



**REAL**

## Søstien 4, Store Sjørup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>0</b>
Kontant	<b>745.000</b>	Værelser	
Ejerudgift	<b>1.581</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>4.830</b>
Byggeår	<b>0</b>		

Sagsnr. **4572534**

**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: Søstien 4, Store Sjørup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4572534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 24.06.2026



Nu udbydes Stor grund på 4830 m2 beliggende i udkanten af den hyggelige by St. Sjørup tæt på strand og flot natur hvor man kan gå lange ture og hygge sig med familien.

Der har stået et hus på grunden som er brændt og fjernet. Tilbage står 2 særdeles gode og flotte udhusbygninger som er velegnet til hobby eller liberalt erhverv.

Den ene bygning indeholder 2 garager den ene med pillefyr samt mindre Tekøkken og badeværelse samt disp rum.

Den anden bygning indeholder Flot badeværelse, Vaskerum samt køkken og stort åbent Disponibelt rum med mange gode anvendelsesmuligheder. 1 sal indeholder stort disponibelt lyst åbent rum.

Endvidere er der flot velanlagt stor grund med stor hyggelig overdækning i midten samt hyggelige terrasser og solkroge hvor man kan nyde udelivet.

St. Sjørup by er en hyggelig landsby med en lille sø i midten af byen hvor der om sommeren bliver holdt marked. Endvidere er der kort køre og cykelafstand til stranden og flot natur.

### 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: Søstien 4, Store Sjørup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4572534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 24.06.2026





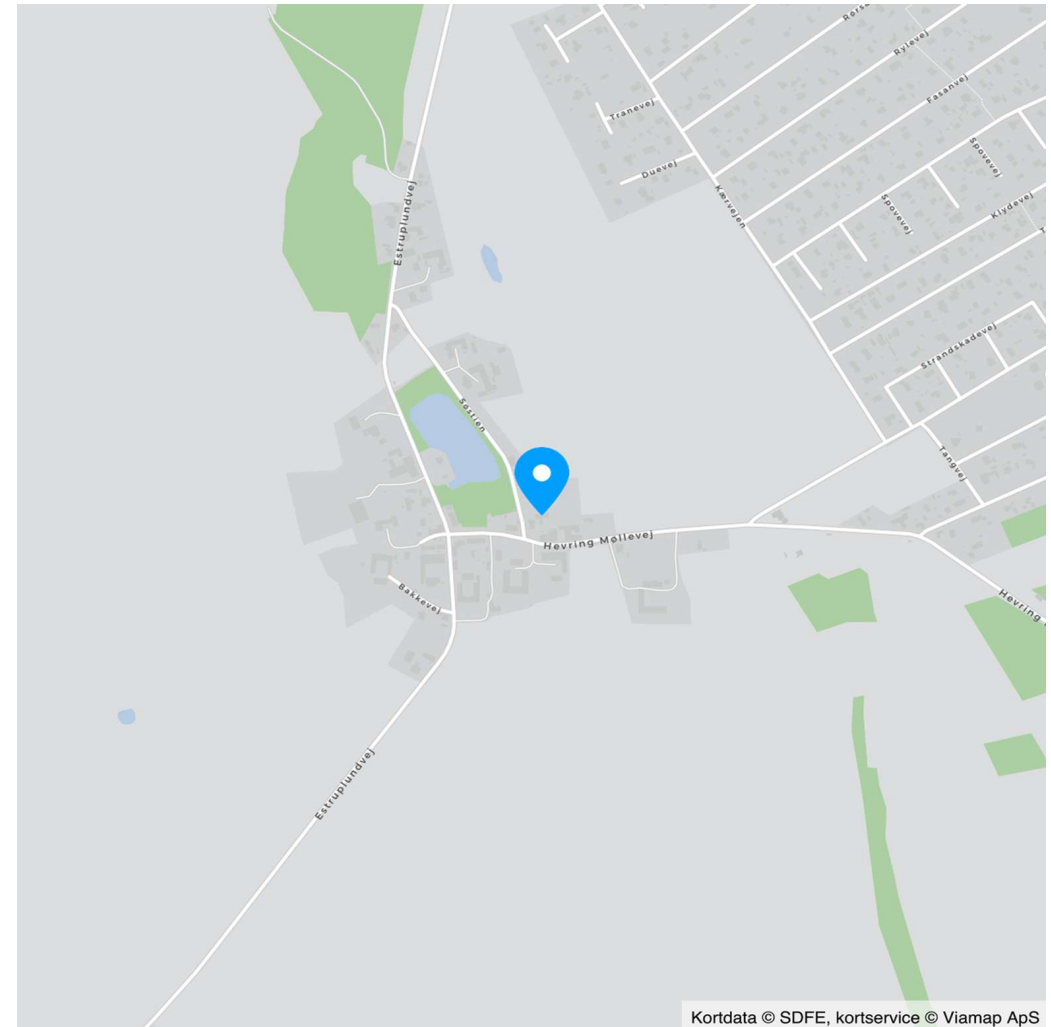
Adresse: Søstien 4, Store Sjørup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4572534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 24.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Søstien 4, Store Sjørup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4572534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Norddjurs  
Matr.nr.: 9a St. Sjørup By, Estruplund  
BFE-nr.: 8469087  
Zonestatus: Landzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 0

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.130.000  
Grundværdi: 261.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 904.000  
Grundlag for grundskyld: 208.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 4.830 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 0 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 135 m<sup>2</sup>  
Udhus: 106 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 1120 - St. Sjørup

**Anvendelsesbegrænsninger**

Lokalplan:

Nej

Kommuneplaner:

Navn: Kommuneplan 2021 Norddjurs

Navn: Kommuneforslag 2025 Norddjurs

Kommuneplanramme: Navn: St.Sjørup nummer: 1120

Kommuneplanramme forslag: Navn: St.Sjørup nummer: 1120

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

Spildevandsplaner: Ja Kloakopland S4 & S1

Drikkevandsinteresser: Ja

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Søstien 4, Store Sjørup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4572534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Søstien 4, Store Sjørup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4572534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.610	Kontantpris	kr.	745.000
Grundskyld	kr.	3.508	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Husforsikring	kr.	6.787	Kontanpris	kr.	745.000
Renovation	kr.	2.312	I alt	kr.	1.496.350
Skorstensfejer	kr.	1.612			
Rottebekæmpelse	kr.	145			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.974			

**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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.102 md. / 49.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.267 md. / 39.202 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: Søstien 4, Store Sjørup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4572534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 24.06.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning  
null**

Serviceoplysninger:

Vand: Privat

Vej: Offentlig

Kloak: Offentlig

Varme: Træpillefyr

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.

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.

Vedr. ejendomsskattelån

Stigninger i ejendomsskatter kan fra og med 2024 indefrysas som ejendomsskattelån i en statslig, 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 indefrysas 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.

BEMÆRK: Dette er en grund med 2 udhuse hvor bolighuset er brændt og fjernet.

BEMÆRK: Man skal påregne større renovationsudgift.

BEMÆRK: Der er ingen godkendte boligarealer på udhusene. Endvidere er overdækning ikke søgt om



---

Adresse: Søstien 4, Store Sjørup  
Kontantpris: kr. 745.000

Sagsnr.: 4572534  
Ejerudgift/md.: kr. 1.581

Dato: 24.06.2026

---

og godkendt på BBR. Ligeledes er 1 sal på bygning 3 ikke registreret og godkendt på BBR og toilet er ikke søgt om og godkendt i den ene bygning.

# 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