

## Salgsopstilling

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby  
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: KH-0005-7842  
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Julius Posselts Vej 3A, 18. 6, en lejlighed der tilbyder en unik kombination af moderne komfort og en udsigt, der tager pusten fra dig. Denne penthouselejlighed fra 2020, med sine 83 veludnyttede kvadratmeter, er det perfekte hjem for dig, der værdsætter design, kvalitet og en beliggenhed i topklasse.

Lejligheden byder på to rummelige værelser, hvor lyset flommer ind gennem store vinduespartier, og skaber en åben og indbydende atmosfære. Her kan du træde ud på altanen og nyde Nordjyllands smukkeste panoramaudsigt over vandet, mens solen bader dit hjem i lys fra middag til solnedgang.

Beliggende i hjertet af Nørresundby, er denne bolig tæt på alle hverdagens bekvemmeligheder. Med kun en kort gåtur til tog- og busforbindelser, er det nemt at komme rundt, og du kan nå lufthavnen på blot en kort køretur, hvilket gør det ideelt for den rejselystne.

Denne lejlighed er noget helt særligt; som den øverste 2-værelses penthouselejlighed i opgangen, får du den mest eftertragtede udsigt og mest sol på altanen. Her er der ingen over dig, og du kan nyde dit privatliv i fredelige omgivelser.

Når du træder indenfor, mærker du straks en følelse af eksklusivitet og kvalitet, som kun en nybygget ejendom kan tilbyde. Dette er en sjælden mulighed for at erhverve en lejlighed, der ikke blot er et hjem, men en daglig oplevelse af skønhed og velvære.

Opdag glæden ved at bo i en lejlighed, der kombinerer det bedste af moderne bekvemmeligheder med en beliggenhed, der giver dig naturens skønhed lige uden for din dør. Julius Posselts Vej 3A, 18. 6 er ikke bare en adresse - det er en livsstil.

### 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.

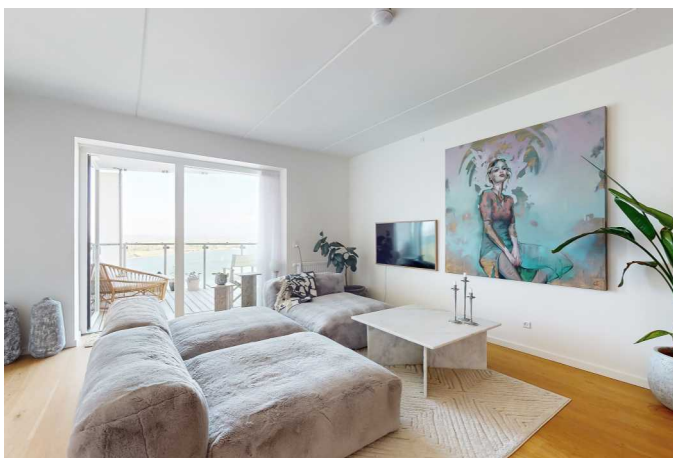
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby  
Kontantpris: kr. 2.998.000

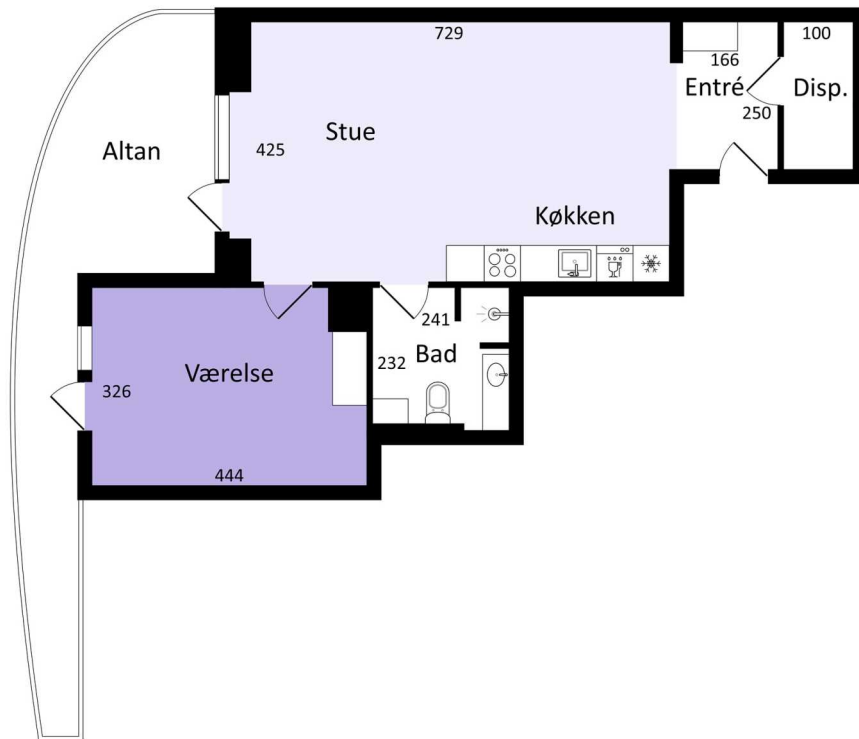
Sagsnr.: KH-0005-7842  
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 14.06.2024



Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby  
Kontantpris: kr. 2.998.000Sagsnr.: KH-0005-7842  
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby  
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: KH-0005-7842  
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 14.06.2024

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 37 ci Lindholm By, Lindholm  
BFE-nr.: 10105697  
Ejerl.nr.:  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2020

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.142.000 kr.  
Grundværdi: 897.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.713.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 717.600 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Arealer\*

Tinglyst areal: 69 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 69 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 83 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: /  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 25.594 kr.  
I form af: Ejerpantebrev,  
Grundejerforeningen Lindholm  
Brygge/Anden hæftelse, E/F  
Horisonten Aalborg  
Ingen  
Forhøjelse af

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Lokalplaner:

Erhverv og Boliger, Lindholm Brygge

### Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021  
Kommuneplanramme - Lindholm Brygge m.fl.

### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 965719-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv  
Filnavn: 76\_BD-N\_404  
Nr. 2 lyst d. 09.05.2001 lbnr. 28350-76 Tillægstekst Vedtægter for grundejerforeningen  
Lindholm Brygge Filnavn: 76\_BD-N\_133  
Nr. 3 lyst d. 09.08.2001 lbnr. 48623-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger  
mv samt transformerstation mv Filnavn: 76\_BD-N\_133  
Nr. 4 lyst d. 08.09.2005 lbnr. 93454-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for  
Grundejerforeningen Lindholm Brygge Filnavn: 76\_BD-N\_133  
Nr. 5 lyst d. 09.03.2009 lbnr. 14761-76 Tillægstekst Dok om støttemur Akt  
76\_BJ-N\_283 -  
Nr. 6 lyst d. 28.11.2018 lbnr. 1010321640 Filnavn:  
059528fa-2a06-4a4b-95b9-83adba66558b  
Nr. 7 lyst d. 24.04.2020 lbnr. 1011818416 Filnavn:  
8f519f92-aa47-48cf-a342-06262805d0b4

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

### Grundejerforening: Ja

Navn:  
Pligt til medlemskab:  
Sikkerhed til foreningen: Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder

Der er en fælles lejlighed, som kan lejes af alle i opgangen, når man har gæster. Der findes også en fælles terrasse, som alle har adgang til.

## Tilbehør:

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

Skabe i badeværelse + soveværelse + nye hylder i depotrum medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby  
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: KH-0005-7842  
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**  
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej                                      Insekt: Nej                                      Rørskade: Nej  
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

**Forbrugsafhængige udgifter:**  
Årligt varmekonsum:  
  
Udgift kr.: 4.800                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: Aconto 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Der betales aconto kr. 400 pr. måned til varme  
Der betales aconto kr. 400 pr. måned til vand

**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 Elinstallationssrapport.  
  
Energimærkning: Energimærke A2015.

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
  
Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab  
  
**Skabe på plantegning:**  
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.  
Kontakt Estaldo for yderligere information herom.  
  
**Om boligskat:**  
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)  
  
**Områdeklassificering af forurening - byzone:**  
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby  
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: KH-0005-7842  
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 14.06.2024

| Ejerudgift 1. år:        |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 8.739  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 2.998.000 |
| Grundskyld               | kr. | 5.310  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 19.850    |
| Ejerforening             | kr. | 13.944 | Notering af ejerskifte til administrator, anslået                                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 1.500     |
| Rottebekæmpelse, ANSLÅET | kr. | 150    | Sagsbehandling debitor/kreditorkifte                                                                                                                                                                                                                                                              | kr. | 2.500     |
|                          |     |        | Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 1.825     |
|                          |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 3.023.675 |
|                          |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år    |     | 28.143 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.167 md./ 206.005 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.662 md./ 163.943 år v/26,58%  
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: 14.06.2024  
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby  
Kontantpris: kr. 2.998.000

Sagsnr.: KH-0005-7842  
Ejerudgift/md.: kr. 2.345

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>Fælleslån: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. (XXXX) pr. (dato) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |