

REAL



GI Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	119
Kontantpris	495.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.213	Grund m2	1.004
Byggeår	1870	Energimærke	C

Sagsnr. **47425198**

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: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026



Beskrivelse:

På Gammel Visborgvej 156 finder du denne charmerende ejendom, der er beliggende i rolige og naturskønne omgivelser med åbne marker og flot udsigt til landskabet. Her får du fred og luft omkring dig – samtidig med at du har overskuelig afstand til Hadsund og hverdagens faciliteter.

Boligen byder på en funktionel planløsning med god plads til både familieliv og individuelle behov. I stueplan mødes du af en rummelig stue med et dejligt lysindfald, som giver en behagelig atmosfære og plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Køkkenet er lyst og praktisk indrettet med god bord- og skabsplads. Derudover findes badeværelse, entré samt værelse i stueplan, hvilket gør boligen anvendelig for flere aldersgrupper.

På førstesalen er der repos samt yderligere værelser, som kan benyttes til soveværelser, børneværelser, kontor eller hobbyrum – alt efter behov. Planløsningen giver gode muligheder for at tilpasse boligen til netop din livsstil.

Ejendommen er beliggende på en stor grund med masser af plads til udeliv, haveprojekter, leg eller blot ro og afslapning i grønne omgivelser. Her er god afstand til naboer og rig mulighed for at nyde naturen året rundt.

Alt i alt en bolig med charme, plads og potentiale – ideel for dig, der drømmer om landlige omgivelser kombineret med fornuftig afstand til byliv.

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:



Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026



Facade



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026



Værelse 1



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 3



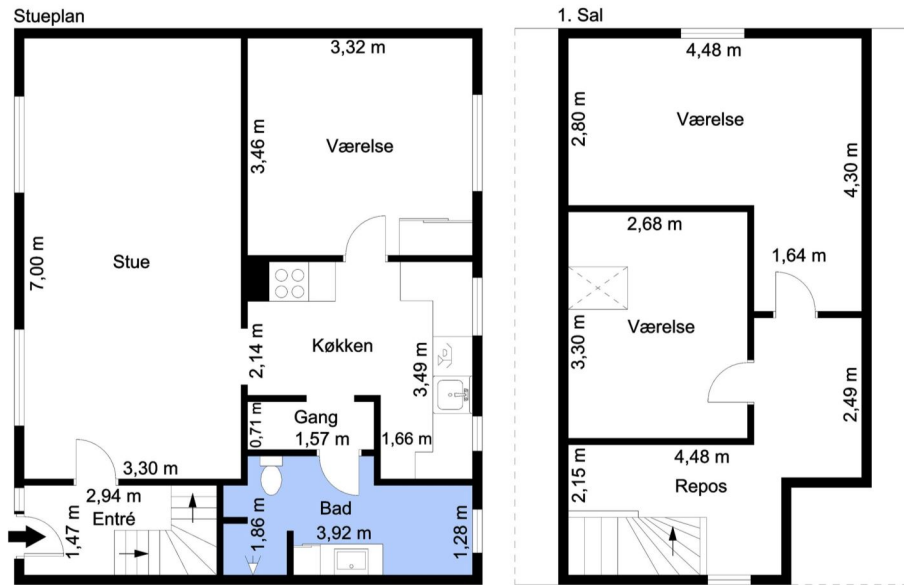
Badeværelse



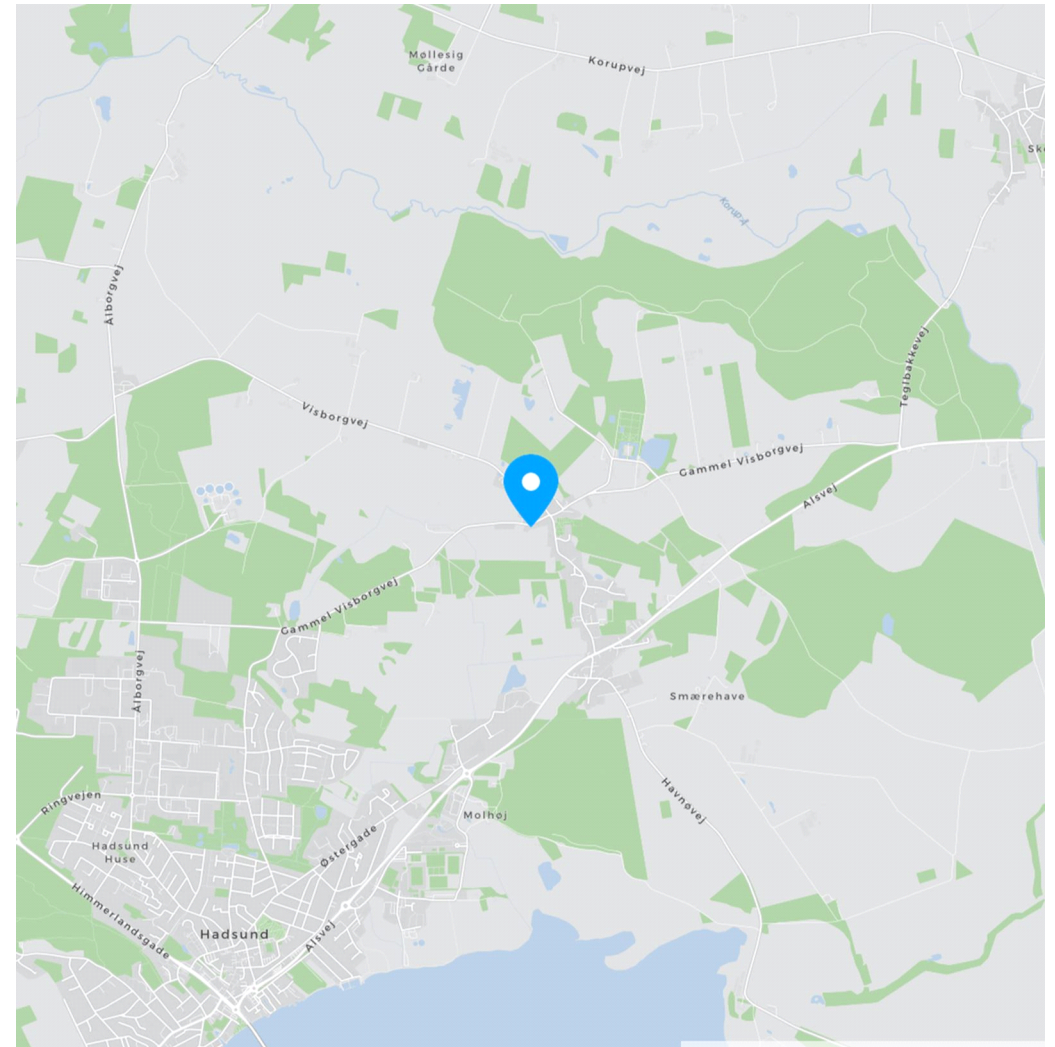
Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Mariagerfjord
Matr.nr.: 59 d Visborg By, Visborg
BFE-nr.: 3354067
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1870

Arealer*

Grundareal: 1.004 m²
Boligareal i alt: 119 m²
- heraf udnyttet tagetage: 49 m²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune: (TAG STILLING)

Kommuneplan 2021 (Vedttaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Lokalplaner: (Tag stilling)

Servitutter:

**Nr. 1 lyst d. 23.12.2014 lbnr. 1005955231 Filnavn:
24972772-4731-4176-a3ab-5d4c599592ff**

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2020
Ejendomsværdi: 555.000 kr.
Grundværdi: 103.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 444.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Mærke), Emhætte (Mærke), Ovn (Mærke), Køle/fryseskab (Mærke), Opvaskemaskine (Mærke), Vaskemaskine (Mærke), Tørretumbler (Mærke).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.264	Kontantpris/udbetaling	kr.	495.000
Grundskyld	kr.	2.098	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.850
Bidragsopgørelse, anslået	kr.	200	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Anslået husforsikring	kr.	6.500	I alt	kr.	505.475
Anslået renovation	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1 år		14.562			

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.713 md./ 32.554 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.187 md./ 26.242 år v/25,70%
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: 15.02.2026
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: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan: (TAG STILLING)

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Ejendom under omvurdering: (Tag stilling)

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE): (TAG STILLING)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger): (TAG STILLING)

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommen eller ejendommens anvendelse er ændret siden seneste ejendomsvurdering: (TAG STILLING)

Ejendommen og/eller dens anvendelse er siden sidste offentlige vurdering ændret væsentligt, da [fritekst]. Køber er gjort bekendt med, at ejendommen forventeligt vil blive omvurderet [og potentielt omkategoriseret] som følge heraf. De i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter (grundskyld og ejendomsværdiskat) kan derfor ændres.

Køber er desuden oplyst om, at den ændrede ejendomsvurdering sker førstkomende vurderingstermin efter ændringen af ejendommen, er registreret. Ejendomsbeskatningen vil blive ændret på baggrund af den ændrede ejendomsvurdering fra og med vurderingsterminen.

Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter - uanset om disse måtte være i op- eller nedadgående retning - er sælger og dennes ejendomsmægler uvedkommende.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af ovenstående og det efterfølgende evt. ændrede beskatningsgrundlag.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau X, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Manglende servitut(ter): (Tag stilling)

Køber gøres opmærksom på, at flg. servitut[ter] ikke har kunnet fremskaffes på ejendommen: [her angives dato samt overskrift på servituten eller servitutterne]. Køber accepterer ikke at kunne modtage information om [servituttens/servitutternes] nærmere indhold. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver omkring de manglende servitutter, og accepterer ikke at kunne gøre nogen former for krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf.

Frase til salgsopstillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003 (TAG STILLING):

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg, (samt kommunal beslutning) § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Køber må forvente omkostninger hertil.

Frase til salgsopstillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE (TAG STILLING):

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) 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.

(INDSÆTTES KUN VED KOMMUNEORDNING):

[Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Ejendommens brændeovn/pejseindsats er ikke lovlig, idet den skulle have været udskiftet/nedlagt ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.] - eller - [Kommunen har varslet eventuel vedtagelse af regler, som vil medføre, at ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes. Køber må i så fald forvente omkostninger hertil.]

Frase til salgsopstillingen - brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt (TAG STILLING):

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejereklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber må forvente omkostninger hertil.

Olietank (TAG STILLING):

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

Ejendomsskattereformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer: (TAG STILLING)

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Adresse: Gl Visborgvej 156, Visborg, 9560 Hadsund
Kontantpris: kr. 495.000

Sagsnr.: 47425198
Ejerudgift/md.: kr. 1.213

Dato: 13.04.2026

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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