



**REAL**

## Stenalt Markvej 9

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>139</b>
Kontant	<b>995.000</b>	Erhverv m <sup>2</sup>	<b>829</b>
Ejerudgift	<b>2.837</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>10.000</b>
Byggeår/ombygget	<b>1943/1983</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **4572506**

**RealMæglerne** Djursland - Claus Laursen

Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / [www.realmaeglerne.dk/auning](http://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: Stenalt Markvej 9, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4572506  
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 31.03.2026



Nu udbydes denne ældre rødstens ejendom beliggende med udsigt over marker mv. Ejendommen er endnu ikke udstykket men det forventes at ejendommen sælges med et areal på ca. 10.000 m<sup>2</sup>. Ejendommen er endvidere beliggende i kort køreafstand til Ørsted by. Denne ejendom indbyder til udeliv med familie og venner, hvor man rigtig kan hygge sig i haven og på grunden.

Stueplanet indeholder: Entre og badeværelse. Endvidere er der køkken og bryggers samt stue. Yderligere kan nævnes værelse med opgang til 1 sal samt udgang til ud-estuen.

1. sal. indeholder: Repos, disp rum samt 3 værelser. Yderligere er der mindre kælder.

Til ejendommen hører godt maskinhus med gode anvendelsesmuligheder samt tidligere stald. Endvidere er der 4 ældre bygninger som lade og ældre stald samt lille maskinhus og garage.

Ørsted by er en aktiv social by med skole, Børneby/børnehave samt velfungerende idrætsforening med idrætshal. Endvidere er der i midtbyen gode indkøbsmuligheder med bl.a.: Dagligvarebutik, Bager flere butikker samt lille hyggelig biograf. Ydermere byder ørsted midt by på flere skønne opholds og legearealer, hvor man kan hygge sig og nyde fritiden med familien. Til slut kan nævnes et godt fritidsliv tæt på flot natur med flere dejlige cykel, løbe og gå ruter i næsten alle retninger ud af byen. Lige udenfor byen er der lille skov med etableret hundeskov, discgolfbane, Mountainbike bane og hyggeligt spiseareal med toilet, grill samt shelter hvis man ønsker at overnatte.

### 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: Stenalt Markvej 9, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4572506  
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 31.03.2026





Adresse: Stenalt Markvej 9, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4572506  
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

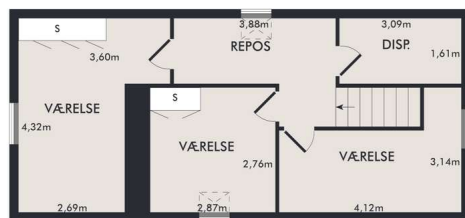
Dato: 31.03.2026



STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort 0 (viamap)



Adresse: Stenalt Markvej 9, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4572506  
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 31.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villa  
Må benyttes til: Landbrug, bebygget, mindst 0,55 Ha.

Kommune: Norddjurs  
Matr.nr.: 1n Stenalt Hgd., Ørsted m.fl.  
BFE-nr.: 9241522  
Zonestatus: Landzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)

Varmeinstallation: Oliefyr  
Opført/ombygget år: 1943/1983

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2023  
Ejendomsværdi: 995.000  
Grundværdi: 1.505.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 796.000  
Grundlag for grundskyld: 1.204.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 10.000 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 139 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 5 m<sup>2</sup>  
Erhvervsareal: 829 m<sup>2</sup>  
Tiloversbleven landbrugsbygning: 184 m<sup>2</sup>  
Garage: 56 m<sup>2</sup>  
Udhus: 184 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: 05.02.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt

**Planer**

Ingen

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 Norddjurs

Kommuneplanforslag 2025

Kommuneplanstrategi: Navn: Plan og udviklingsstrategi 2023 - Vejen mod 2050.

Drikkevandsinteresser: Ja

Beskyttet natur: JA

Beskyttet sten og jorddiger: Ja

Fredsskovspligt: JA

Landbrugspligt: JA

Skovbyggelinie: JA

Sø & Åbeskyttelseslinie: JA

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Stenalt Markvej 9, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4572506  
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 31.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 54.100 Forbrug: 3.596 Liter  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Oliefyr  
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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Stenalt Markvej 9, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4572506  
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 31.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.060	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	20.227	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Renovation	kr.	3.130	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.000
Skorstensfejning ansl.	kr.	415	I alt	kr.	1.014.850
Rottebekæmpelse	kr.	217			
Forsikring ansl	kr.	6.000	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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.049			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.508 md. / 66.099 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.387 md. / 52.646 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Stenalt Markvej 9, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4572506  
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 31.03.2026

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

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Tekniske anlæg:

Anlæg 1 - Olietank fra 2005 over jorden.

Anlæg 3 - Dieseltank over terræn

Anlæg 4 - Gyldetank over terræn rumfang 790.

BEMÆRK: Udestue er ikke søgt om og godkendt på BBR-ejermeddelelsen.

**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, hvad enten 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 i 2024.

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.

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

**Vedr. ejendomsskattelån**

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefryses som ejendomsskattelån i en statlig, permanent indefrysingsordning. 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 indefrysingsordning, 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes



Adresse: Stenalt Markvej 9, 8950 Ørsted  
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 4572506  
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 31.03.2026

videreført for beskatningen i 2025, dog med hensyntagen til en evt. stigningsbegrænsning. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 og 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og boligskatte, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.  
Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:  
Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 995.000 (ansl. til udbudsprisen da udstykning)  
Den foreløbige samlede grundværdi kr. 1.505.000.  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024 og 2025.

Ophævelse af landbrugspligten - Udstykning ikke afsluttet  
Sælger oplyser, at ejendommen er under udstykning fra en landbrugsejendom. Udstykningssagen er endnu ikke afsluttet, men det forventes at ejendommens areal godkendes med ca. 1 ha. Eftersom ejendommen nedbringes til et areal under 2 ha, og eftersom ejendommen er forsynet med beboelsesbygning, vil landbrugspligten bortfalde automatisk i forbindelse med endt udstykning. Arealet i denne salgsopstilling er derfor anslået.  
Sælger har fravalgt huseftersynsordningen.  
Sælgers forpligtelse til at lade landbrugspligten bortfalde skal være opfyldt - og dokumenteret overfor medvirkende ejendomsmægler - senest 3 måneder efter at udstykningssagen er afsluttet fra Kort og Matrikelstyrelsens side. Hvis den nævnte frist ikke bliver overholdt bortfalder handlen, medmindre parterne i denne forbindelse aftaler, at handlen opretholdes på uændrede vilkår, bortset fra at sælger i dette tilfælde ikke er ansvarsfri efter ovennævnte lov.

#### Under udstykning

Det solgte areal er pt. under udstykning. Køber er bekendt med at der som følge heraf ikke foreligger en særskilt offentlig ejendomsvurdering på arealet. Ejendomsværdien og grundværdien er derfor skønsmæssigt fastsat til handelsprisen og ejendomskatten og grundskylden er anslået. Der må forventes ændringer i de angivne beløb, hvilket har indflydelse på Brutto/nettoydelser samt ejerudgiften. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf hverken mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler. Sælger betaler samtlige omkostninger for udstykningen.

**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