

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: Myggevej 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 54-X0000537
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 1.4.2025



Beskrivelse:

Se her!! Super hyggeligt sommerhus i 9000 Aalborg

Wow.. - her tæt på Aalborg golfbane og stadig i postnr.. 9000 Aalborg dukker dette fantastiske fritidshus op tæt på både fjorden og Nørholm by.

Huset fungerer for nuværende ejer som helårsbolig, og det er både forsynet med en Morsø-brændeovn og en luft-til-luft-varmepumpe.

Foruden et hyggeligt fritidshus med et tilhørende annekset med eget toilet får du en stor grund med masser af udfoldelsesmuligheder samt et virkelig lækkert og ugenert terrassemiljø.

Den 1.400 kvadratmeter store grund er en ren oase for livsnyderen. Det store terrassemiljø, der ligger mellem huset og annekset, er perfekt til at samle venner og familie gennem sommeren, og med højbedene og drivhuset kan du være selvforsynende med grønt.

Huset emmer af ægte sommerhushygge med træbeklædte vægge, lofter og gulve. Køkkenet tilføjer et moderne touch med lysegrå elementer og en køkkenhalvø, og i åben forbindelse ligger stuen, hvor du kan lune dig foran brændeovnen i vinterhalvåret.

Huset afrundes af to værelser og et badeværelse samt stort åbent opholdsrum med stue og køkken i kombination. Har I overnattende gæster eller teenagebørn, kan de tage annektsbygningen i brug - annekset kan også anvendes til mange andre kreative formål idet der her findes både et soveværelse, toilet og bryggers.

Selvom fritidshuset ligger midt i naturskønne omgivelser, er det stadig placeret i postnummeret 9000-Aalborg med kun ca 10 minutter kørsel til Aalborg. Golfentusiasten kommer hurtigt til Aalborg Golfklub, og af mere hverdagsagtige praktikaliteter så har Nørholm by både en attraktiv skole og pasningstilbud.

Har du flere spørgsmål, eller ønsker du en fremvisning af denne lille perle - så kontakt LokalBolig på 7060 2019 eller direkte til Claus på mobil: 3080 9900.

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 Nyrup Højsholt-Nielsen

Adresse: Myggevej 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 54-X0000537
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 1.4.2025



Adresse: Myggevej 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 54-X0000537
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 1.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Fritidshus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 74bt Nørholm By, Nørholm
BFE-nr.: 3306054
Zonestatus: Sommerhusområde
Vand: Restrup Nørholm Enges Vandværk AMBA
Vej: Privat/fælles
Kloak: Aflob til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1981 / 2003

Arealer*

Grundareal udgør: 1400 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 86 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 86 m²
Andre bygninger: 45 m²
-heraf Carport 16 m²
-heraf Anneks i tilknytning
til fritids- og sommerhus 29 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-
meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

23.8.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, pligt til at være medlem af ejerlavet
Nørholm Skov mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Nørholm Skov Grundejerforening
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.835.000,00
Grundværdi: 1.046.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.468.000,00
Grundlag for grundskyld: 836.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:
type: Emfang mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Køle-/fryseskab mærke:
type: Ovn mærke:
type: Komfur mærke:

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Myggevej 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 54-X0000537
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 1.4.2025



Adresse: Myggevej 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 54-X0000537
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 1.4.2025



Adresse: Myggevej 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 54-X0000537
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 1.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Alm Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se evt forbehold i sælgers forsikringspolice, som kan udleveres på anfordring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen"

Varmeforbruget er anslået idet forbrugsmønstre og anvendelsesgrad af sommerhuse er meget individuelt betonet fra ejer til ejer.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

DEN OPLYSTE VURDERING ER GÆLDENDE FOR MYGGEVEJ 6: DETTE PGA DEN VURDERING DER ER OPLYST FOR NÆRVÆRENDE EJENDOM ER ÅBENLYST FORKERT.

Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Adresse: Myggevej 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 54-X0000537
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 1.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 7.486,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.648.000,00
Grundskyld	kr. 1.838,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	11.750,00
Husforsikring	kr. 3.368,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.250,00
Grundejerforening	kr. 500,00	I alt	kr.	1.666.000,00
Skorstensfejer anslået udgift	kr. 570,00			
Renovation	kr. 2.988,00			
Rottebekæmpelse	kr. 67,33			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 16.818,13			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 9.333 md./ 111.991 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 7.434 md./ 89.203 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: 1.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Myggevej 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.648.000

Sagsnr.: 54-X0000537
Ejerudgift/md.: kr. 1.402

Dato: 1.4.2025

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:

Ingen

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	656.000,00	657.658,63	642.041,87	DKK	1,10	12.693,60	27,50	2.67	0			

Såfremt sælger har lån i ejendommen, vil disse blive indfriet i forbindelse med ejerskifte. Dette med mindre der er indgået særlig aftale omkring evt gældsovertagelse. Dette skal i givet fald koordineres mellem købers- og sælgers pengeinstitut.