

Salgsopstilling

Adresse: Stationsvej 39, 1. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0511
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 18.07.2024



Beskrivelse:

Leder du efter en lejlighed i byen, men tæt på naturen?

Beliggenheden kan næsten ikke blive bedre. Du har busstoppested lige uden for døren og togstationen tæt på, hvilket gør det nemt at komme rundt, uanset om du skal på arbejde eller ud at opleve byen. Derudover er der gåafstand til både supermarkeder og den smukke park i Nørresundby, hvor du kan nyde naturen og friske gåture.

Lejligheden er en del af en sund ejerforening, hvilket betyder, at du kan se frem til en veldrevet ejendom med styr på økonomien, hvor økonomisk tryghed vægtes højt. Du får ligeledes en billig ejerudgift og så er der tilmed fri fællesvask i kælderrummet, hvilket gør hverdagen lettere.

Ejendommen har i 2024 fået nyt tag, derudover har ejendommen flotte vinduer, der giver et fantastisk lysindfald i lejligheden. Den hyggelige gårdhave er et perfekt sted at slappe af og nyde de varme sommerdage, og her er der også mulighed for at møde de andre beboere i ejendommen.

En ekstra bonus er, at det er tilladt at holde husdyr i ejendommen, så dine firbenede venner er også velkomne her.

Alt i alt er denne lejlighed et ideelt valg for både singler, par og små familier, der ønsker en bolig med en central beliggenhed og gode faciliteter. Kom og oplev denne charmerende lejlighed, der kombinerer moderne bekvemmeligheder med en fantastisk beliggenhed i Nørresundby.

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.

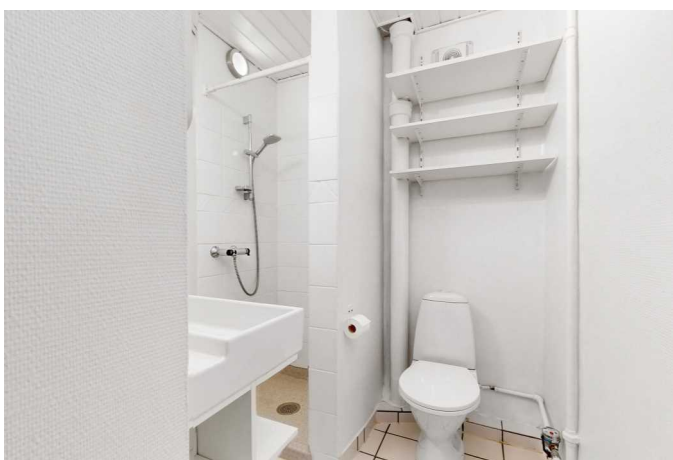
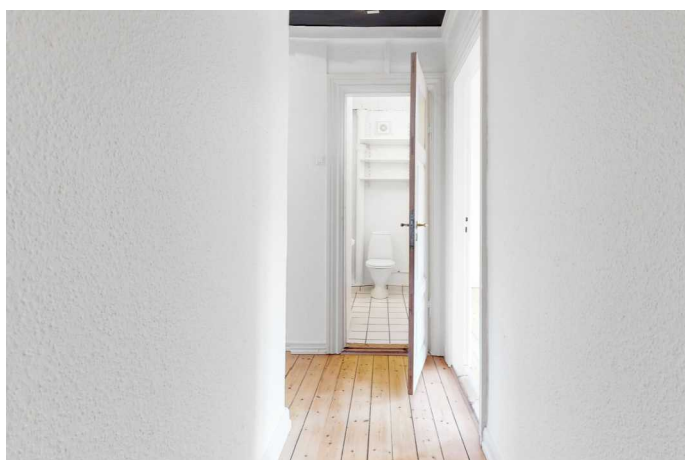
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Stationsvej 39, 1. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0511
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 18.07.2024



Adresse: Stationsvej 39, 1. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0511
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 18.07.2024



Adresse: Stationsvej 39, 1. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: KH-0021-0511
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 18.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stationsvej 39, 1. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0511
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 18.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3 cf Lindholm By, Lindholm
BFE-nr.: 393743
Ejerl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1928/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 1.134.000 kr.
Grundværdi: 445.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 907.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 356.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab - Scandomestic
Komfur - Scandomestic
Emhætte - ukendt
Stort skab i soveværelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 85 m²
Heraf tinglyst boligareal: 59 m²
Heraf kælderareal: 26 m²
BBR-boligareal: 71 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 20/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 15.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type

Kommuneplaner:
Kommuneplan 2021
Kommuneplanramme - Jens Bangs Vej m.m.

Servitutter:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.
Nr. 1 lyst d. 29.07.1929 lbnr. 956628-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_E-N_109
Nr. 2 lyst d. 15.10.1948 lbnr. 956629-76 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 76_E-N_109
Nr. 3 lyst d. 04.08.1967 lbnr. 956630-76 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_E-N_109
Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 956631-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BD-N_404
Nr. 1 lyst d. 29.07.1929 lbnr. 956628-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_E-N_109
Nr. 2 lyst d. 15.10.1948 lbnr. 956629-76 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 76_E-N_109
Nr. 3 lyst d. 04.08.1967 lbnr. 956630-76 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_E-N_109
Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 956631-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BD-N_404

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkering - offentlig
Fællesvaskeri - betales over ejerudgiften

Adresse: Stationsvej 39, 1. th., 9400 Nørresundby Kontantpris: kr. 1.195.000		Sagsnr.: KH-0021-0511 Ejerudgift/md.: kr. 1.672	Dato: 18.07.2024
Forsikringsforhold: Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes: Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja Forbehold:		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	
Forbrugsafhængige udgifter: Årligt varmemeforbrug: Udgift kr.: 9.000 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. 750 pr. måned til varme		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.	
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.		Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.	
Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning: Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.		Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.	
Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.		Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.	
Energimærkning: Energimærke C.		Områdeklassificering af forurening - byzone: Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.	

Adresse: Stationsvej 39, 1. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0511
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 18.07.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, ANSLÅET

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
4.627
2.634
12.700
100

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået
Notering af ejerskifte til administrator, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

1.195.000
9.050
4.325
1.500
1.209.875

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

20.061

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 6.831 md./ 81.975 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.434 md./ 65.205 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: 17.07.2024
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: Stationsvej 39, 1. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: KH-0021-0511
Ejerudgift/md.: kr. 1.672

Dato: 18.07.2024

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: Fælleslån: Lån i foreningen. Lejligheden betaler gebyr/renter kr. 33,33 pr. md.
--	--

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