

Salgsopstilling

Adresse: Strubjerg 158, 3., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: SU-0014-7612
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Drømmer I om at bosætte jer i roligt og nært område omringet af skønne grønne områder med Lindholm Kridtgrav og Lindholm høje i kort afstand, men samtidig have hverdagens gøremål indenfor rimelig afstand. Så skal I ikke længere end til Strubjerg 158, hvor der her venter jer en skøn lejlighed.

I bydes indenfor i lejlighedens entré, hvor I fornemt kan hænge overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre ind i det herlig alrum, der naturligt danner lejlighedens samlingspunkt. Med sit flotte lysindfald fra det store vinduesparti og den lyse indretning forenes køkken og stue. Stuen byder på gode indretningsmuligheder med plads til både hyggeligt spise -og sofaområde, hvor batterierne kan lades op efter en lang dag på farten. I åben forbindelse hermed er køkkenet, hvor opbevaring -og bordplads ikke kommer til at være en mangelvare. Hertil kan I indrette jer med den ekstra siddeplads, hvor morgenkaffen kan nydes, når vejret ikke er til det ude på den skønne altan.

Ydermere, byder lejligheden på 2 gode værelser, der fornemt kan indrettes efter eget behov - Hvad end det er som børneværelse, hjemmekontor eller noget helt tredje. Til sidst er badeværelset, der som resten af lejligheden byder på fornem opbevaringsplads samt separat brus.

Desuden medfølger et kælderrum med mulighed for øvrig opbevaring samt mulighed for parkering foran ejendommen.

Foruden en velfungerende planløsning fordelt på fornemme kvadratmeter, der henvender sig bredt, med dens mange indretningsmuligheder, bosætter I jer i rimelig afstand til diverse supermarkeder, offentlig transport og skønne rekreative områder såsom det dynamiske havneområde med udsigt til Aalborg. Hertil befinder I jer blot 4km fra Aalborg centrum, der byder på rigt kultur liv og en livlige gader med hyggelige caféer, shoppingsbutikker og meget mere!

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.

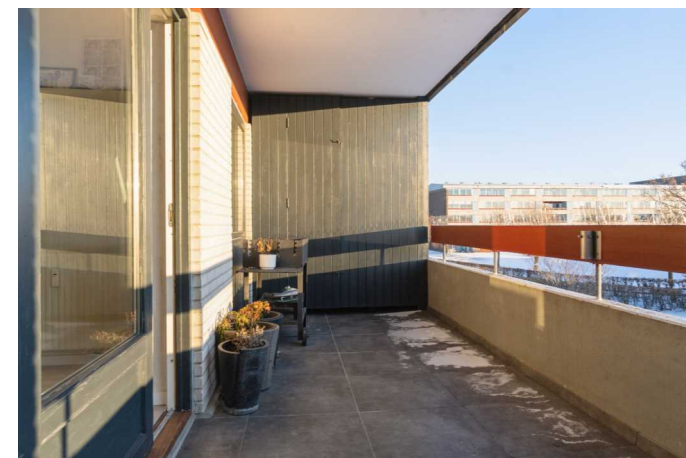
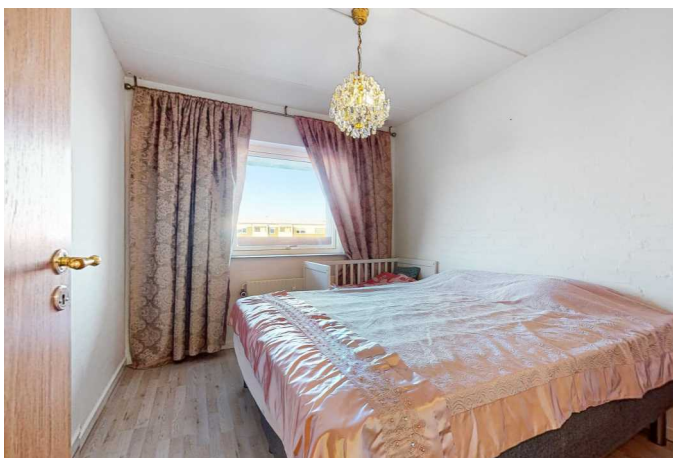
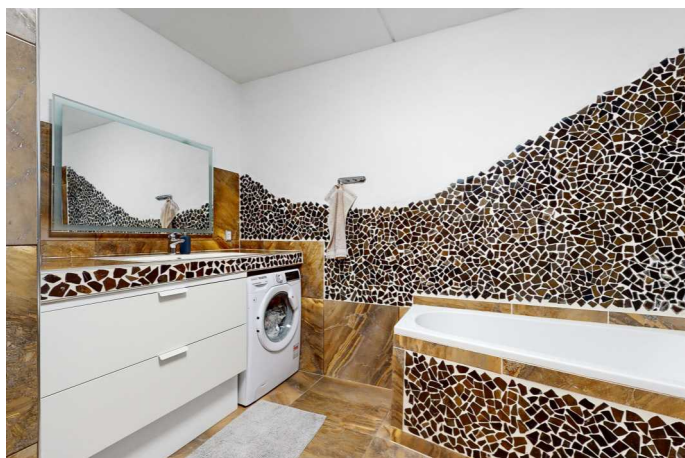
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulavev

Adresse: Strubjerg 158, 3., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

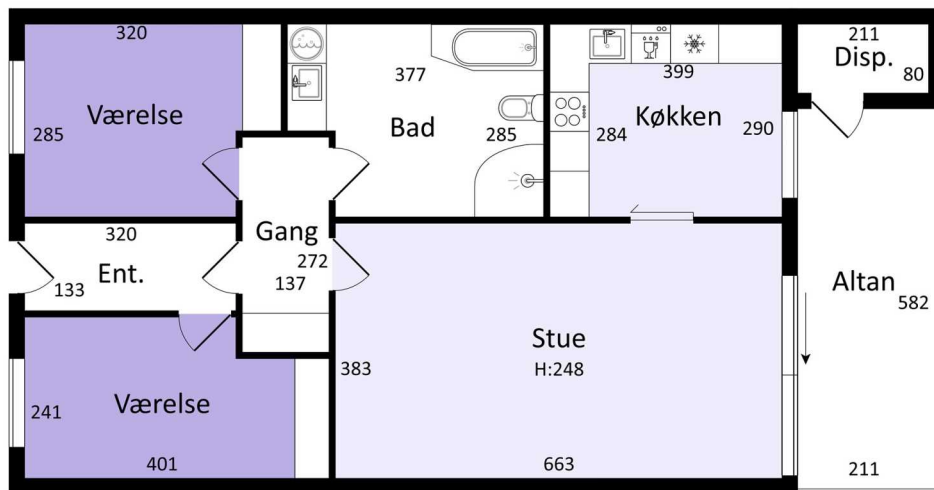
Sagsnr.: SU-0014-7612
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 14.06.2024



Adresse: Strubjerg 158, 3., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: SU-0014-7612
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strubjerg 158, 3., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: SU-0014-7612
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7 fp Lindholm By, Lindholm
BFE-nr.:	396082
Ejerl.nr.:	79
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1979

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.379.000 kr.
Grundværdi:	549.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.103.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	439.200 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
Ovn
Vaskemaskine
Opvaskemaskine
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	91 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	89 m ²
Heraf kælderareal:	2 m ²
BBR-boligareal:	101 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	14/332
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	10.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:
Byplanvedtægt nr. 10, Løvvangen

Kommuneplan:
Kommuneplan 2021
Strubjerg og Vangen Øst

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.09.1965 lbnr. 961288-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 76_O-N_566
Nr. 2 lyst d. 17.02.1966 lbnr. 961289-76 Tillægstekst Dok om forbud mod opførelse og/eller indretning af butikker, hvorfra forhandles fødevarer mv, Filnavn: 76_O-N_566
Nr. 3 lyst d. 20.12.1967 lbnr. 961290-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_G-N_226
Nr. 4 lyst d. 18.08.1971 lbnr. 961291-76 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 76_G-N_226
Nr. 5 lyst d. 11.11.1971 lbnr. 961292-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_L-N_332
Nr. 6 lyst d. 15.11.1971 lbnr. 961293-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_L-N_599
Nr. 7 lyst d. 03.05.1974 lbnr. 961294-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_L-N_332
Nr. 8 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 961295-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BD-N_404
Nr. 9 lyst d. 26.04.1993 lbnr. 17439-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_BE-N_104

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Parkeringsplads (først til mølle)
Fællesvaskeri

Adresse: Strubjerg 158, 3., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.395.000Sagsnr.: SU-0014-7612
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan

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

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.311

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 625 pr. måned til varme

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Strubjerg 158, 3., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: SU-0014-7612
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.626	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Ejerforening	kr.	15.876	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	61	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.411.075
			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		24.813			

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.033 md./ 96.394 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.391 md./ 76.693 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: Strubjerg 158, 3., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.395.000

Sagsnr.: SU-0014-7612
Ejerudgift/md.: kr. 2.068

Dato: 14.06.2024

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: 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

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede 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 salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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.