



REAL

Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	66
Kontantpris	798.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.553		
Byggeår/ombygget	1900/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0193**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 470TK0193
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

OMRÅDE:

Centralt i Nørresundby finder man denne velindrettede ejerlejlighed, der udgør den perfekte bolig for den enlige, parret eller den lille familie. Her bor man tæt på både kridtgraven og Solsideparken og samtidig i komfortabel afstand til både indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter. Ligeledes er offentlig transport få meter fra hoveddøren.

EJENDOMMEN:

Ejendommen stråler af karakter med sin hvide facade, røde tegltag og charmerende vinduer. Her er der to ejerlejligheder, og din bolig er beliggende på 1.sal. Man deler med underboen en skøn frodig og lukket have som er helt unikt for området. Et tilhørende udhus giver dig ekstra plads til praktiske gøremål, og parkering er ingen sag idet der må parkeres lige ved ejendommen uden tidsbegrænsning. Idet man er 2 om ejendommen, er det ligeledes meget lave fællesudgifter.

INDRETNINGEN:

Indenfor venter 66 godt udnyttede kvadratmeter, der er lyst og indbydende indrettet med en rigtig god rumfordeling. Inden man kommer ind i lejligheden har man en god repos der fungerer optimalt til ekstra tøjopbevaring. Indvendig byder lejligheden på 2 gode lyse og rummelige værelser med loft til kip. En god stor stue med skønt lysindfald fra syd og ikke mindst et moderne og tidsløst køkken med alt i hårde hvidevarer og masser af bordplads. Til sidst et flot og lyst badeværelse med god bruseplads og ikke mindst egne vaskefaciliteter.

En super flot og godt indrettet lejlighed med en særdeles god planløsning uden spildplads.

Prisen for boligen er også absolut skarp og markant under hvad vi ville finde en lign. bolig til på den anden side af limfjorden.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 470TK0193
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

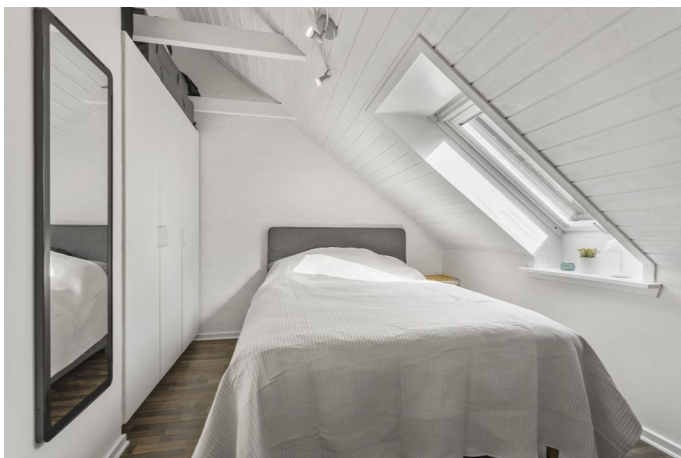
Dato: 04.09.2025



Adresse: Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 470TK0193
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

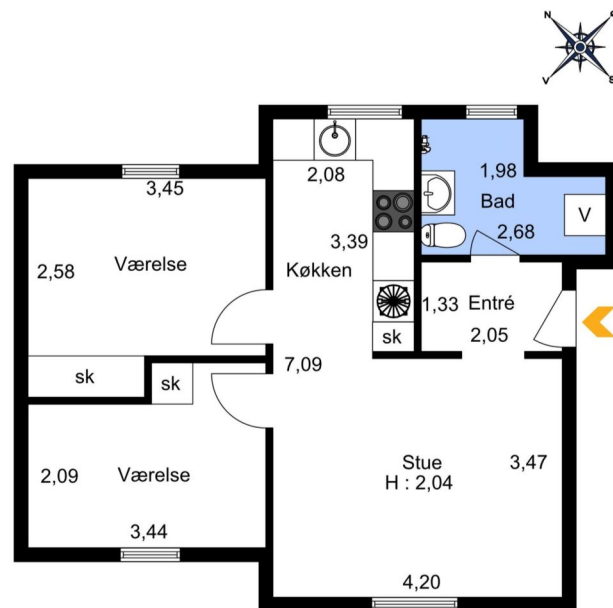
Dato: 04.09.2025



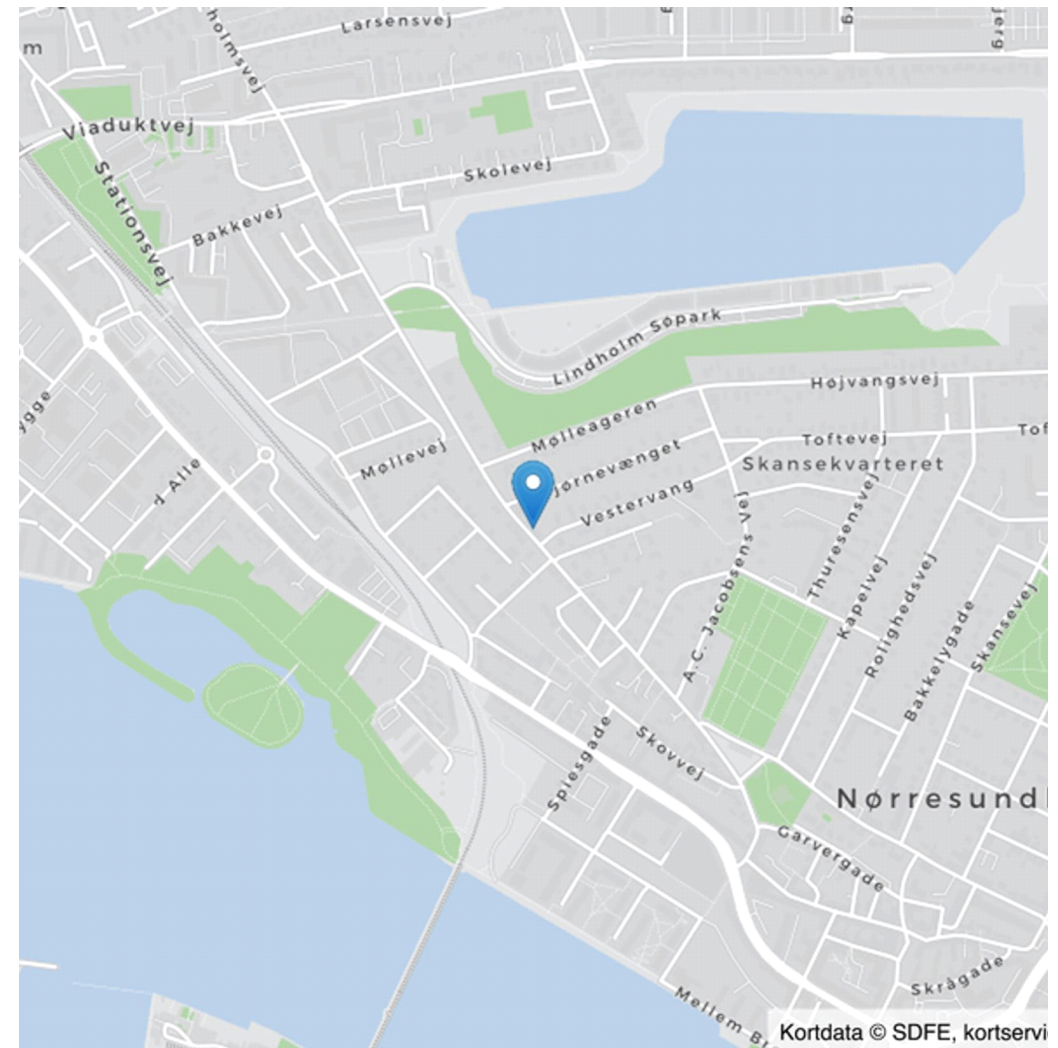
Adresse: Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 470TK0193
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 470TK0193
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20 af Lindholm By, Lindholm
BFE-nr.:	396947
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1900/1986

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.007.000 kr.
Grundværdi:	430.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	805.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	69 m ²
- heraf boligareal:	55 m ²
- heraf areal til andet:	14 m ²
BBR-boligareal:	66 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	14 m ²
- Udhus:	14 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.11.1905 lbnr. 963945-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 21.07.1916 lbnr. 963946-76 Tillægstekst Dok om fortov mv
Nr. 3 lyst d. 25.05.1965 lbnr. 963947-76 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.Resp lån i off. midler Filnavn: 76_F-N_243
Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 963948-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 76_BD-N_404

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 470TK0193
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.750 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Varmeudgift jf. energimærket er for hele ejendommen kr. 17.500,- (for lejligheden kr. 8.750)
Årsopgørelse for hele huset for 01.05.2022-30.04.2023 er kr. 13.856,67(for lejligheden kr. 6.928,33)
Årsopgørelse for hele huset 01.01.23-31.12.23 er kr. 1.394,48(for lejligheden kr. 697,24)
Jf. vedtægterne deles varme-/vandudgiften via de to ejer i ejendommen.

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 C.

Adresse: Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 470TK0193
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.109	Kontantpris/udbetaling	kr.	798.000
Grundskyld	kr.	2.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Ejerforening	kr.	11.880	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	809.000
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år			18.634		

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.380 md./ 52.562 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.500 md./ 41.997 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: 03.09.2025
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: 1/2 - 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.



Adresse: Lindholmsvej 41, 1., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 798.000

Sagsnr.: 470TK0193
Ejerudgift/md.: kr. 1.553

Dato: 04.09.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	660.906	660.906	574.403	DKK	2	40.366	23,75	4,19			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: ligeligt mellem ejerne

Tinglyst fordelingstal: 1/2

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev tinglyst til ejerforeningen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

Brugsret og fællesfaciliteter:

Udhus i have

Have

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg