



REAL

Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	83
Kontantpris	2.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.385	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **470TK0195**

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: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Ved Nørresundby havnefront, finder vi denne fantastiske lejlighed. Der er kort afstand til offentlig transport samt indkøb, og Kulturbroen til Aalborgs havnefront er blot få minutter væk. Her får du det bedste fra to verdener: en central placering tæt på byens pulserende liv og samtidig en naturskøn oase med vandet som nærmeste nabo.

EJENDOMMEN:

Lejligheden er beliggende på 18. sal i Horisonten – et fantastisk, moderne og unikt byggeri fra 2020. Ejendommen, som er den højeste boligejendom i Nordjylland, byder på alt, hvad man forventer i form af komfort og eksklusivitet. Det runde og unikke design skaber optimale muligheder for både udsigt og sollys, samtidig med at man har et skønt privatliv. Ejerforeningen drives professionelt og råder desuden over en fælleslejlighed, og der er cykelparkering ved ejendommen. Der er elevator i bygningen og gode parkeringsforhold i området samt husdyr og udlejning tilladt.

INDRETNINGEN:

På 18. sal finder vi denne fantastiske, lyse og indbydende lejlighed, som er en af de højest beliggende 2-værelses lejlighed i hele ejendommen og denne med den bedste og mest solrige udsigt. Der er en imponerende udsigt over Egholm, Limfjorden og Aalborgs skyline. Udsigten fra lejligheden er en oplevelse i sig selv – her kan du nyde solnedgangen over fjorden og se byen lyse op om aftenen. Man træder ind i entréen, som tilgås fra opgangen, og herfra har man adgang til boligens indvendige depotrum. Fra entréen fortsætter man til det store køkken-alrum, der er i åben forbindelse med stuen. Køkkenet fra JKE er holdt i lyse farver med et tidløst, grebsfrit design og står som nyt. Materialerne er af høj kvalitet, og de store gulv-til-loft-vinduer giver et fantastisk lysindfald. Fra alrummet er der adgang til den store altan, hvis åbne design gør den anvendelig året rundt, da man er afskærmet mod vestenvinden. Her kan du nyde morgenkaffen med udsigt over vandet eller invitere gæster til middag med en fantastisk kulisse i baggrunden. Badeværelset er, ligesom køkkenet, holdt i en gennemført stil og byder på alt, hvad man har brug for som gulvvarme, bruseniche og stort badmiljø. Til sidst finder vi lejlighedens soveværelse, som har faste skabe og god plads. Soveværelset har egen udgang til endnu en fantastisk altan ligeledes mod syd.

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: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 16.09.2025



Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

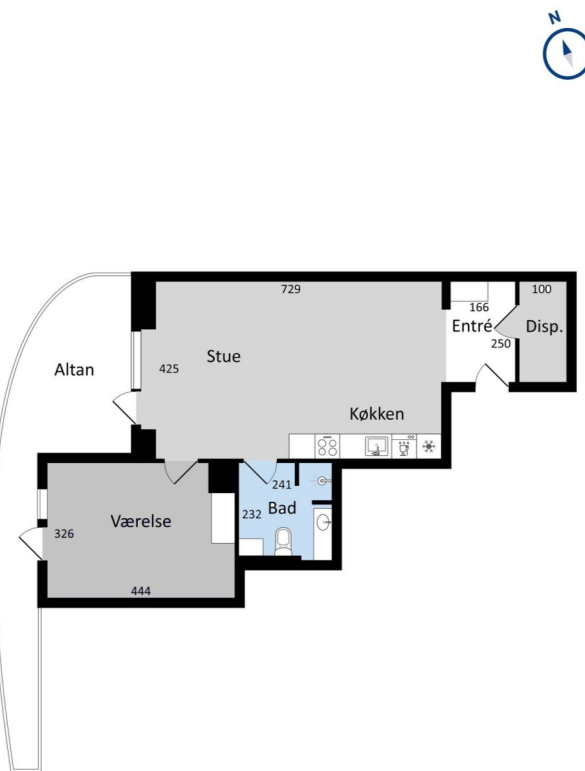
Dato: 16.09.2025



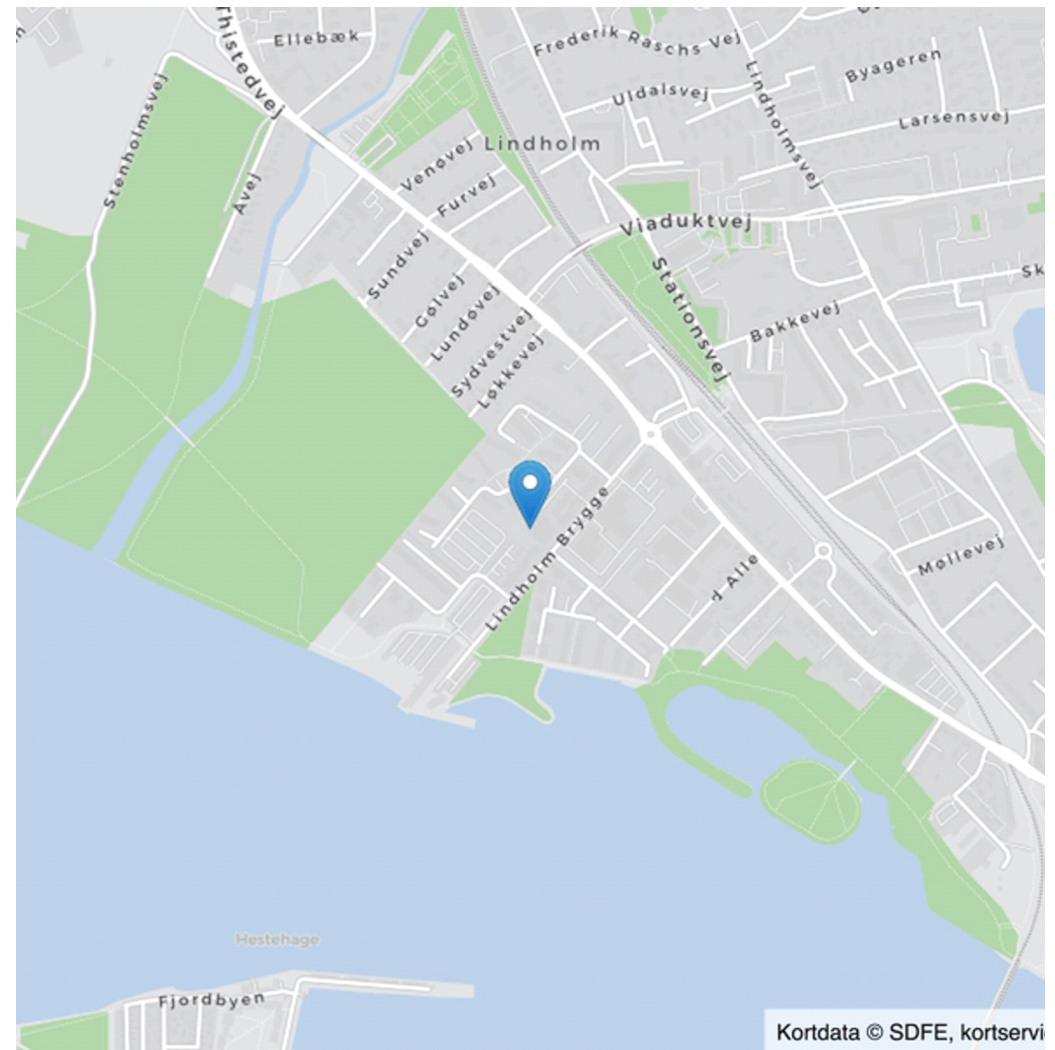
Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 16.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

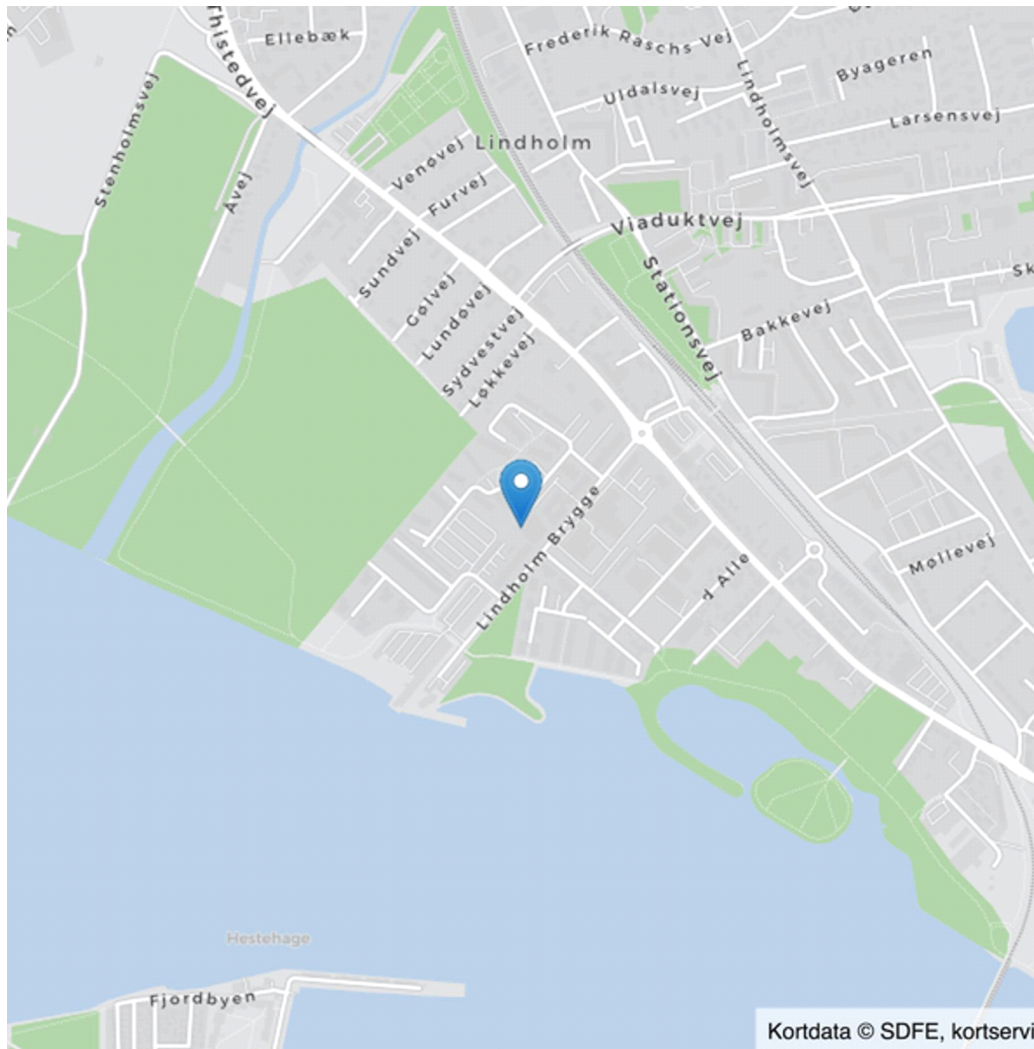


Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 16.09.2025





Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Bolig
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	37 ci Lindholm By, Lindholm
BFE-nr.:	100251648
Ejl.nr.:	156
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.004.000 kr.
Grundværdi:	846.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.603.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	69 m ²
- heraf boligareal:	69 m ²

BBR-boligareal:	83 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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. 7 lyst d. 28.11.2018 lbnr. 1010321640 Filnavn: 059528fa-2a06-4a4b-95b9-83adba66558b
Nr. 8 lyst d. 24.04.2020 lbnr. 1011818416 Filnavn: 8f519f92-aa47-48cf-a342-06262805d0b4

Tilbehør:

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

Indbygningsovn

Kogeplade

Køl/frys

Opvaskemaskine

Emhætte

Vaskemaskine (uden garanti)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 16.09.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.404 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales kr. 400 i aconto varme og kr. 400 i aconto vand pr måned.

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 A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.176	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	5.008	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Ejerforening	kr.	13.944	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	2.815.400
P-plads driftudgifter	kr.	1.392			

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

28.621

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.098 md./ 181.174 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.069 md./ 144.823 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: 16.09.2025
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: Julius Posselts Vej 3A, 18. 6., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 470TK0195
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 16.09.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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:

Der medfølger brugsret til cykelskur og barnevognsrum. Alle lejligheder har brugsret til fælleslokale og det er muligt at leje et kælderrum. Lejligheden har desuden adgang til en fælles tagterrasse.

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