

Stenalt Markvej 9

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**139**
Kontant	**995.000**	Erhverv m²	**829**
Ejerudgift	**2.837**	Grund m²	**10.000**
Byggeår/ombygget	**1943/1983**	Energimærke	**F**

Sagsnr. **4572506**

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning / Tlf. +45 61202552 / www.realmaeglerne.dk/auning

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
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
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 12.11.2026



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 m2. 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 udestuen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Stenalt Markvej 9
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Stenalt Markvej 9
Kontantpris: kr. 995.000

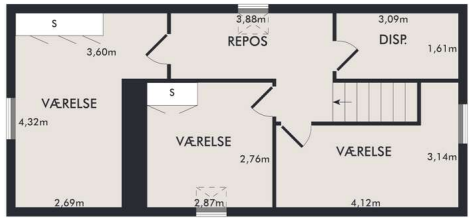
Sagsnr.: 4572506
Ejerudgift/md.: kr. 2.837

Dato: 12.11.2026

STUEPLAN



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Kort 0 (viamap)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Stenalt Markvej 9
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	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
Vej:	Offentlig vej
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 m²
Boligareal i alt:	139 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	5 m²
Erhvervsareal:	829 m²
Tiloversbleven landbrugsbygning:	184 m²
Garage:	56 m²
Udhus:	184 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 05.02.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Se akt

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Stenalt Markvej 9
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 54.100 Forbrug: 3.596 Liter
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Oliefyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (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 salgsopstillingens 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

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Adresse: Stenalt Markvej 9
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.060
Grundskyld	kr.	20.227
Renovation	kr.	3.130
Skorstensfejning ansl.	kr.	415
Rottebekæmpelse	kr.	217
Forsikring ansl	kr.	6.000
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.049

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.000
I alt	kr.	1.014.850

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.

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 5.648 md. / 67.774 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.499 md. / 53.993 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 3.195.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024.
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 i 2024 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 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 statslig, permanent indefrysningsordning. 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 indefrysningsordning, 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.

RealMæglerne Djursland - Claus Laursen
CVR-nr. 38516442
Centervej 4A, st. tv. / 8963 Auning
Tlf. +4561202552 / cla@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/auning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter og vurderinger for Landbrugs- og skovejendomme.
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig ejendomsbeskatning i 2025.
Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Værdierne forventes 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 boligskatter, 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 - Udtykning 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 til handelsprisen og ejendomskatten og grundskylden er anslået. Der må forventes ændringer i de angivne beløb, hvilket har indflydelse på Brutto/nettoydelsen samt ejerudgiften. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf hverken mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler. Sælger betaler samtlige omkostninger for udstykningen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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