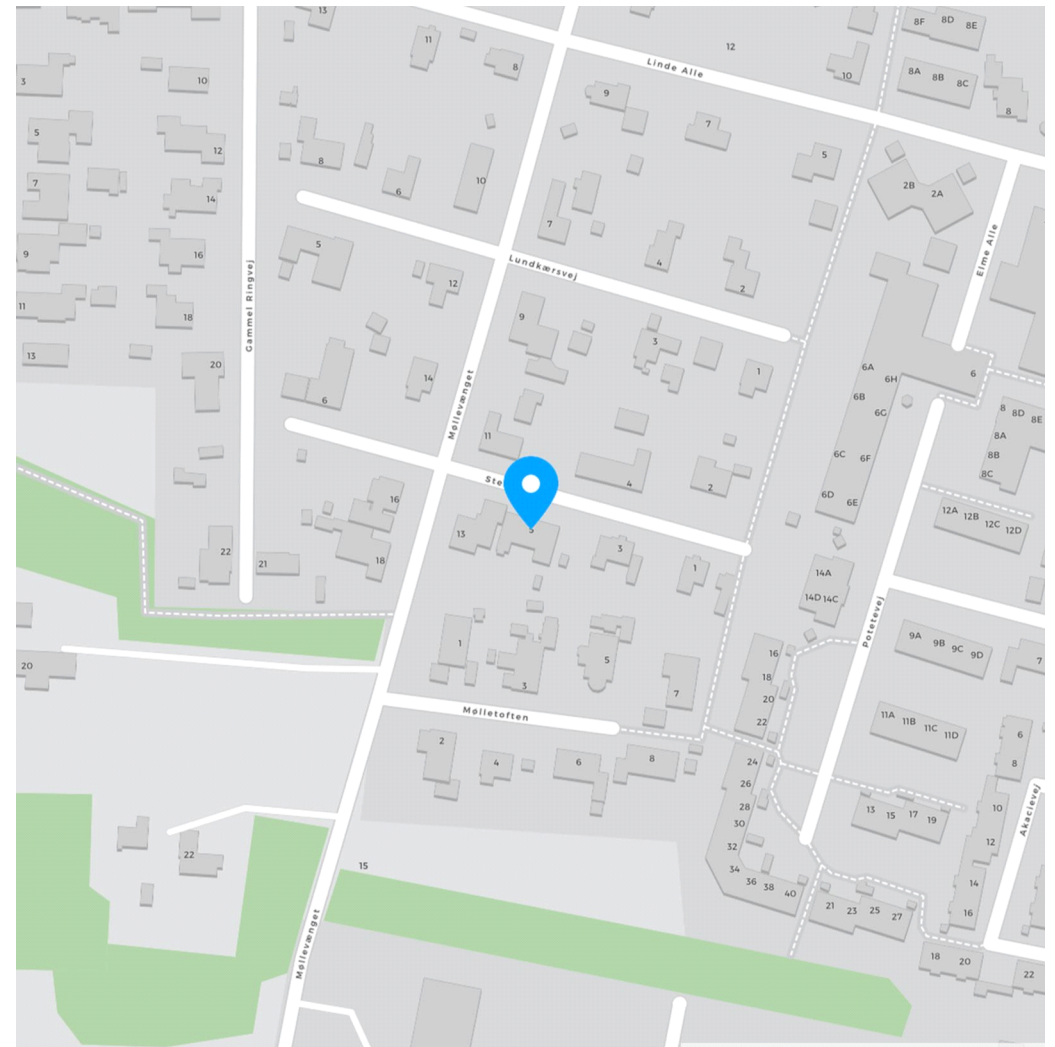
Sagsnr.: 4572525
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 11.02.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Stenagervej 5, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4572525
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 11.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse jf. BBR-Ejermeddelelse af den 10.02.2026
Kommune: Norddjurs
Matr.nr.: 10 dø Auning By, Auning
BFE-nr.: 4113802
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974

Arealer*

Grundareal: 840 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Øvrige arealer:
Garage: 32 m²
Carport: 18 m²

Oplyst af kommunen

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.398.000 kr.
Grundværdi: 431.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.118.400 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 20.08.1943 lbnr. 907191-67 Tillægstekst Dok om udlægning af en vej, om bebyggelse og om forbud mod visse virksomheder Filnavn: 67_A-R_475
Nr. 3 lyst d. 17.12.2019 lbnr. 1011481880 Filnavn: 82dcf42a-1d80-420c-94d8-b9877d94fd7b

Lokalplan:
Ingen

Kommuneplaner:

Kommuneplan Norddjurs 2025

Kommuneplanforslag: Kommuneplan 2025

Kommuneplanramme: Boligområde ved Lindealle. Plannummer 1.B.1.

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

Spildevandsplan: Ja Kloakopland 2 og Kloakopland 3A

Der er tilslutningspligt og forblivelsespligt til fjernvarmen.

Der er forsyningsforbud mod el.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Emhætte - Bordkomfur - Indbygningssovn samt køleskab.

Der gives ingen garanti for at hvidevarer er funktionsdygtige da dødsbo.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenagervej 5, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4572525
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 11.02.2026

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.: 17.900 Forbrug: 23,70 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 D.



Adresse: Stenagervej 5, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4572525
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 11.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.704	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	5.793	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.981	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Renovation	kr.	3.255	I alt	kr.	1.413.319
Rottebekæmpelse	kr.	128			

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

20.860

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.535 md./ 90.418 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.129 md./ 73.547 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: 10.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Stenagervej 5, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4572525
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 11.02.2026

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Afstand til:

Skole: Auning

Indkøb:Auning

Serviceoplysninger:

Vand: Privat fælles

Vej: Privat fælles vej.

Kloak: Offentlig

Varme: Fjernvarme

BEMÆRK: Garage er maskinelt oprettet som år 1000. Endvidere er carport lukket til garage uden at søge. Til slut er hønsehus/fuglehuse bagerst i haven ikke søgt om og registreret på BBR-Ejermødelelsen.

BEMÆRK: Varme i garage er ikke søgt om og godkendt.

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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.



Adresse: Stenagervej 5, 8963 Auning
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: 4572525
Ejerudgift/md.: kr. 1.738

Dato: 11.02.2026

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysas 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 indefrysas 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.

Olietank - allerede afblændet

Køber er gjort særlig opmærksom på, at der i henhold til ejendomsdatarapporten af den 03.02.2026 forefindes en allerede afblændet olietank på ejendommen.

Sælger/arvinger oplyser, at der arvinger bekendt ikke er konstateret nogen form for forurening fra den pågældende olietank. Køber accepterer, at der hverken nu eller senere kan gøres krav gældende mod sælger som følge af evt. senere konstateret forurening fra olietanken, uanset hvornår denne forurening er opstået. Købesummen er fastsat under hensyntagen hertil, således at køber fuldt ud bærer risikoen for en eventuel forurening fra olietanken, samt eventuelle omkostninger/tab som måtte opstå som følge heraf.

Ejerskifteforsikring

Der er særlige forbehold på ejerskifteforsikringen

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