

Salgsopstilling

Adresse: Sundby Brygge 3, 1. 17., 9400 Nørresundby
Kontantpris: 2.045.000

Sagsnr.: SU-0003-0640
Ejerudgift/md.: 2.080

Dato: 23.12.2023



Beskrivelse:

Med Limfjorden i baghaven og Nørresundbys mest centrale beliggenhed glæder det os at byde Jer indenfor på Sundby Brygge 3. Her får I en moderne lejlighed i det flotte boligbyggeri fra 2009 og hjem i en pulserende by, der balancerer bylivet og idyl helt perfekt. Velkommen til!

Lejligheden fremstår indbydende allerede ude fra gårdmiljøet, hvor loungemøblerne kan få plads, og I kan nyde Solsidens største fordel - nemlig solskin dagen lang! Indenfor mødes I af en lys entré med plads til overtøjet, før I bevæger jer ind i lejlighedens herlige fællesrum, der forener køkken og stue på skønneste vis. Rummet fyldes af det gode lysindfald, og I får de bedste forudsætninger for at indrette jer med sofabjørne såvel som spisebordsafdeling i det flotte rum. Køkkenet fremstår tidløst i sit stilrene, hvide inventar, fornemme arbejdsplads på bordene samt godt med opbevaringsplads i skabsløsningerne.

Lejligheden består ydermere af 2 veldisponerede værelser, der tillader indretning efter jeres behov. På det store værelse er der indbyggede garderober og plads til dobbeltsengen, mens I på det andet værelse får rig mulighed for at skabe et børneværelse, hjemmekontor eller noget tredje. Sidst er det rummelige badeværelse med bruseniche, vaskesøjle og opbevaring.

Fra basen her på Sundby Brygge ligger hele Nørresundby for jeres fødder. Når hverdagens indkøb skal klares, finder I Føtex i ejendommens stueetage samt Rema 1000 lige på den anden side af vejen. Busstoppestedet venter jer lige udenfor døren, mens I har under et minuts gang ned til Limfjorden, Kulturbroen og Limfjordsbroen, hvor I på en 5 minutters cykeltur når Aalborg C's stemning og glade byliv. Hertil byder 9400 på et hav af fritidsaktiviteter til alle aldre, og I har ikke mere end få minutters gang til nærmeste skole samt børnehave.

Book fremvisningen nu!

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.

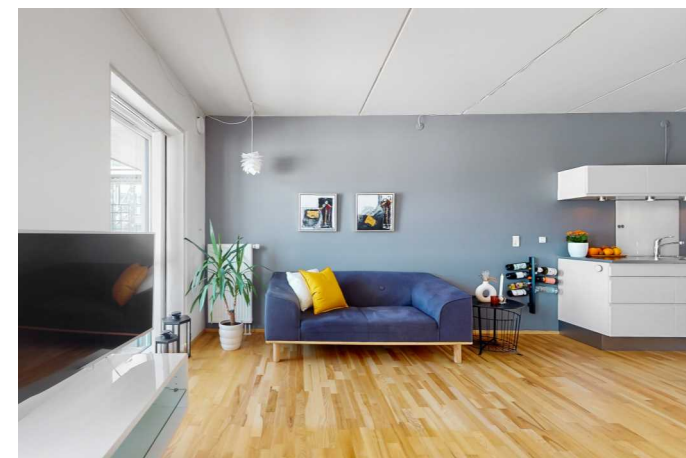
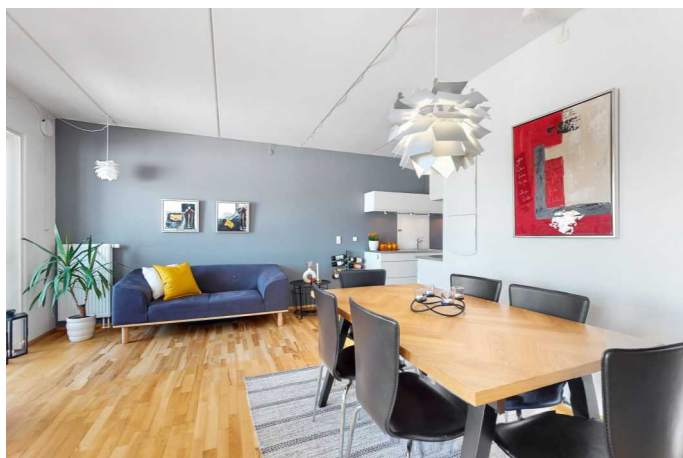
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Sundby Brygge 3, 1. 17., 9400 Nørresundby
Kontantpris: 2.045.000

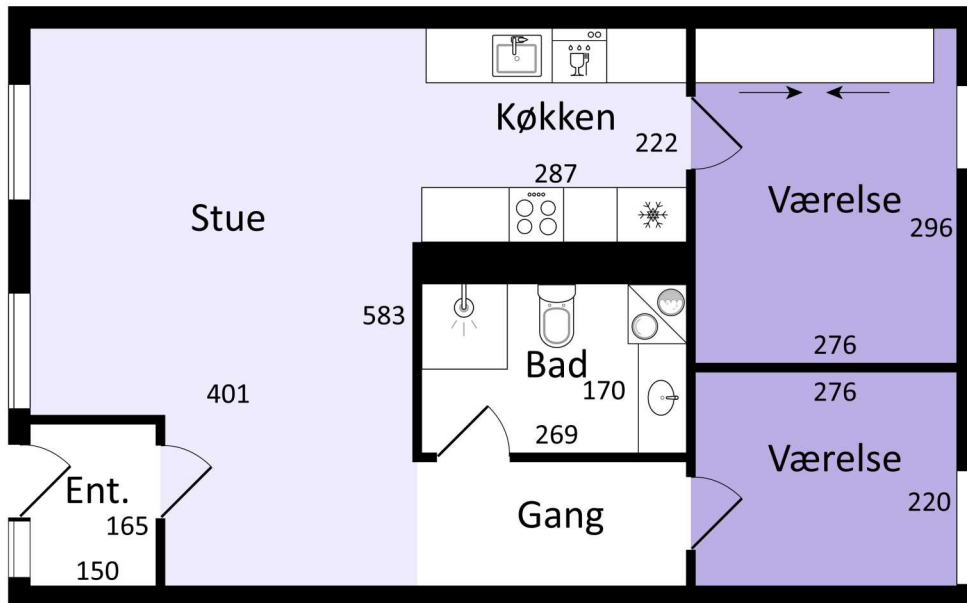
Sagsnr.: SU-0003-0640
Ejerudgift/md.: 2.080

Dato: 23.12.2023



Adresse: Sundby Brygge 3, 1. 17., 9400 Nørresundby
Kontantpris: 2.045.000Sagsnr.: SU-0003-0640
Ejerudgift/md.: 2.080

Dato: 23.12.2023



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sundby Brygge 3, 1. 17., 9400 Nørresundby
Kontantpris: 2.045.000

Sagsnr.: SU-0003-0640
Ejerudgift/md.: 2.080

Dato: 23.12.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	117 g Nørresundby Bygrunde
BFE-nr.:	394829
Ejerl.nr.:	118
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.100.000 kr.
Grundværdi:	190.700 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.000.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	190.700 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	69 m ²
Heraf tinglyst	66 m ²
Heraf andre arealer:	3 m ²
BBR-boligareal:	85 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	61/10000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	48.000 kr.
I form af:	Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 983092-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BD-N_404
Nr. 2 lyst d. 22.05.2006 lbnr. 41909-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn Filnavn: 76_M-N_187
Nr. 3 lyst d. 23.01.2007 lbnr. 7921-76 Tillægstekst Lokalplan nr 12-072 vedr 58-i Nrsh Markj. (Nord-akt:A-483) Filnavn: 76_A-N_483
Nr. 4 lyst d. 25.07.2008 lbnr. 46286-76 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Nørresundby Fjordpark Filnavn: 76_A-N_622
Nr. 5 lyst d. 06.01.2009 lbnr. 651-76 Anmærkning byder,hæftelse Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Fjordglimt-Nørresundby Filnavn: 76_BJ-N_583
Nr. 6 lyst d. 19.02.2009 lbnr. 10719-76 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Filnavn: 76_BJ-N_583
Nr. 8 lyst d. 08.09.2020 lbnr. 1012211853 Filnavn: 27e5df52-bc94-4954-9f41-dce9a544605c

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum, cykelkælder og parkeringskælder.

Tilbehør:

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

Emhætten - Øland HIT
Induktionskogeplade - Siemens
Ovn - VOSS
Opvaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Bosch
Vaskemaskine - Zanussi

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sundby Brygge 3, 1. 17., 9400 Nørresundby
Kontantpris: 2.045.000

Sagsnr.: SU-0003-0640
Ejerudgift/md.: 2.080

Dato: 23.12.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.080 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen
Der betales aconto kr. 340 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 300 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 salgsoptstillingens 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 B.

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 salgsoptstilling, 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

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: Sundby Brygge 3, 1. 17., 9400 Nørresundby
Kontantpris: 2.045.000

Sagsnr.: SU-0003-0640
Ejerudgift/md.: 2.080

Dato: 23.12.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Driftsregnskab ejerforening
Rottebekæmpelse

Pr. år

4.654
9.200
7.759
3.300
44

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 2.045.000
Tinglysningsafgift af skødet 14.150
Notering af ejerskifte til administrator, anslået 1.500
I alt 2.060.650

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

24.957

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.604 md./ 139.251 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.346 md./ 112.152 år v/25,40%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 23.12.2023

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: 1/2 - 1/8

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: Sundby Brygge 3, 1. 17., 9400 Nørresundby
Kontantpris: 2.045.000

Sagsnr.: SU-0003-0640
Ejerudgift/md.: 2.080

Dato: 23.12.2023

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													