

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 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025



Beskrivelse:

Er drømmen en "RANCH" lige udenfor Aalborg ?

Her er en sjælden mulighed for at erhverve en rendyrket hesteejendom med tilhørende lige knap 20 HA, som der er udlagt til folde og græsenge hvorfra der er selvforsyning med hø.

Ejendommen fremstår idag med eksklusive faciliteter til hestehold - nuværende ejer har trænings- og stuttedrift indenfor travheste. Men ejendommen vil naturligt også være velegnet til andre typer af heste- eller dyrehold.

Nuværende ejer har erhvervet ejendommen i 2008, og har siden foretaget massive investeringer i ejendommen. Der er således investeret store beløb til bl.a. opførelse af 2 separate staldbygninger indeholdende ialt 32 moderne bokse, rytterstue, vaskeplads og alt der hører sig til for at befinde sig i toppen af travsporten. Endvidere er der brugt store summer på at dræne det omkringliggende areal, således foldene kan benyttes hele året. Og der er opsat kilometervis af smukt sort Dallas-hegn rundt foldene og eksternt markareal ved Hasseris Skov.

Der forefindes endvidere ældre stald/samt lade fra ca. hvor der opbevares hø og udstyr til driften.

Stuehuset anvendes af det ansatte personale på ejendommen, og består af i stueplan: Entre samt hall, med adgang til spisekøkken og stor vinkelstue som er indrettet til både spisestue og tv-stue, badeværelse med både vaskemaskine og tørretumbler. 1. sal med 2 store soveværelser.

Særligt kan fremhæves:

- Enestående mulighed for at erhverve landbrugsejendom lige udenfor Aalborg - 196.601 m² ialt!
- En absolut sjælden hesteejendom med en fremragende beliggenhed
- Ejendommen kan erhverves med mindre jordtilliggende - der ligger ca. 7.7 HA lige ved bygningerne
- 2 separate bygninger med eksklusive hestebokse af Fremtidens Staldinventar - 32 stk i alt
- Virkelig præsentabelt anlagt med gitterport og smuk asfalteret og belyst allé til ejendommen
- Smukke sorte "Dallas" hestehegn der indrammer samtlige folde - og præsenterer ejendommen eksklusivt.

For yderligere oplysninger omkring denne sjældne mulighed - kontakt Claus - LokalBolig direkte på 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.

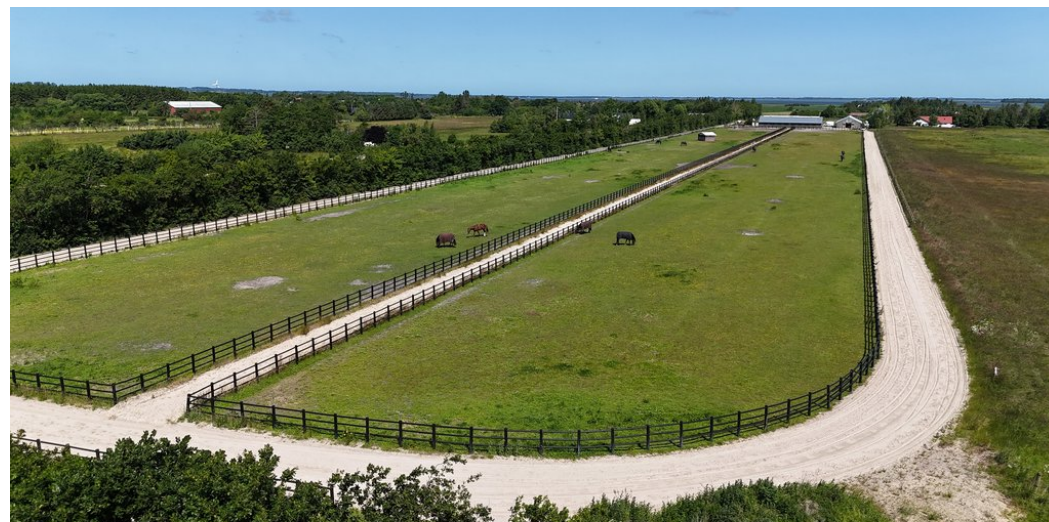
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Claus Nyrup Højsholt-Nielsen

Adresse: Nørholmsvej 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025



Adresse: Nørholmsvej 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025



Adresse: Nørholmsvej 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025

Nørholmsvej 165, 9000 Aalborg



Adresse: Nørholmsvej 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025

Matrikelbetegnelse og grundareal

	Areal	Heraf vej
Matr. nr. 71	86438 m ²	3140 m ²
Matr. nr. 90a	51925 m ²	280 m ²
Matr. nr. 89x	25409 m ²	510 m ²
Matr. nr. 67	28829 m ²	640 m ²
Matr. nr. 90b	4000 m ²	0 m ²
Areal i alt	196601 m ²	4570 m ²

Arealerne fremgår af ESR

Fredskovpligtigt areal 0,00 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysninger i salgsopstillingen kan bygningsarealerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 1 Stuehus til landbrugsejendom	100 m ²	171 m ²
Nr. 2 Stald til kvæg, får mv.	166 m ²	m ²
Nr. 3 Lade til foder, afgrøder mv.	75 m ²	m ²
Nr. 4 Maskinhus fra 2002	194 m ²	m ²
Nr. 5 Anden bygning til landbrug mv.	70 m ²	m ²
Nr. 6 Garage	23 m ²	m ²
Nr. 7 Stald med hestebokse fra 2009	400 m ²	m ²
Nr. 8 Udhus	40 m ²	m ²
Nr. 9 Udhus	40 m ²	m ²
Nr. 10 Udhus	40 m ²	m ²
Nr. 11 Stald med hestebokse fra 2017	391 m ²	m ²
Bygningsarealer i alt	1539 m ²	171 m ²

Evt. bemærkninger vedrørende bygningsarealerne Udhusene på 40 m² er flytbare læskure til hestene

Forsikringer

Forsikringsoplysningerne for stuehus fremgår af salgsopstillingen.
Udover forsikringsoplysningerne i salgsopstillingen kan forsikringerne yderligere specificeres således:
Selskab:

Øvrige bygninger:

Bygning nr. jf. BBR:	Dækning:
Nr. 1	Se police
Nr. 2	Se police
Nr. 3	Se police
Nr. 4	Se police
Nr. 5	Se police
Nr. 6	Se police
Nr. 7	Se police
Nr. 8	Se police
Nr. 9	Se police
Nr. 10	Se police
Nr. 11	Se police

Øvrige bemærkninger:

Police udleveres på anfordring - men der er ikke sikkert køber kan opnå samme betingelse som nuværende ejer. Bygningerne er generelt forsikret til nyværdi

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar: Staldinventar medfølger - maskiner og øvrigt tilbehør medfølger ikke, men kan evt erhverves separat.

Besætning og beholdninger

Der medfølger følgende Besætning og beholdninger: Ingen besætning medfølger

Vand

Ejendommen forsynes fra privat alment vandværk ☒ Ja ☐ Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning ☐ Ja ☒ Nej

Såfremt ejendommen forsynes fra egen vandforsyning, oplyses det, at

Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding ☐ Ja ☒ Nej

Dokumentation udleveres til køber. Ejerskifte meddeles til kommunen af købers rådgiver.

Adresse: Nørholmsvej 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Lystejendom
Må benyttes til: Beboelse - landbrug og dyrehold
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 71 Restrup Hgd., Sønderholm m.fl.
BFE-nr.: 1416167 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Ingen vandforsyning
Vej: Offentlig
Kloak: Intet afløb - nedslivningsanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed/oliefyr
Opført/ombygget år: 1900 / 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 4.350.000,00
Grundværdi: 268.300,00
Evt. ejerboligværdi: 1.000.900,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.480.000,00
Grundlag for grundskyld: 214.640,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	196601 m ²
- heraf vej:	4570 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	100 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	71 m ²
Boligareal i alt:	171 m ²
Andre bygninger:	1439 m ²
-heraf Stald til kvæg, får mv.	166 m ²
-heraf Lade til foder, afgrøder mv.	75 m ²
-heraf Maskinhus fra 2002	194 m ²
-heraf Anden bygning til landbrug mv.	70 m ²
-heraf Garage	23 m ²
-heraf Stald med hestebokse fra 2009	400 m ²
-heraf Udhus	40 m ²
-heraf Udhus	40 m ²
-heraf Udhus	40 m ²
-heraf Stald med hestebokse fra 2017	391 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

10.7.1953 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
10.7.1953 Dok om nedlægning og vedligeholdelse af en rærlægning mv
23.12.1953 Dok om nedlægning og vedligeholdelse af vandløb og rørledninger, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Vedr 74A Opr. tinglyst 05.08.1953-1459-76.
13.11.1962 Dok om færdselsret mv
19.9.2007 Lokalplan nr. 01-026 vedr. 44
4.10.2017 Etablering af skridtmaskine (Horse Walker)
25.9.2018 Tilladelse til etablering af horse walker
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Alle hvidevarer i boligdelen medfølger uden garanti og som beset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nørholmsvej 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Ingen - se evt police, som udleveres på anfordring

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (oliefyr)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fordeling af købesummen

Udgangspunktet for fordelingen er købesummen i relation til skat, vil være som følger:

Jordareal 19.2601 HA tilhørende nr. 165 inkl. tilknyttede betalingsrettigheder:

4.200.000,-

Nørholmsvej 167 - 4.000 m² (sandsynlig mulighed for udstykning):

800.000,-

Installationer, drænanlæg, hegn o.l.:

750.000,-

2 Stalde med boksinventar, flytbare læskure, maskinhus, ældre udbygninger:

2.500.000,-

Eksisterende stuehus/byggeret:

1.550.000,-

Købesum ialt: 9.800.000,-

Såfremt køber har særlige ønsker til fordelingen af købesummen, er sælger åben for dialog omkring dette.

Landbrugsstøtte:

Sælger har for 2024 modtaget i alt **kr. 50.631,24** i landbrugsstøtte. Dette fordelt på arealtilskud og tilskud for dyrkning af klimavenligt græs.

Adresse: Nørholmsvej 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 17.748,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 3.885,66	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring Landbrugsforsikring anslået præmie - afhængig af dækningsomfang	kr. 23.000,00	I alt
Skorstensfejer Anslået	kr. 1.250,00	
Rottebekæmpelse	kr. 641,09	
Grundskyld vedr. nr. 167 (4.000 m²)	kr. 73,22	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.597,97	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.727 md./ 656.728 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.532 md./ 522.381 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: 28.5.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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 165, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 54-X0000581
Ejerudgift/md.: kr. 3.883

Dato: 7.7.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	-0,04			0				

Der forefindes lån i ejendommen ved Realkredit Danmark - ca. kr. 2.822.000,- - køber kan forvente at få stempelrefusion ud fra hovedstolen på lånet.