



REAL

Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager

Ejd. type	Fritidslandbrug	Bolig m2	142
Kontantpris	2.995.000	Andre bygninger	295
Ejerudgift	2.255	Grund ha	7,3514
Byggeår/ombygget	1910/1971	Energimærke	A2010

Sagsnr. **47425170**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026



Beskrivelse:

Strandvejen 32 i 9610 Nørager tilbydes en solid og velholdt ejendom med et stærkt udgangspunkt for både familieliv og multifunktionel brug. Ejendommen ligger i Rebild Kommune og omfatter et stilfuldt stuehus med god plads samt flere disponible udhusbygninger, garage og værksted. Grundarealet er betydeligt og giver spændende muligheder for aktiviteter, hobbyer eller drift i det fri – ideelt til dig, der ønsker både bolig og plads til opbevaring, værksted eller dyrkning. Cykelafstand til Haverslev.

Boligen er opført i 1910 og fremstår i en god vedligeholdt stand med lyse og åbne rum, der skaber en attraktiv og funktionel planløsning. Her er flere værelser, opholdsrum og køkkenalrum med dejligt lysindfald, og boligen passer godt til familien, parret eller køberen, som ønsker rummelig helårsbolig med fleksible anvendelsesmuligheder.

Ejendommens **store grund på over 73.000 m²** giver unikke muligheder for udearealer, haveprojekter, dyrehold eller andre aktiviteter, hvor plads er en fordel. De medfølgende udhuse og garage er oplagte til værksted, hobbyrum, lager eller hobbydyr.

Denne ejendom er ideel for dig, der ønsker at bo i fredelige og naturrige omgivelser uden at gå på kompromis med plads og fleksibilitet. Strandvejen 32 repræsenterer en sjældnen mulighed for at kombinere et godt boligmiljø med betydelige arealer og faciliteter, som kan tilpasses netop dine behov.

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: Christian Andersen



Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Alrum



Alrum

Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026



Køkken



Køkken



Værelse 1



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Værelse 2

Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026



Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse 2



Entré



Gang



Garage

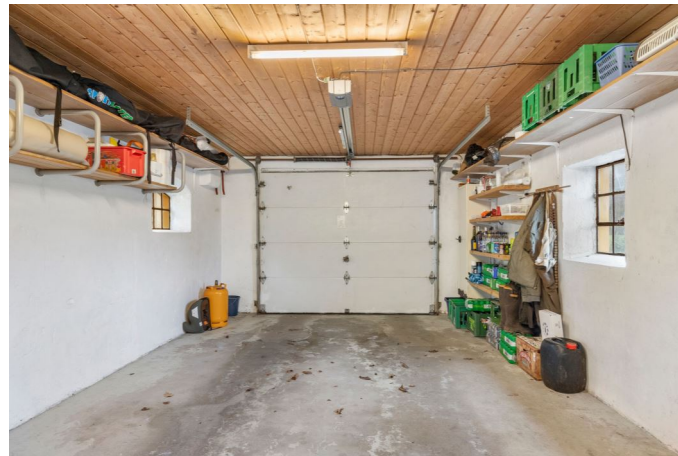
Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026



Garage



Garage



Værksted



Terrasse



Ejendommen



Have

Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026



Facade



Facade



Luffoto



Luffoto



Luffoto



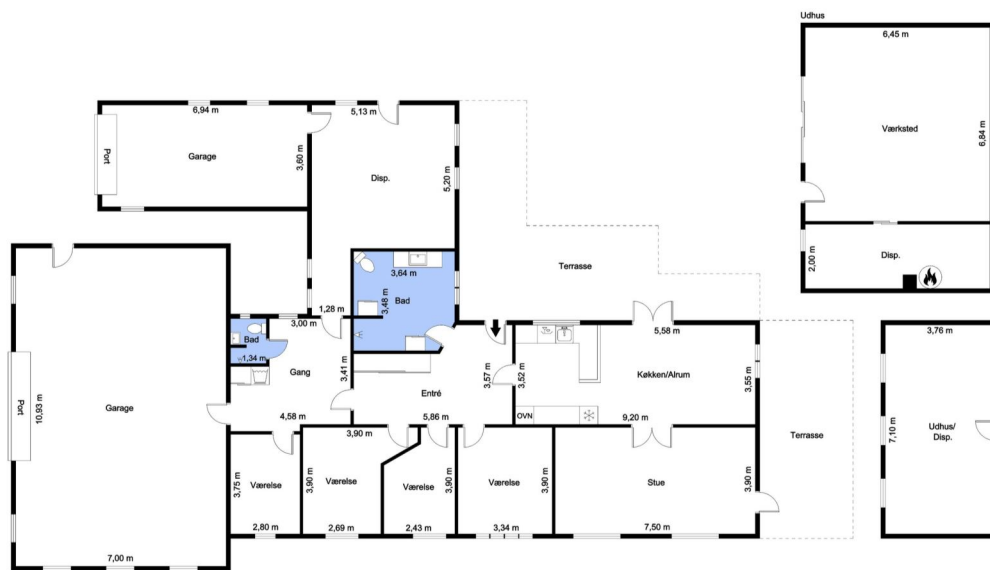
Luffoto



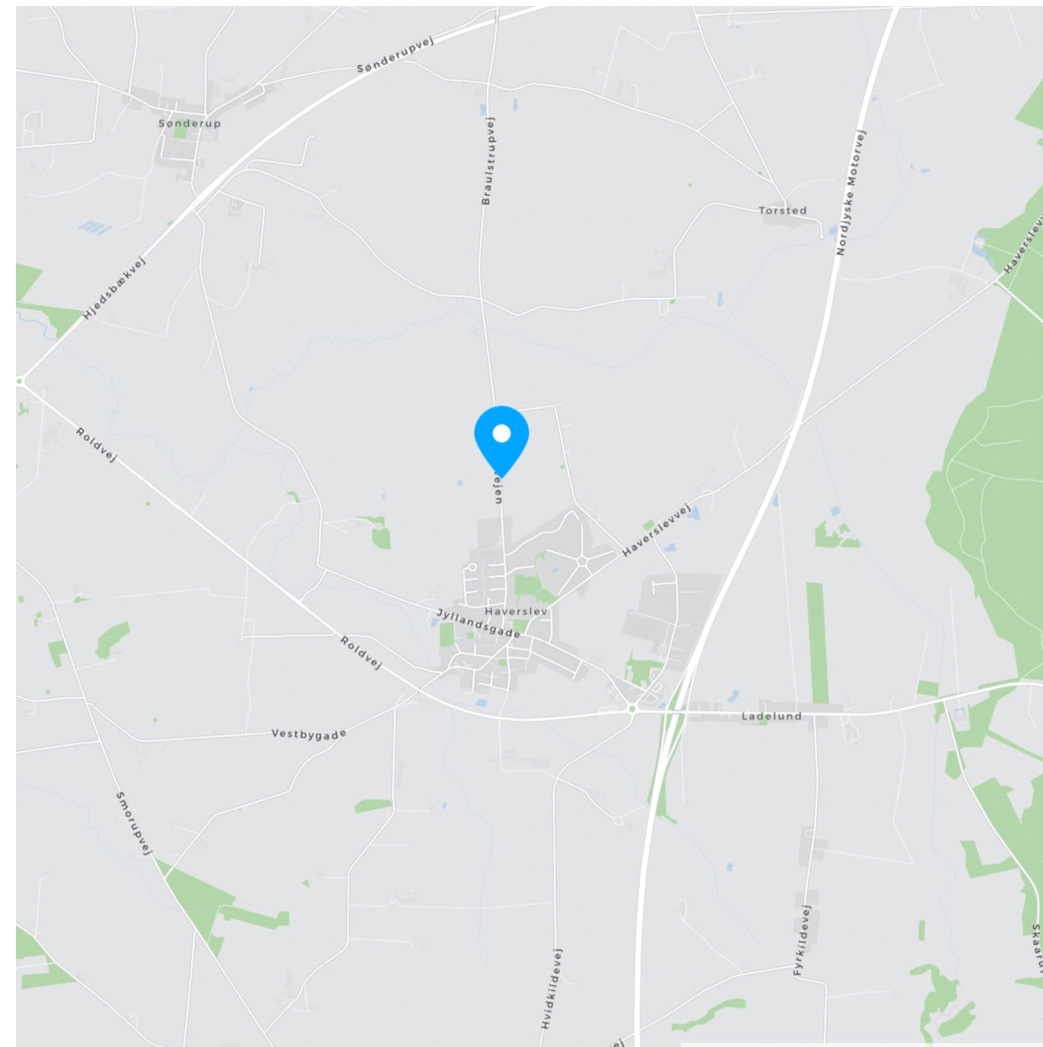
Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
 Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026

Matrikel betegnelse og grundareal

	Areal
3 o Haverslev By, Haverslev	1,6309 ha
3 k Haverslev By, Haverslev	1,8358 ha
5 aa Haverslev By, Haverslev	1,9928 ha
3 l Haverslev By, Haverslev	1,8919 ha
Arealer i alt	7,3514 ha

Bygningsarealer

Udover arealoplysningerne i salgsoptillingen kan bygningerne yderligere specificeres således:

Bygning nr. jf. BBR	Areal	Heraf boligareal
Nr. 2 Strandvejen 32	84 m ²	
Nr. 3 Strandvejen 32	120 m ²	
Nr. 4 Strandvejen 32	63 m ²	
Nr. 5 Strandvejen 32	28 m ²	
Bygningsareal i alt	295 m ²	

Maskiner og staldinventar

Der medfølger følgende maskiner og staldinventar:
Der medfølger ingen maskiner eller staldinventar

Besætning og beholdninger

Der medfølger ingen besætning

Købesummens fordeling

Ejeboligen	kr.	2.000.000
Øvrige boliger	kr.	150.000
Jorden	kr.	800.000
Solceller	kr.	45.000
Købesum i alt	kr.	2.995.000

Fordeling af købesum på andre bygninger

Strandvejen 32	kr.	
Strandvejen 32	kr.	
Strandvejen 32	kr.	
Strandvejen 32	kr.	
Andre bygninger i alt	kr.	

Vand

Ejendommen forsynes fra alment privat vandværk Ja Nej
Ejendommen forsynes fra alment vandværk Ja Nej

Ejendommen forsynes fra egen vandforsyning Ja Nej
Har ejendommen indvindingstilladelse til markvanding Ja Nej

Afløbsforhold

Ejendommens afløb er Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Om afløbsforhold oplyses:
at der er udstedt/varslet følgende påbud: Der henvises til ejendomsdatarapporten

Kontrakter og aftaler

Om udlejning af bygninger oplyses, at Der er ingen udlejede bygninger.
Om udlejning af jagtret oplyses, at Jagtretten er ikke udlejet eller findes ikke.
Om udlejning af fiskeret oplyses, at Fiskeretten er ikke udlejet eller findes ikke.
Om andre aftaler vedr. udlejning oplyses, at Der er ingen

Forpagtning og bortforpagtning af jord

Jorden er helt eller delvist bortforpagtet Ja Nej
Om forpagtnings-/bortforpagtningsaftaler oplyses, at Der foreligger ingen forpagtningsaftaler

Støtteberettigede arealer (grundbetaling)

Støtteberettigede arealer på ejendommen Ja Nej

Læplantning

Tilskud til plantning af læhegn modtaget Ja Nej

Flyvehavre og bjørneklo

Om forekomster og tidligere bekæmpelse oplyses Der har tidligere været forekomster af flyvehavre.

Miljøforhold

Der foreligger miljøtilsynsrapport Ja Nej
Slam udkørt på ejendommens arealer Ja Nej

Momsreguleringsforpligtelse

Momsreguleringsforpligtelse Ja Nej

Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidslandbrug
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Rebild
Matr.nr.: 3 o Haverslev By, Haverslev m.fl.
BFE-nr.: 9047421
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment privat vandværk
Vej: Offentlig
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg med tilladelse
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1910/1971

Arealer*

Grundareal: 7,3514 ha
Boligareal i alt: 142 m²
- heraf udnyttet tagetage: 73 m²
Øvrige arealer:
Driftsbygninger m.v.: 295 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan Rebild kommune:

Kommuneplan 2021:

https://dokument.plandata.dk/11_10854000_1639491402583.pdf

Kommuneplan 2025:

https://dokument.plandata.dk/11_12107797_1766146879088.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.04.2015 lbnr. 1006277803 Filnavn:
bc2e3cb5-a54b-4666-95fb-8ae305f393e5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 1.394.000 kr.
Grundværdi bolig: 7.930 kr.
Grundværdi produktionsjord: 265.515 kr.
Grundværdi øvrig jord:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.151.200 kr.
Grundlag for grundskyld bolig:
Grundlag for grundskyld produktionsjord:
Grundlag for grundskyld øvrig jord:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab (ukendt), kogeplade (ukendt), emhætte (thermex), opvaskemaskine (Miele), Ovn (ukendt), vaskemaskine (ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Energimærke A2010.

Adresse: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.871	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld bolig	kr.	56	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	211	I alt	kr.	3.014.850
Husforsikring	kr.	16.144			
Renovation ansl.	kr.	4.776			

Ejerudgift i alt 1 år

27.058

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/nettoydelelse 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.313 md./ 195.758 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.237 md./ 158.839 år v/25,10%
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: 18.05.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Strandvejen 32, Haverslev, 9610 Nørager
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47425170
Ejerudgift/md.: kr. 2.255

Dato: 18.05.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.630.748	1.630.748	1.657.876	DKK	5	134.016	22,25	5,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. 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 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelse/opkrævning til skattekontoen. 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.

Ifølge udskrift fra vurderingsportalen.dk, udgør de foreløbige vurderinger flg.:

Boligenhedens foreløbige ejendomsværdi kr. 1.439.000.

Den foreløbige grundværdi for bolig kr. 8.000.

Den foreløbige samlede grundværdi kr. 278.000.

Heraf grundværdi produktionsjord kr. 270.000 og grundværdi øvrig jord kr. 0.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Oplysninger til køber om brændeovn og olietank:

Der er på ejendommen en gammel brændeovn i værkstedet. Sælger fjerner denne inden køber overtager ejendommen. Derfor er der ingen omkostning til skorstensfejer i ejerudgiften. Der har tidligere stået en overfladisk olietank i værkstedet. Denne er fjernet, men sælger har ikke fået meldt det til Rebild Kommune. Sælger sørger for at få fjernelsen registreret korrekt.

Oplysning Ejendom vurderet (kategoriseret) som landbrugs- eller skovejendom:

Køber er bekendt med, at ejendommen er vurderet (kategoriseret) som landbrugs-/skovejendom, og beskatningsgrundlaget er oplyst på baggrund af den aktuelle kategori, ligesom ejendomsskatterne i ejerudgiften er foreløbigt fastsat ud fra kategoriseringen som landbrugs-/skovejendom og for indeværende år.

Hvis Vurderingsstyrelsen måtte finde, at ejendommen skal ændre kategori til ejerbolig eller erhvervsjendom, vil dette kunne medføre en forhøjelse af ejendommens ejendomsskatter, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom

REAL

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom