

Julius Posselts Vej 3A, 18. 1., 9400 Nørresundby

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**83**
Kontant	**2.750.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.269**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2020**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **470TK0219**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 1, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 470TK0219
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 16.11.2026



OMRÅDET:
På Nørresundbys attraktive havnefront – kun et stenkast fra det naturskønne område Verdens Ende – finder du denne fantastiske lejlighed. Området er udviklet i nyere tid og fremstår i dag som et moderne kvarter med en spændende blanding af arkitektur, fjord og grønne områder.

EJENDOMMEN:
Lejligheden er beliggende på 18. sal i Horisonten – et markant byggeri fra 2020 og i dag den højeste boligejendom i Nordjylland. Bygningens karakteristiske runde form sikrer optimale lysforhold og panoramaudsigt fra boligerne.

Ejerforeningen drives professionelt og har en sund og stabil økonomi. Derudover råder foreningen over en fælleslejlighed til beboerne, ligesom der er cykelparkering ved ejendommen. Bygningen er naturligvis udstyret med elevator, der sikrer nem adgang til lejligheden, og der er gode parkeringsmuligheder i området. Husdyr samt udlejning er desuden tilladt.

INDRETNINGEN:
På 18. sal – blandt ejendommens eftertragtede penthouseetager – finder vi denne lyse og indbydende lejlighed. Her er tale om en af de højest beliggende 2-værelses lejligheder i hele Horisonten og samtidig en af dem med den mest solrige placering. Lejligheden vender mod syd/vest og får derfor sol i døgnets bedste timer. Udsigten og lyset er noget helt særligt – og skal opleves.

Boligen byder på en veludnyttet planløsning uden spildplads. Man bydes velkommen i entréen med adgang til boligens indvendige depotrum, hvorefter man træder ind i det store køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. De store gulv-til-loft vinduer giver et fantastisk lysindfald og trækker udsigten helt ind i rummet.

Køkkenet er fra JKE og fremstår i et stilrent og tidløst design med grebsfrie fronter og materialer i høj kvalitet. Badeværelset fremstår i samme moderne stil som resten af boligen og byder på gulvvarme, rummelig bruseniche samt god opbevaringsplads.

Lejligheden rummer desuden et godt soveværelse med faste skabe og direkte udgang til endnu en altan, som ligger mere tilbagetrukket og giver ekstra privatliv.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

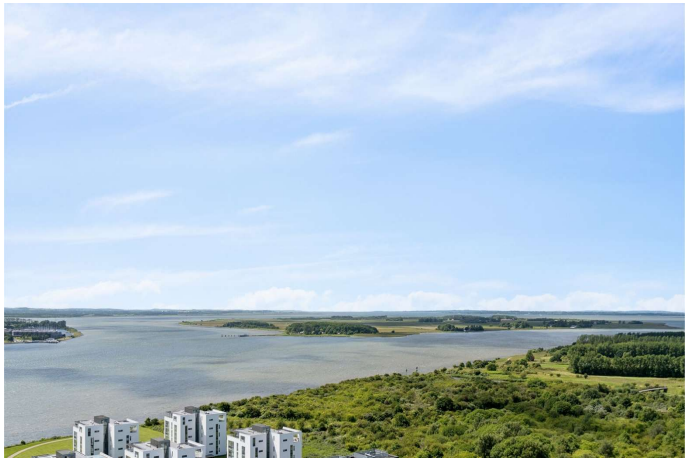
Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 1, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 470TK0219
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 1, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 470TK0219
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 16.11.2026







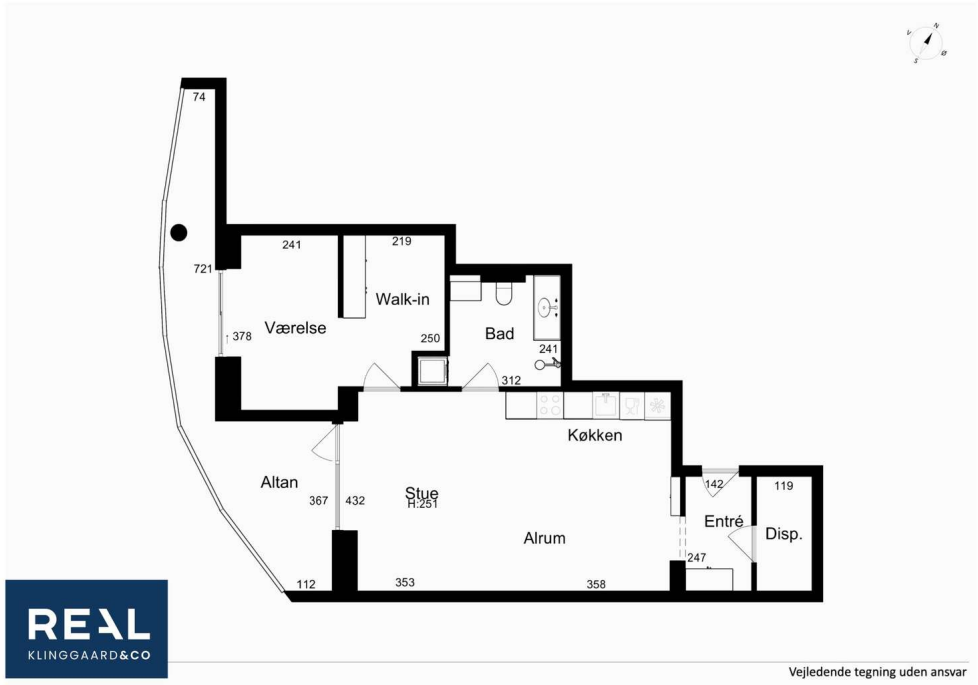

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

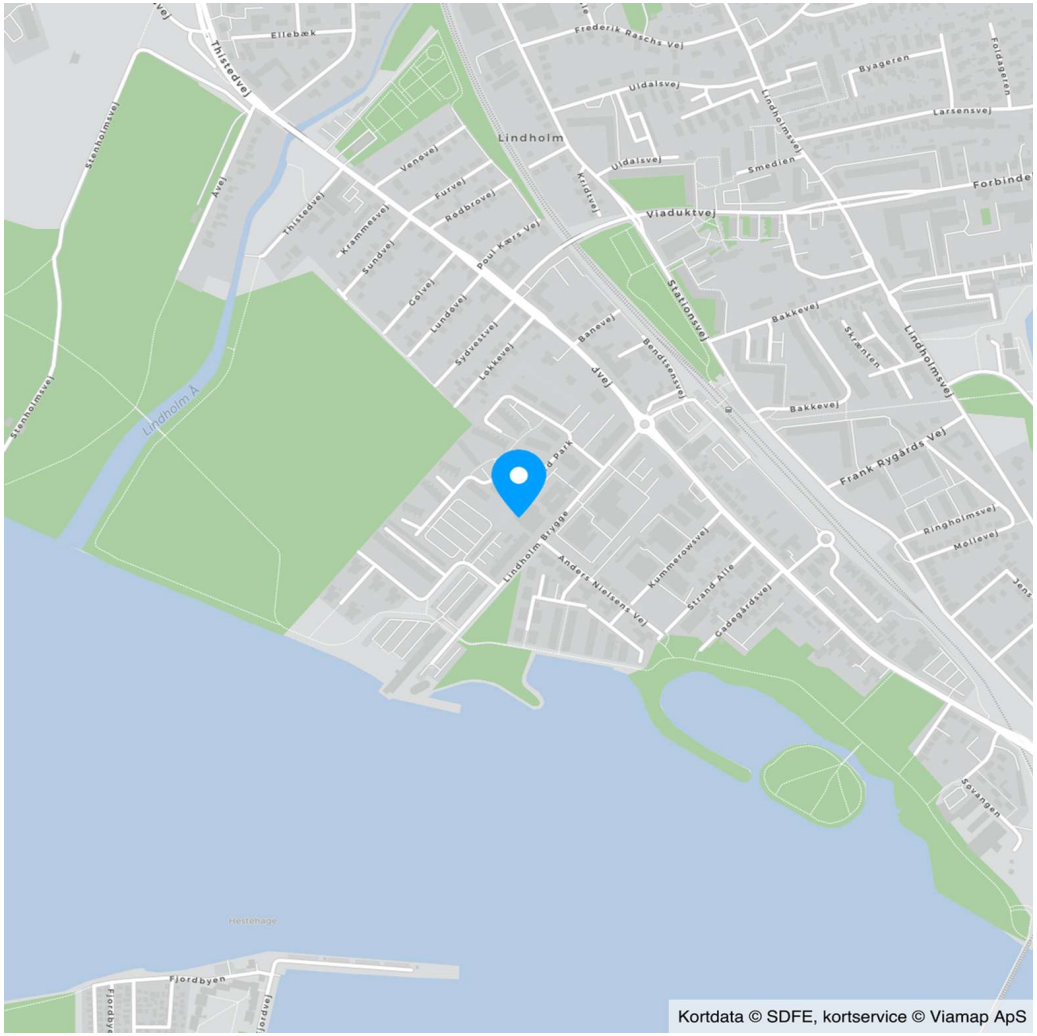
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 1, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 470TK0219
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 16.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 1, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 470TK0219
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	37ci Lindholm By, Lindholm
BFE-nr.:	100251643
Ejerl. Nr.:	151
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.004.000
Grundværdi:	846.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.603.200
Grundlag for grundskyld:	676.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	69 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	69 m^2
BBR-boligareal:	83 m^2

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 17.09.1979 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 09.05.2001 - Vedtægter for grundejerforeningen Lindholm Brygge
- Nr. 3: 09.08.2001 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt transformerstation mv
- Nr. 4: 08.09.2005 - Tillæg til vedtægter for Grundejerforeningen Lindholm Brygge
- Nr. 5: 09.03.2009 - Dok om støttemur -
- Nr. 7: 28.11.2018 - Vedtægter for Spildevandslauget Lindholm Brygge
- Nr. 8: 24.04.2020 - VEDTÆGTER FOR E/F HORISONTEN

Planer
Kommuneplan 1.2.D1 - Lindholm Brygge m.fl.
Kommuneplan 1.2.D1 - Lindholm Brygge m.fl.
Lokalplan 1-2-103 - Erhverv og Boliger, Lindholm Brygge

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

, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 1, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 470TK0219
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 0 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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.

Parkering
Det er muligt at tilkøbe privat parkering af sælger. Kontakt mægler for mere information herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 1, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 470TK0219
Ejerudgift/md.: kr. 2.269

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.176
Grundskyld	kr.	5.008
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Fællesudgifter E/F	kr.	13.944
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.229

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.750.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.350
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	2.770.100

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.

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 15.442 md. / 185.303 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.356 md. / 148.267 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Julius Posselts Vej 3A, 18. 1, 9400 Nørresundby Kontantpris: kr. 2.750.000	Sagsnr.: 470TK0219 Ejerudgift/md.: kr. 2.269	Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 6: hovedstol kr. 5.594 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Horisonten Aalborg
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

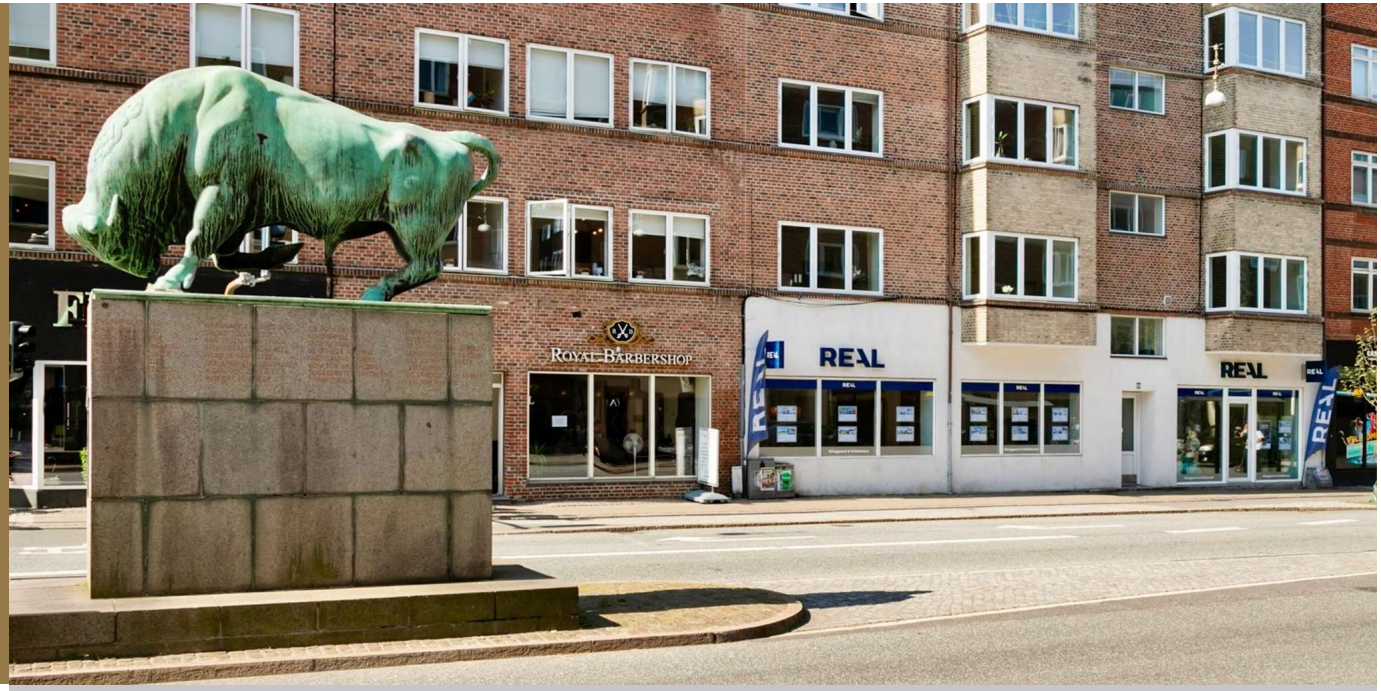
Grundejerforening
Navn: G/F Lindholm Brygge
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.594 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 495 / 99953
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Fælleslokale - Cykelparkering mm.

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