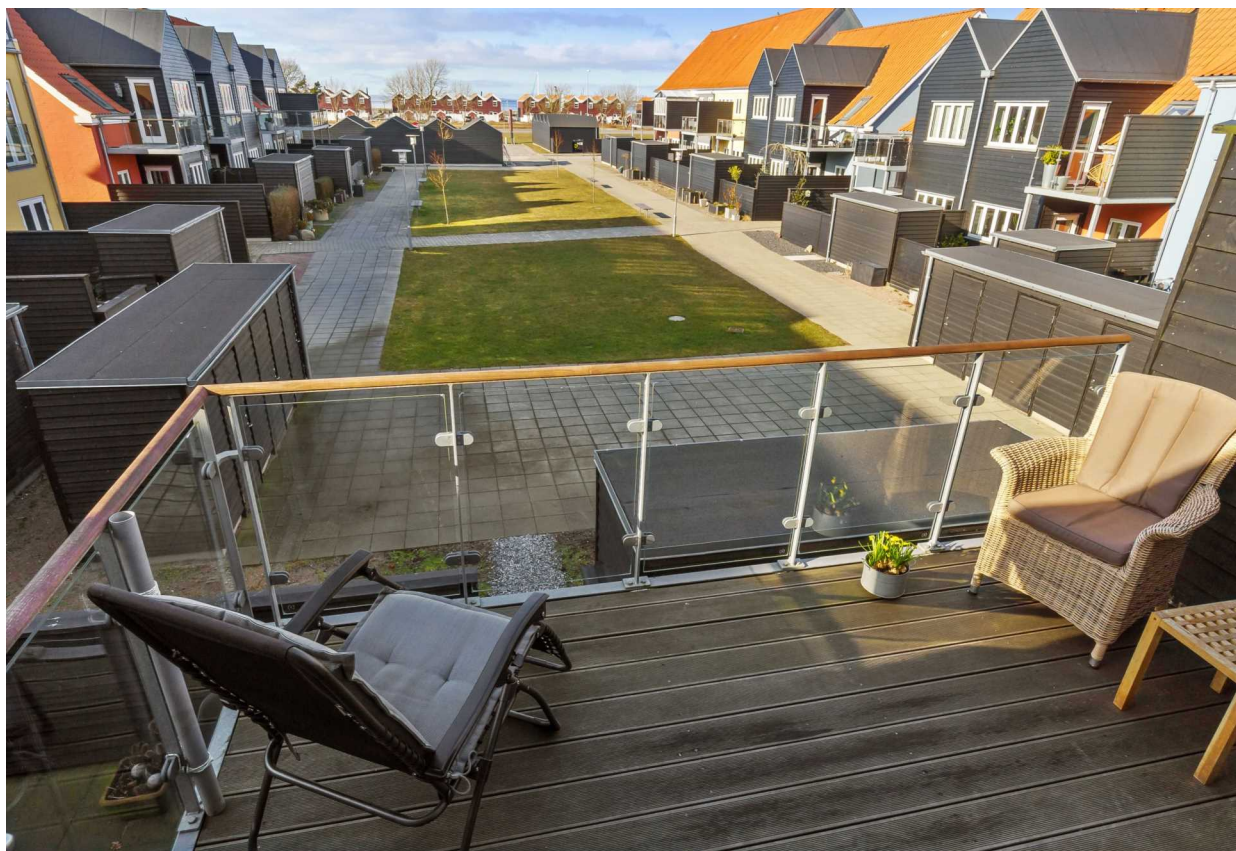


## Salgsopstilling

Adresse: Kræmmergade 9, 9240 Nibe  
Kontantpris: 2.995.000Sagsnr.: KH-0003-3169  
Ejerudgift/md.: 1.714

Dato: 20.04.2024



### Beskrivelse:

Den charmerende gamle købstad Nibe kan med sit unikke bymiljø forenet med et hyggeligt havnemiljø og et stærkt sammenhold i byen blive jeres nye hjem. Her på Kræmmergade 9 finder I et oplagt bud på jeres nye hjem - perfekt til alle fra singlen, familien eller parret, der drømmer om at slå sig ned i byen til den etablerede konstellation, der drømmer om en ny beliggenhed. Velkommen til!

I træder indenfor i den åbne entré, og den lyse indretning, I møder her, vil følge med jer rundt i hele huset. Fra entréen går I ind i det dejlige køkken, hvor der er rene linjer i det flotte design og med plads til langbordet. Herfra er der desuden udgang til den hyggelige fliseterrasse, der er delvist overdækket, så I både kan fange solskin og læ herude. I stueplan finder I desuden et lækkert badeværelse, hvor det tidløse design fra køkkenet går igen, samt et anvendeligt bryggers og 2 flotte værelser.

Op ad trappen til førstesalen møder I den store stue, hvor det skønne dagslys virkelig spiller rummet op. I får fornem plads til indretning af alt fra sofakrog og legehjørne til kontor og hjemmebibliotek. Herfra har I udgang til en lækker solrig altan, hvor man lige kan forestille sig at nyde et glas kold vin og nyde byens summen. Herudover er der endnu et værelse samt et badeværelse på etagen.

Nibe har så meget at byde på, og I skal helt klart opleve det med jeres egne øjne. Det er skønt i hverdagen at have indkøb tæt på - Netto har I blot 100 meter fra hoveddøren, mens SuperBrugsen nås 500 meter den anden vej, så den del af hverdagen er nemt klaret uden for meget tid. Herudover byder byen på spændende lokale forretninger, gode skoler samt daginstitutioner - og et alletiders havnemiljø med byens bedste is og fine lystbåde.

Her er der ingen tvivl om mavefornemmelsen - fremvisningen kan bookes med det samme!

### 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.

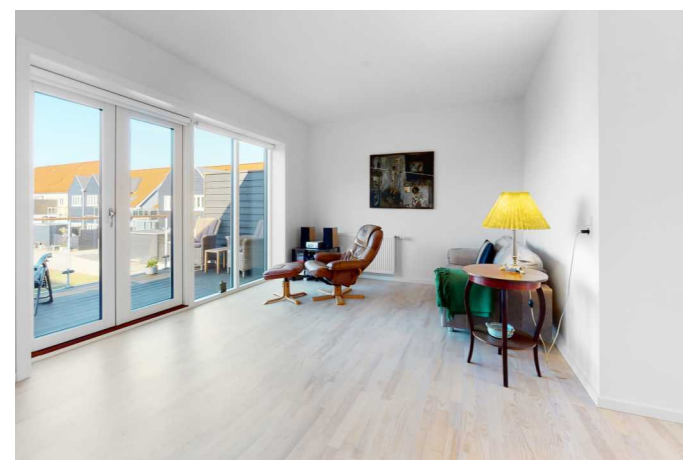
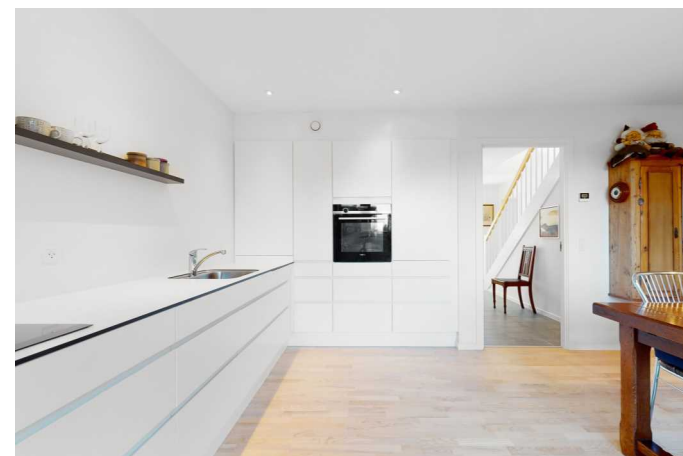
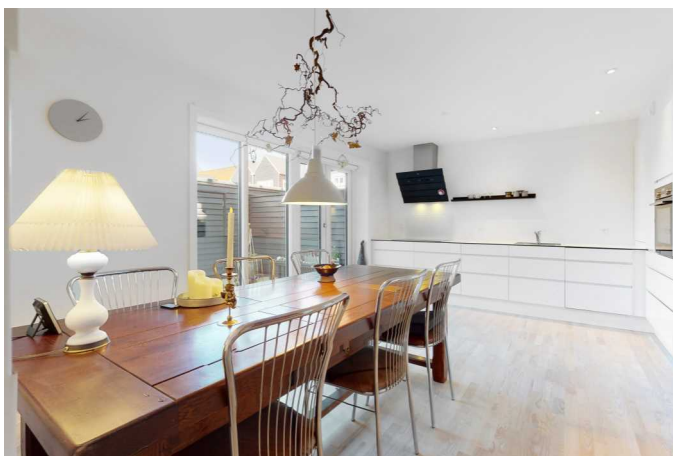
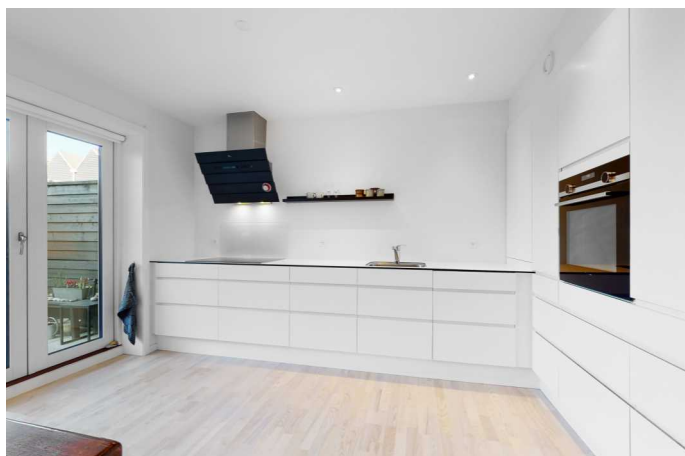
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim Hougaard

Adresse: Kræmmergade 9, 9240 Nibe  
Kontantpris: 2.995.000

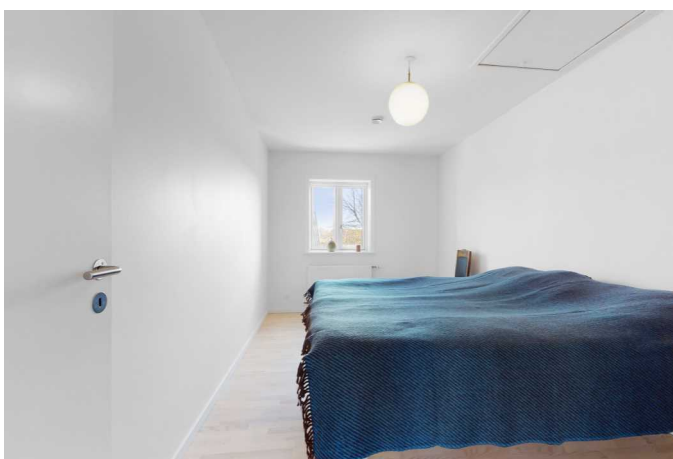
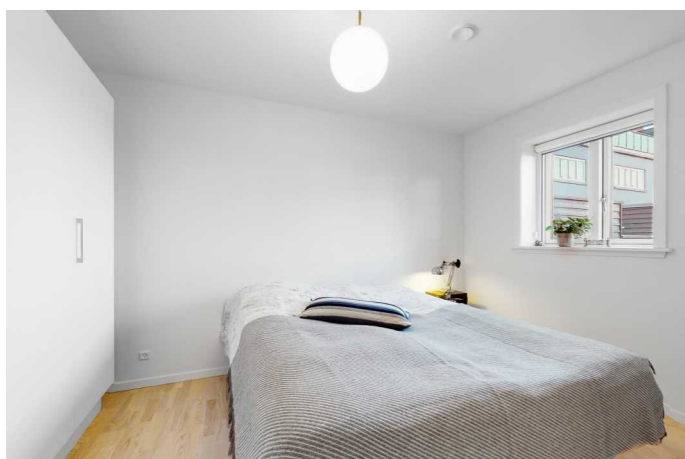
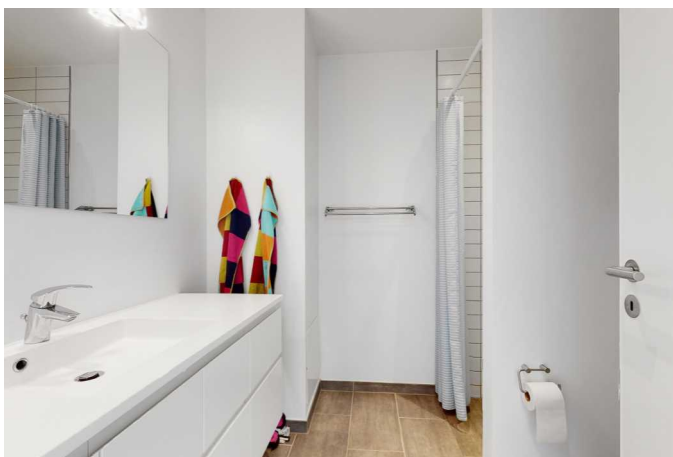
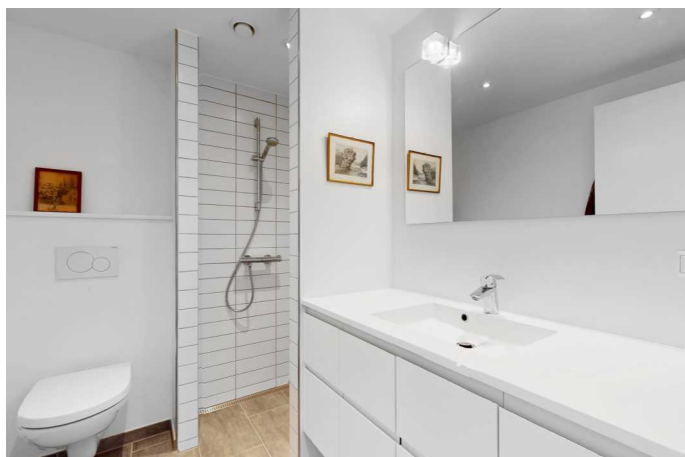
Sagsnr.: KH-0003-3169  
Ejerudgift/md.: 1.714

Dato: 20.04.2024



Adresse: Kræmmergade 9, 9240 Nibe  
Kontantpris: 2.995.000Sagsnr.: KH-0003-3169  
Ejerudgift/md.: 1.714

Dato: 20.04.2024

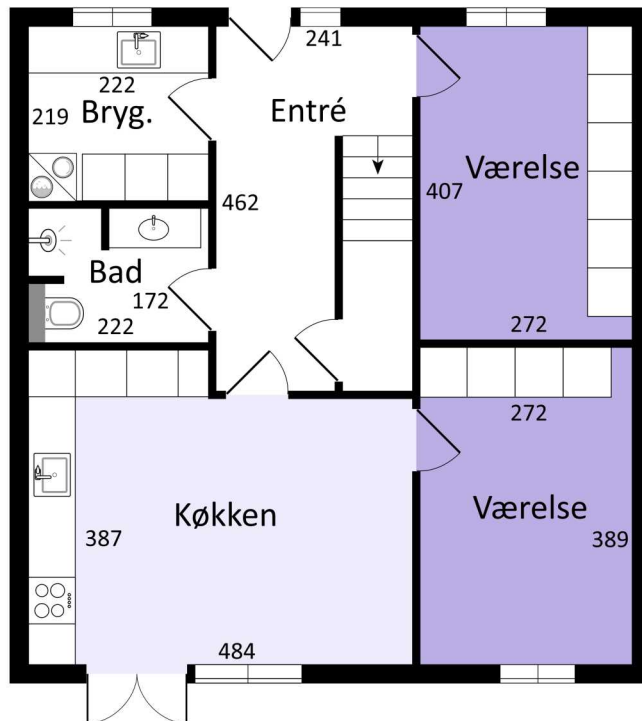


Adresse: Kræmmergade 9, 9240 Nibe  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: KH-0003-3169  
Ejerudgift/md.: 1.714

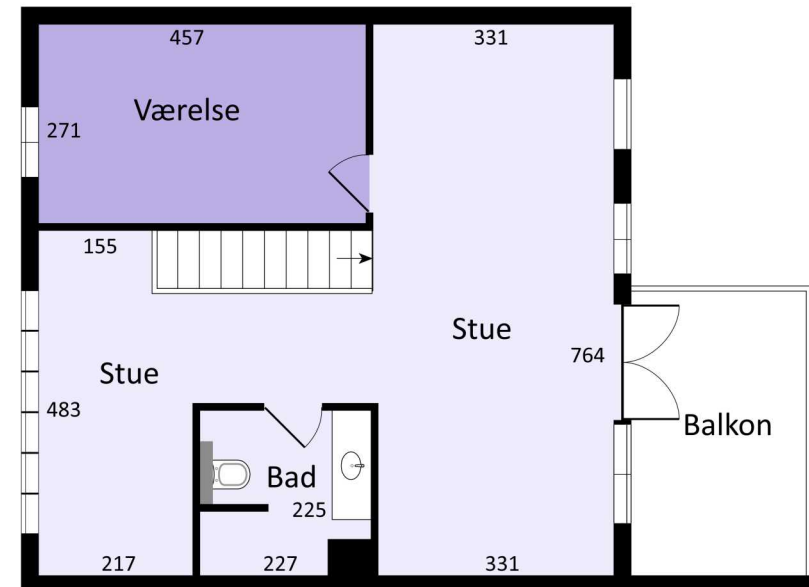
Dato: 20.04.2024

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kræmmergade 9, 9240 Nibe  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: KH-0003-3169  
Ejerudgift/md.: 1.714

Dato: 20.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                                      |
|---------------------|------------------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Rækkehus                                             |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                             |
| Ifølge:             | BBR meddelelse                                       |
| Kommune:            | Aalborg                                              |
| Matr.nr.:           | 1 au Nibe Bygrunde m.fl.                             |
| BFE-nr.:            | 100049937                                            |
| Zonestatus:         | Byzone                                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                           |
| Vej:                | Offentlig                                            |
| Kloak:              | Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                                 |
| Opført/ombygget år: | 2018                                                 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 2.862.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 465.000 kr.   |
| Evt. ejerboligværdi:         | 1.050.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.289.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 372.000 kr.   |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 132 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:      | Tingbogsattest     |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 72 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 144 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 17 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Garage          | 17 m <sup>2</sup>  |

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Bygningsareal ifølge | BBR-ejermeddelelse |
| - af dato:           | 11.03.2024         |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Ja

Navn: Saltboderne  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 15.05.1963 lbnr. 1753-75 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Om resp se akt, Filnavn: 75\_A\_666  
Nr. 2 lyst d. 25.06.1984 lbnr. 7234-75 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 75\_K\_276  
Nr. 3 lyst d. 28.06.2006 lbnr. 7619-75 Tillægstekst Lokalplan nr. 92 Filnavn: 75\_N\_35

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

**Lokalplan:**

Et område mellem Aalborgvej, Grønnegade og Kræmmergade til butiks- og boligformål samt til offentligt friareal

**Kommuneplan:**

Kommuneplan 2021  
Kræmmergade

Adresse: Kræmmergade 9, 9240 Nibe  
Kontantpris: 2.995.000Sagsnr.: KH-0003-3169  
Ejerudgift/md.: 1.714

Dato: 20.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
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.: 9.748 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Adresse: Kræmmergade 9, 9240 Nibe  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: KH-0003-3169  
Ejerudgift/md.: 1.714

Dato: 20.04.2024

#### Ejerudgift 1. år:

Grundskyld  
Husforsikring  
Ejendomsværdiskat  
Grundejerforening  
Rottebekæmpelse 2022

Pr. år  
2.753  
1.959  
11.677  
4.038  
137

#### Kontantbehov ved køb

|                                                  |           |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Kontantpris/udbetaling                           | 2.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet                     | 19.850    |
| Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET | 8.000     |
| I alt                                            | 3.022.850 |

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

20.564

#### 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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.084 md./ 205.008 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.595 md./ 163.143 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.04.2024

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: Kræmmergade 9, 9240 Nibe  
Kontantpris: 2.995.000

Sagsnr.: KH-0003-3169  
Ejerudgift/md.: 1.714

Dato: 20.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Tilbehør:**  
Vaskemaskine: AEG  
Tumbler: AEG  
Opvaskemaskine: Siemens  
Ovn: Siemens  
Induktionskomfur: Siemens  
Emhætte: Thermex

**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 salgssopstilling, 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 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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.