

Fantastisk byggegrund med unik udsigt over bugten



Storenørvej 33

8340 Malling

PRIS EX. TILSLUT. AFG.	1.150.000
UDBETALING	60.000
BRUTTO EKSkl. Ejerudgift	6.949
NETTO EKSkl. Ejerudgift	5.502
Ejerudgift (MD.)	1.656
GRUNDAREAL	513 m ²
SAGSNUMMER	22970000576
EJENDOMSTYPE	Helårsgrund

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: Storenørvej 33, 8340 Malling
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 22970000576
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 7.5.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om at bygge dit eget hjem i naturskønne omgivelser med en enestående udsigt over bugten? Nu har du muligheden for at sikre dig en attraktiv byggegrund på Storenørvej 33 i Malling – en af områdets bedste beliggenheder!

Denne grund er ideelt placeret i et fredeligt og charmerende boligområde, hvor æstetik og arkitektur er gennemtænkt for at skabe en harmonisk helhed. Her får du ikke kun en fantastisk udsigt, men også en tryk og velfungerende lokalsamfund med alt, hvad du behøver i hverdagen.

Malling er en eftertragtet by syd for Aarhus, hvor du får det bedste fra to verdener – rolige, naturskønne omgivelser kombineret med nem adgang til storbyens mange muligheder. Fra Storenørvej er der kun ca. 15 km til Aarhus C, og du har både let adgang til motorvejsnettet samt gode forbindelser med offentlig transport.

Fra grunden er der blot 5 minutters kørsel til Malling by, hvor du finder skole, dagligvarebutikker og letbaneforbindelse. Letbanen giver nem adgang både til hyggelige Odder og til Aarhus, hvor shopping, kultur og byliv venter.

Kører vi i den modsatte retning, når vi med en lille gåtur Ajstrup Strand, hvor der i sommerhalvåret kan bruges mange gode timer langs strandkanten. Længere nede ad kysten ligger det skønne havnemiljø i Norsminde Havn, hvor du kan lægge båden til eller nyde en lækker middag på det populære Fiskehuset Norsminde.

På grunden kan der opføres et hus på 190 m² med en tilhørende dobbelt carport på 42 m². Byggeriet skal opføres i klassisk landsbystil, så det harmonerer med de eksisterende bygninger i området. Placeringen af huset på grunden skal respektere den oprindelige plan og følge ensartetheden i den øvrige bebyggelse.

Kunne du tænke dig at høre mere om mulighederne på grunden, så tøv ikke med at kontakte os. Vi står klar til at hjælpe jer med at realisere jeres boligdrømme.

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: Frederik Damgaard Laursen

Adresse: Storenørvej 33, 8340 Malling
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 22970000576
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 7.5.2025



Adresse: Storenørvej 33, 8340 Malling
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 22970000576
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 7.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Må benyttes til: Helårsgrund
Kommune: Aarhus
Matr.nr.: 15bu Østerlavet, Malling
BFE-nr.: 9799223
Parcel nr.: 33
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 1.198.000,00
Grundværdi: 1.198.000,00
Grundlag for grundskyld: 958.400,00

Arealer

Grundareal udgør: 513 m²

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

19.8.1992 Lokalplan nr. 336
25.10.2005 Dekl. om udstykning, vejudlæg, forsyningsled ninger, regn- og spildevandsledninger, regn- vandsfaskine, spildevand, udsigt, beplantning, bebyggelse, parkering, grundejerforening m.v. vedr. 15 a. 03.11.2005 l. endeligt. 63_U-D_346 - se side 40 og nedefter. Der mangler sider til servitutten.
25.11.2005 Skøde lyst servitutstiftende vedr udstykning af naboejendom
Kommune rammeplan: Ja
Lokalplan: Nr. 336
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Østergaard
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om anslået offentlig grundværdi og beskatning:

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 fratrullet 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.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSÆTTES PÅ SIDE 5.

Adresse: Storenørvej 33, 8340 Malling
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 22970000576
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 7.5.2025

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Jordbundsundersøgelse

Køber har en frist på 30 dage fra underskrivelse af købsaftalen til at få udarbejdet jordbundsprøver på grunden. Alle omkostninger i forbindelse hermed afholdes af køber. Såfremt det viser sig, at køber vil få betydelige udgifter, såfremt funderingsforholdene er væsentligt dårligere end normalt, kan køber indenfor den nævnte frist annullere handlen. Der henvises i øvrigt til købsaftalens afsnit 11.

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

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

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

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Øvrige udgifter til byggemodning, herunder udgifter til stikledninger på egen grund til alle forsyningsselskaber, og efterfølgende vedligeholdelse heraf, påhviler køber.

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

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

El: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 25.000 heraf moms kr. 5.000

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 65.000 heraf moms kr. 13.000

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej
Anslået tilslutningsafgift kr.: 20.000 heraf moms kr. 4.000

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

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: Storenørvej 33, 8340 Malling
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 22970000576
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 7.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Grundskyld 2025	12.909,00	Kontantpris/udbetaling	1.150.000,00
Rottebekæmpelse (anslået)	100,00	Omkostninger til købers rådgiver/advokat	6.500,00
Renovation (anslået)	3.860,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	8.750,00
Grundejerforening	3.000,00	I alt	1.165.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	19.869,00	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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.949 md./ 83.385 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.502 md./ 66.028 år v/ 25,26 %

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: 7.5.2025. 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: 1/7 - 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Storenørvej 33, 8340 Malling
Kontantpris: ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.150.000

Sagsnr.: 22970000576
Ejerudgift/md.: kr. 1.656

Dato: 7.5.2025

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 jf. sælger.

ANDRE FORHOLD AF VÆSENTLIG BETYDNING FORTSAT:

Anslået tilslutningsafgifter:

De oplyste tilslutningsafgifter på side 3 er afslået. Køber kan hverken nu eller senere gøre krav gældende overfor sælger samt medvirkende ejendomsmægler for evt. afvigelser i ovenstående oplyste tilslutningsafgifter.

Privat-fælles vej:

Ejendommen er beliggende ved privat-fælles vej. Der er i nærværende salgsoptilling ikke taget højde for evt. ekstraordinære udgifter til vedligeholdelse eller andre omkostningskrævende tiltag vedrørende vejen, der måtte blive besluttet i evt. grundejerforeningsregi.

Renovationsudgift:

Den anførte udgift til renovation er anslået ifølge takster for 2025 grundpakke bestående af 3 stk. 2-delt 240 L beholder til restaffald/madaffald, papir/pap/tekstilaaffald, plast/mad- og drikkekartoner/glas/metal. Herudover kasse til farligt affald. Køber indtræder umiddelbart i den af sælger nuværende valgte ordning, og fremtidig udgift afhænger af købers eventuelle til-/fravalg.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme:

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.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. 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.



**RING ALLEREDE NU FOR YDERLIGERE INFO
ELLER AFTALE OM FREMVISNING. TLF. 28906000**

Den gode ejendomshandel bygger på tillid. Tillid til, at mægleren kender markedet, kender området og kender dig.
Vi kender markedet og området, og vi vil gøre, hvad vi kan, for at komme til at kende dig.

Vi har over 60 års erfaring med bolighandel i Aarhus og omegn, som derfor i dén grad er vores hjemmebane.
Nonbo & Eland er din ejendomsmægler i Aarhus.



WWW.NONBO-ELAND.DK