

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: Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 699.000

Sagsnr.: 36630000826
Ejerudgift/md.: kr. 512

Dato: 31.3.2025



Beskrivelse:

PROJEKTHUS PÅ 1.868 m² GRUND TÆT PÅ LIMFJORDEN OG HASSERIS

- Stor grund på 1.868 m²
 - Tæt på Limfjorden
 - Kort afstand til Hasseris og Gl. Hasseris Skole
 - Naturrige og smukke omgivelser
- Grundpris: kr. 699.000, - uden tilslutning

Her får du en helt unik mulighed for at bygge det hjem, du altid har drømt om, med plads til hele familien – uden at gå på kompromis.

Grunden er beliggende i attraktive Restrup Enge, 9000 Aalborg, som er et naturrigt område i godbyggeudvikling. Det er landsbyen tæt på storbyen og med kun ca. 5 min. til Gl. Hasseris Skole og Hasseris midtby, så er du hurtigt fremme.

Du får det bedste fra begge verdener med både den korte afstand til centrum og en beliggenhed i fredelige omgivelser, hvor afstanden til Limfjorden kun tæller 1 km. Der foruden er du også tæt på Aalborg Golfklub, hvis det er en interesse, du dyrker.

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: Stefan Jensen

DIN MÆGLER
Hadsundvej 5
9000 Aalborg
info@dmbolig.dk
Tlf. 72 17 00 04
www.dmbolig.dk



Din Mægler

Adresse: Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 699.000

Sagsnr.: 3663000826
Ejerudgift/md.: kr. 512

Dato: 31.3.2025





Adresse: Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 699.000

Sagsnr.: 36630000826
Ejerudgift/md.: kr. 512

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Bebyggelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1vq Restrup Hgd., Sønderholm
BFE-nr.: 100530373
Parcel nr.:
Zonestatus: Landzone
Vand: Tilslutningsafgift afholdes af køber
Vej: Offentlig kommunevej jf. ejendomsdatarapport
Kloak: Tilslutningsafgiften afholdes af køber

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi:
Grundværdi: 995.000,00
Grundlag for grundskyld: 796.000,00

Arealer

Grundareal udgør: 1868 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner:

- Kommuneplan 2021
- 6.6.L2 - Restrup Enge
- Planstrategi 2016
- Tillæg til Planstrategi 2016
- Planstrategi 2019 - Vi udvikler byer med kvalitet sammen
- Planstrategi 2023 - Planlægning i en brydningstid

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning - byggegrunde

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsoptstillingen anslået den offentlige grundværdi til kontantprisen. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag ligger til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 699.000

Sagsnr.: 36630000826
Ejerudgift/md.: kr. 512

Dato: 31.3.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Rapport udarbejdet af DMR Geoteknik d. 16. september 2022

Jordbundsundersøgelse

Rapport udarbejdet af DMR Geoteknik d. 16. september 2022

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Ikke udarbejdet.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens miljøforhold hos egen rådgiver.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Udgift til entreprenør, vvs-mand og asfalt til ca. 15.000 kr. + moms.

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 35.000 heraf moms kr. 7.000

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 22.500 heraf moms kr. 4.500

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 74.682 heraf moms kr. 14.936

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Antenne: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: heraf moms kr.

Køber gøres opmærksom på, at der ikke er mulighed for tilslutning af fjernvarme. Derfor må alternativ varmforsyning påregnes.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgsopstillingen.

Adresse: Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 699.000

Sagsnr.: 3663000826
Ejerudgift/md.: kr. 512

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld	6.049,60	Kontantpris/udbetaling	699.000,00
Rottebekæmpelse, anslået	100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	6.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	6.149,60	I alt	705.050,00
		Hvis grundkøb: Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold.	

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.425 md./ 53.106 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.448 md./ 41.374 år v/ 26,38 %

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: 31.3.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Nørholmsvej 189, 9000 Aalborg
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 699.000

Sagsnr.: 36630000826
Ejerudgift/md.: kr. 512

Dato: 31.3.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: