

## Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000

Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligyldelse/md.: 1.767

Dato: 23.04.2024



### Beskrivelse af andelsboligen:

Dit nye boligkapitel kan nu starte på Strubjerg 390, st. th. - her venter jer nemlig en skøn, rummelig lejlighed med egen hyggelig gårdhave. Her kan både enlige og par i de fleste stadier af livet hurtigt finde sig til rette, og beliggenheden fejler heller intet. Velkommen til!

Døren går op til den rummelige entré, hvor I kommer af med overtøjet og har adgang til alle lejlighedens rum. I bevæger jer ind i det skønne fællesrum, hvor stue og køkken samlet i ét, og I får et dejligt rum at falde til ro i efter en lang arbejdsdag - hvad end det er over madlavningen i det funktionelle køkken, eller det er på langs til en god ferie i sofaen. Herfra har I desuden udgang til den hyggeligste, private terrasse med plads til bede og hyggestunder.

Lejligheden byder på et soveværelse af flot størrelse med plads til både dobbeltseng, garderobe og skrivebordshjørne, hvis det skulle ønskes. Sidst er det rummelige badeværelse med fornem plads i møblementet, separat bruseniche og plads til vaskefaciliteter - så kan den del af hverdagen nemt klares indenfor hjemmets rammer.

Her er tale om en attraktiv beliggenhed tæt på det hele; de gode handlemuligheder, med bl.a. Rema 1000, ligger 400 meter fra hoveddøren, og her er desuden også fitnesscenter til de aktive. Samtidig har I bussen lige ved døren, og Lindholm Station ligger heller ikke andet end 1,7 km væk, hvilket må siges at være ideelt for pendleren. Der er også kort til Lindholm Høje, Lindholm Søpark og kridtgraven, og det samme gælder Nørresundbys hyggelige torv såvel som hele Aalborg, der ligger ligeovre på den anden side af fjorden og Kulturbroen.

Fremvisningen kan bookes allerede nu!

### Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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.

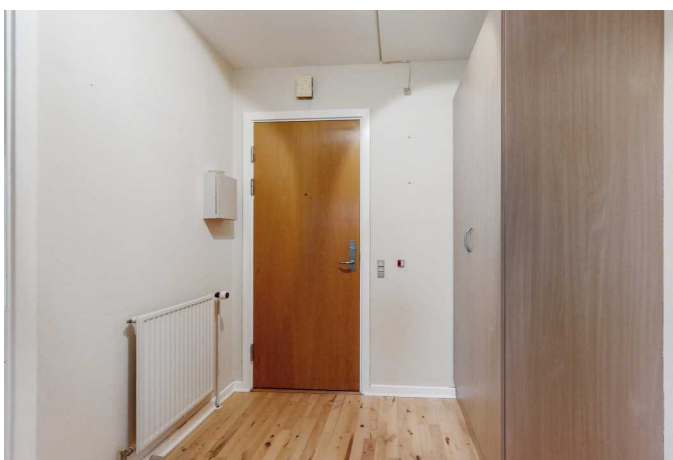
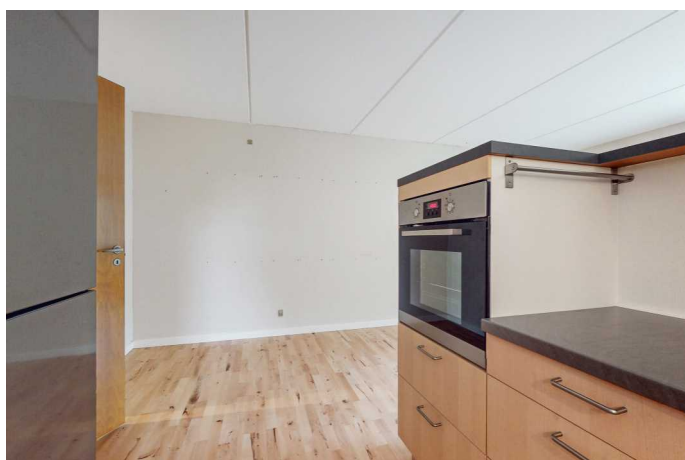
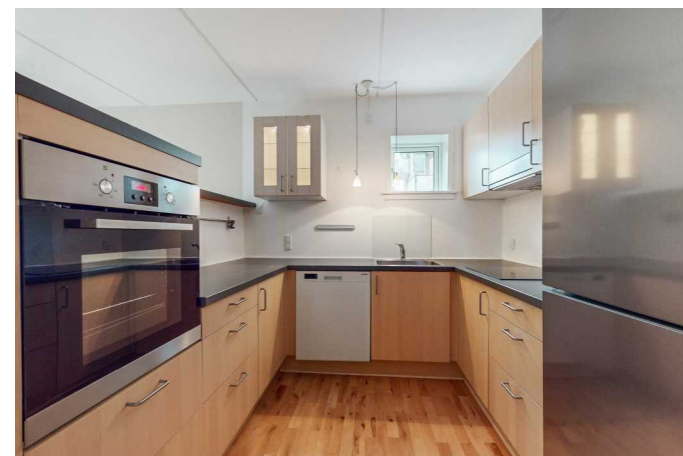
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000

Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligydelse/md.: 1.767

Dato: 23.04.2024



Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000

Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligydelse/md.: 1.767

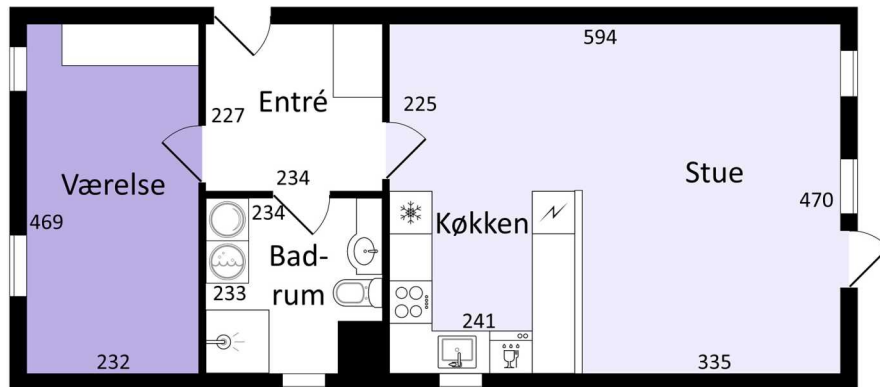
Dato: 23.04.2024



Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000

Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligydelse/md.: 1.767

Dato: 23.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000

Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligydelse/md.: 1.767

Dato: 23.04.2024

|                                                                                                    |                            |                                                                                                          |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Ejendomsdata</b>                                                                                |                            | <b>Andelsboligen:</b>                                                                                    |                 |
| Ejendommen/andelsboligforeningen:                                                                  |                            | Må benyttes til:                                                                                         | Helårsbeboelse  |
| Kommune:                                                                                           | Aalborg                    | Ifølge:                                                                                                  | BBR meddelelse  |
| Matr.nr.:                                                                                          | 7 ft Lindholm By, Lindholm | Andelnr.:                                                                                                |                 |
| BFE-nr.:                                                                                           | 3282371                    | Fordelingstal vedr. formuen:                                                                             | 644529/19062312 |
| Opført/ombygget år:                                                                                | 1986                       | Fordelingstal vedr. boligafgift:                                                                         | 1767/51286      |
| Zonestatus:                                                                                        | Byzone                     | Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling: Fremgår af nøgleoplysningsskema for selve andelsboligen. |                 |
| Anvendt vurderingsprincip:                                                                         | Offentlig vurdering        | Brugsret:                                                                                                |                 |
| Pr.:                                                                                               | 31.12.2023                 |                                                                                                          |                 |
| Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:                                                                | 24.600.000                 |                                                                                                          |                 |
| Energimærkning: Energimærke B.                                                                     |                            |                                                                                                          |                 |
| Fællesfaciliteter:                                                                                 |                            |                                                                                                          |                 |
|                                                                                                    |                            | Arealer: *                                                                                               |                 |
|                                                                                                    |                            | Boligareal ifølge BBR:                                                                                   | 66 m²           |
|                                                                                                    |                            | Andre arealer ifølge BBR:                                                                                | 0 m²            |
| * Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på <a href="http://www.boligejer.dk">www.boligejer.dk</a> |                            |                                                                                                          |                 |

**Inventar og løsøre:**  
Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)\*):  
Vaskemaskine kr. 0, Tørretumbler kr. 0.

\*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplaner:**  
Løvvangen

**Kommuneplaner:**  
Kommuneplan 2021  
Strubjerg og Vangen Øst

**Servitutter:**  
Nr. 1, 23.11.1948-961372-76 - Dok om højspænding mv  
Nr. 2, 03.09.1965-961373-76 - Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 3, 20.12.1967-961374-76 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 4, 11.06.1971-961375-76 - Dok om forbud mod salg i ubebygget stand mv  
Nr. 5, 16.11.1973-961376-76 - Dok om højspænding mv, forsynings-/afløbsledninger mv.  
Nr. 6, 17.09.1979-961377-76 - Dok om luftfartshindringer mv.  
Nr. 7, 24.11.1987-961378-76 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 8, 01.04.2004-25961-76 - Dok om kloakledning mv

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligydelse/md.: 1.767

Dato: 23.04.2024

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.079                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2014  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning 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 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Topdanmark  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000

Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligydelse/md.: 1.767

Dato: 23.04.2024

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

|                                                |            |                |
|------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andel i foreningens formue                     | kr.        | 644.529        |
| Forbedringer og særligt tilpasset inventar     | kr.        | 33.378         |
| Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand         | kr.        | 800            |
| Fradrag for mangler                            | kr.        |                |
| <b>Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5</b> | <b>kr.</b> | <b>677.107</b> |
| Evt. nedslag i maksimalprisen                  | kr.        | 2.107          |

**Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 675.000**

|                                                  |            |                |
|--------------------------------------------------|------------|----------------|
| Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 | kr.        |                |
| <b>Samlet overdragelsessum inkl. løssøre</b>     | <b>kr.</b> | <b>675.000</b> |

Boligydelse:

|                                            |     |        |
|--------------------------------------------|-----|--------|
| Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen | kr. | 21.204 |
|--------------------------------------------|-----|--------|

|                                  |            |              |
|----------------------------------|------------|--------------|
| Boligydelse i alt pr. år         | kr.        | 21.204       |
| <b>Boligydelse i alt pr. md.</b> | <b>kr.</b> | <b>1.767</b> |

Kontantbehov ved køb:

|                                                      |     |         |
|------------------------------------------------------|-----|---------|
| Købspris / udbetaling                                | kr. | 675.000 |
| Udarbejdelse af overdragelsesaftale samt ekspedition | kr. | 8.500   |
| Pr. adkomsterklæring, (hvis belåning)                | kr. | 1.500   |

**I alt kr. 685.000**

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

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

|                                                                       |            |                |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Købspris:                                                             | kr.        | 675.000        |
| Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver: | kr.        | 177.892        |
| <b>Teknisk pris</b>                                                   | <b>kr.</b> | <b>852.892</b> |

Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligydelse/md.: 1.767

Dato: 23.04.2024

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste:

Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej Se vedtægter.Husdyr: ☐ Ja ☒ NejGæld uden for købesummen:

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|-------------|-------|----------|
|-------------|-------|----------|

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ NejOplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

| Långiver      | Lånetype       | Næste<br>rentetilpasning | Restgæld | Kursværdi | Rente | Udløb | Afdragsfrihed | Personlig<br>hæftelse | Vilkår mv. |
|---------------|----------------|--------------------------|----------|-----------|-------|-------|---------------|-----------------------|------------|
| NYKREDIT      | Obligationslån | 01.06.2024               | 4.740    |           |       |       | Nej           |                       |            |
| Realkreditlån | Obligationslån | 01.01.2026               | 1.143    |           |       |       | Nej           |                       |            |

**Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:**

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

---

Adresse: Strubjerg 390, st. th., 9400 Nørresundby  
Købspris: 675.000Sagsnr.: SU-0015-0040  
Boligydelse/md.: 1.767Dato: 23.04.2024

---

**Andre forhold af væsentlig betydning:****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.

**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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende 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](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Købers kontantbehov:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at der kan være et ekspeditionsgebyr til andelsboligforeningen i forbindelse med udarbejdelse af overdragelsesaftalen.