



Thistedvej 47

9400 Nørresundby

PRIS	3.199.000
UDBETALING	160.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.760
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	14.201
EJERUDGIFT (MD.)	1.806
BOLIGAREAL	143 m ²
GRUNDAREAL	384 m ²
VÆRELSE	7
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1900
SAGSNUMMER	24990000608
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Formulærens 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: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025



Beskrivelse:

MULIGHEDSFYLDT EJENDOM, CENTRALT PLACERET I NØRRESUNDBY

- Mulighed for 2-familievilla, udlejningsejendom mv.
- 2 flotte, renoverede lejligheder samt annek
- Begge lejligheder med skønt køkken-alrum
- 2 store værelser samt flot bad i begge lejligheder
- Pæn og velholdt ejendom og hyggeligt gårdmiljø
- Annek på 30 m² i boligstandard
- Centralt placeret, tæt på alt behovet efterspørger

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: Christina Neve

Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025

MULIGHEDSFYLDT EJENDOM, CENTRALT PLACERET I NØRRESUNDBY

- Mulighed for 2-familievilla, udlejningsejendom mv.
- 2 flotte, renoverede lejligheder samt anneks
- Begge lejligheder med skønt køkken-alrum
- 2 store værelser samt flot bad i begge lejligheder
- Pæn og velholdt ejendom og hyggeligt gårdmiljø
- Anneks på 30 m² i boligstandard
- Centralt placeret, tæt på alt behovet efterspørger

Denne fine ejendom er centralt placeret i Nørresundby og derfor tæt på både Limfjorden og de nærliggende grønne områder Lindholm Fjordpark, Lindholm Strandpark og Kridtgraven - alle områder, der giver fine muligheder for at nyde de naturen eller en forfriskende dukkert i det kølige vand.

Herudover er ejendommen tæt på byens indkøbsmuligheder med bl.a. NETTO og REMA1000 inden for kort gåafstand og få meter til bl.a. LIDL og FØTEX.

Desuden byder nærområdet på skole, pasningsmuligheder samt togstation og gode busforbindelser. Der er let adgang til Aalborg med blot 10 minutters kørsel i enten bil eller på cykel.

Nørresundby byder på et par gode spisesteder, men hvis du ønsker et lidt større udbud, kan du hurtigt nå til Aalborg - evt. via Kulturbroen, som på få minutter bringer dig til Aalborg Vestby, der bl.a. byder på hyggelig lystbådehavn, Friluftsbad og velbesøgte spisesteder. Her kan bl.a. nævnes Aalborg Street Food og Café Ulla T, et hyggeligt spisested med udendørsservering i sommerhalvåret og bar med lejlighedsvis livemusik om aftenen. Via Limfjordsbroen er du, som nævnt, hurtigt i Aalborg Centrum med alt hvad byen byder på af restauranter, shopping, natteliv og stort udvalg af kulturelle tilbud.

Velkommen inden for på Thistedvej 47 - en spændende ejendom, der byder på flere anvendelsesmuligheder idet ejendommen i dag er delt i 2 separate ejerlejligheder samt et anneks. Om du drømmer om at investere i en udlejningsejendom, ønsker en 2-familie ejendom, eller bare har et par store teenagere, der skal have sin egen afdeling, så kan det hele lade sig gøre. Det kan selvfølgelig også sagtens lade sig gøre, at ændre en smule i den nuværende planløsning og i stedet anvende huset, som en helt almindelig familievilla.

Stueplan

Du bydes inden for i fælles opgang med fin plads til sko og overtøj. Herfra er der videre adgang til lejlighedens fine opholdsrum med troldekt lofter, pænt klinkegulv, pudsede vægge og sorte vinduesrammer. Rummet er velindrettet og naturligt opdelt i spiseafdeling og opholdsstue, som er adskilt af det integrerede køkken. Køkkenet er holdt i stilrene hvide elementer med en hvid bordplade.

Etagen byder ydermere på 2 gode værelser og et stort, flot badeværelse med vaskesøjle.

1. sal

Planløsningen på 1. sal er mere eller mindre identisk med stueplan. Her bydes ligeledes på dejligt opholdsrum, 2 gode værelser samt et stort badeværelse med vaskesøjle. Her er dog lyse gulve, glatte vægge og lofter, loft til kip samt synlige bjælker, som giver opholdsrummet en skøn atmosfære. Køkkenet er holdt i samme stil som i stueplan med hvide stilrene elementer og en hvid bordplade.

Ydermere byder etagen på rummelig hems med god plads til opbevaring.

Anneks

Annekset byder på 30 yderst anvendelige m² i boligstandard og rummer en fin, lys stue, soveværelse og stort badeværelse med vaskesøjle. Annekset er renoveret i samme moderne stil som selve hovedhuset og byder på pæne gulve, glatte hvide vægge og lofter, spots og klinker på badeværelset. Annekset er perfekt til hjemmekontor, homegym, teenageafdeling, liberalt erhverv, klinik eller lign.

Selve ejendommen fremstår pænt og moderne med en hvidpudset facade, sorte vinduer og sort tag. Bag ejendommen er der en hyggelig gårdhave med god plads til både store og små eller eventuel parkering. Dog kan parkeringen nemt foregå på den bagvedliggende parkeringsplads med direkte adgang via låge til ejendommens gårdmiljø.

Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025



Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025



Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025



Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

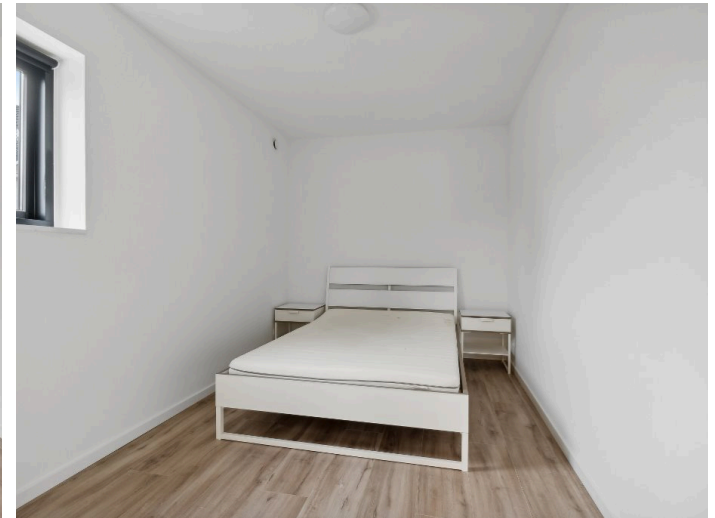
Dato: 14.4.2025



Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025



Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

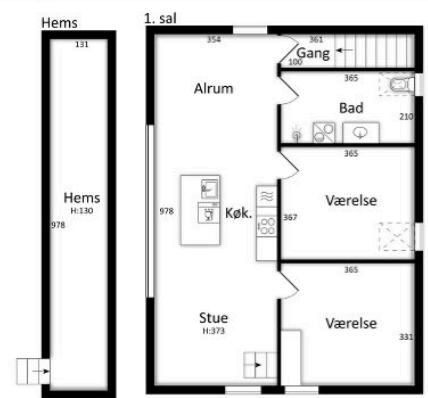
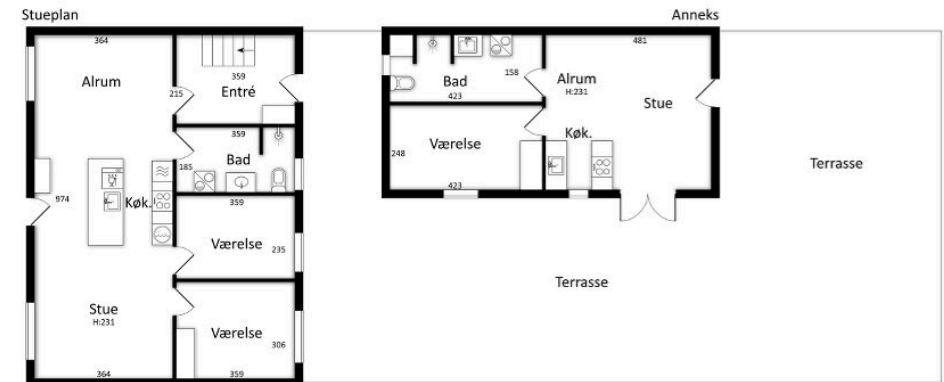
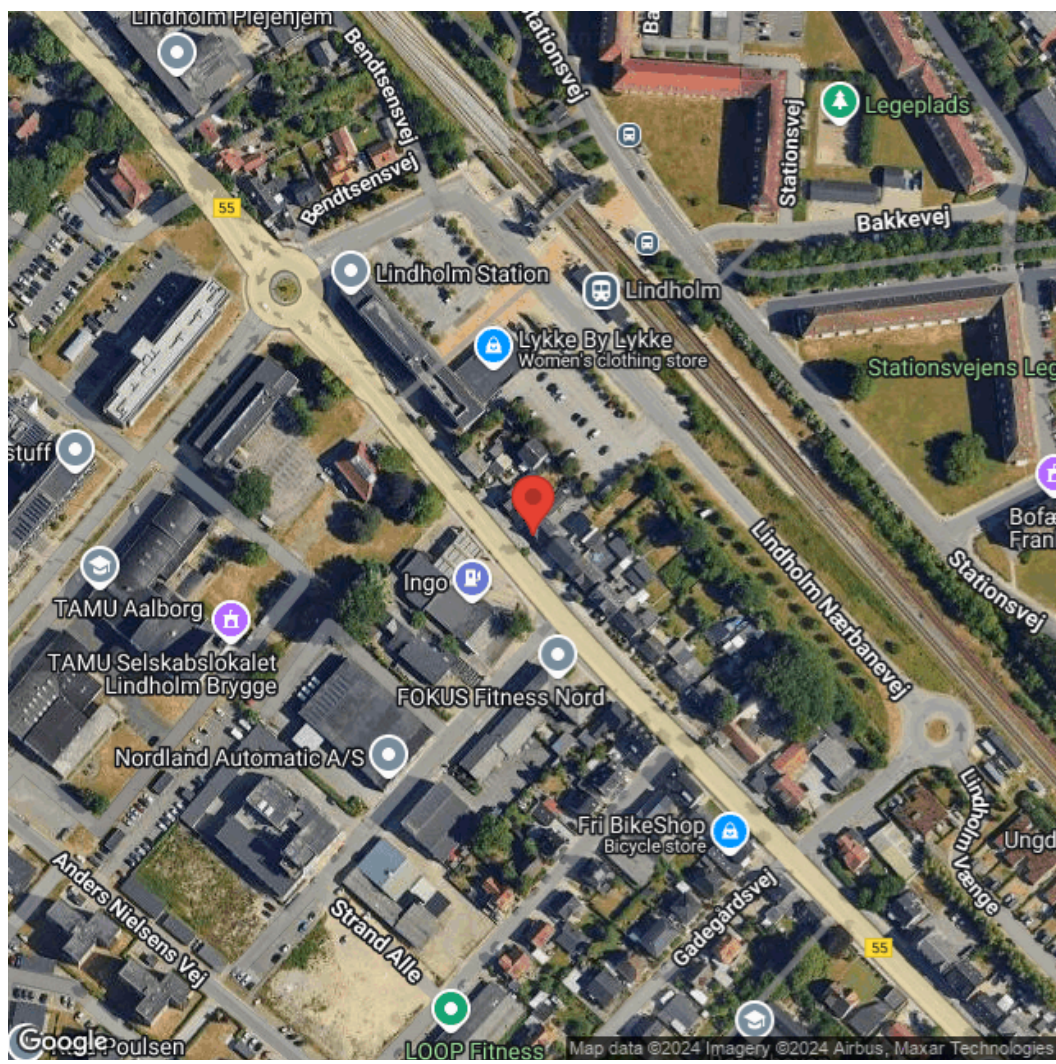
Dato: 14.4.2025



Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
 Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
 Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025



Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 50p Lindholm By, Lindholm
BFE-nr.: 3284194
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 1.675.000,00
Grundværdi: 644.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.340.000,00
Grundlag for grundskyld: 515.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab stueplan og 1. sal mærke:

type: Indbygningsovn stueplan, 1. sal og anneks. mærke:

type: Kogeplade stueplan, 1. sal og anneks mærke:

type: Opvaskemaskine stueplan, 1. sal og anneks mærke:

type: Vaskemaskine stueplan, 1. sal og anneks mærke: Bauknecht, Bosch, Grundig

type: Tørretumbler stueplan, 1l sal og anneks. mærke:

type: Emhætte stueplan, 1. sal og anneks. mærke:

type: Kombi-ovn stueplan og 1. sal mærke:

type: Køleskab anneks mærke:

Antenneforhold - der henvises til tjekditnet.dk

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	384 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	80 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	63 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
-heraf Udhus	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

4.11.1960 Dok om byggelinier mv
17.9.1979 Dok om luftfartshindringer mv
20.8.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Kommuneplan nr. 2021
Ingen lokalplan

BEMÆRK

Anneks er ikke godkendt til beboelse

SAVE-REGISTRERING:

Ejendommen er bevaringsværdig jf. SAVE-registrering, hvorfor der kan være særlige regler og bestemmelser for bygningens udseende, træer mm..

3. LIMFJORDFORBINDELSE:

Der er indgået trafikaftale om 3. limfjordforbindelse via Egholm. Der henvises til yderligere info på Aalborg Kommunes hjemmeside www.aalborg.dk

JORDFORURENING - OMRÅDEKLASSIFICERET SOM LETTERE FORURENET:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Axa Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der tages forbehold for forsikringselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.391,00

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmeforbrug for begge lejligheder og anneks var i perioden 01.05.2023 - 30.04.2024 var kr. 19.099,14 / 143 m²
Den faktiske udgift til kloak udgjorde i perioden 01.01.2023-31.12.2023 kr. 3.744,94 / 93 m³

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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: D

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 2024. 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 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

PLANLAGT SEPARAT KLOAKERING:

Aalborg Kommune (Kloak A/S), har udarbejdet en langsigtet vision omhandlende byens kloakforhold, således at samtlige kommunens kloakerede områder skal være separat kloakeret indenfor år 2065.

Flere områder er i dag forsynet med et "enstrengt kloaksystem" således at regnvand og kloakvand bliver ført i samme kloakledning. En separat kloakering vil medføre at regnvand og kloakvand føres i hver sin separate kloakledning (et tostrengt kloaksystem), hvilket er til gavn for miljøet.

Nærværende ejendom er beliggende i et område, der er planlagt separat kloakeret efter planperioden og derfor efter år 2032.

Der henvises i øvrigt til følgende hjemmeside for yderligere info, <https://www.aalborg.dk/mit-liv/min-bolig/ejebolig/kloak-og-spildevand/separatkloakering>.

Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 6.834,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 3.812,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Husforsikring Anslået	kr. 7.000,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 75,00	I alt
Renovation	kr. 3.946,56	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 21.667,56	

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.760 md./ 213.121 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.201 md./ 170.408 år v/ 26,38 %

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: 14.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen skal oplyses og kan ikke altid forventes opnået.

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/landingside>

Adresse: Thistedvej 47, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 3.199.000

Sagsnr.: 24990000608
Ejerudgift/md.: kr. 1.806

Dato: 14.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

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.

Gæld udenfor købesummen:

Ingen gæld.

Ejerpantebrev kr. 841.000 lyst den. 27.05.2020

DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER



Aalborg

Vesterbro 49, st. th.
9000 Aalborg

Tlf. 72 16 16 16
E-mail: hjem@dit-hjem.dk
Hjemmeside: <http://dit-hjem.dk>

Åbningstider

Mandag - Fredag	09.00 - 16.00
Lørdag	Fridag
Søndag	Efter aftale

Ejendomsmæglerfirmaet DIT HJEM er stiftet i 2017 af os, Camilla Stisager og Christina Neve - 2 gæve kvinder, som på en og samme tid, har store armbevægelser og begge ben solidt plantet på jorden.

Vi er begge uddannede ejendomsmæglere med tilsammen mere end 25 års erfaring i branchen, hovedsagligt med hjemmebane i Aalborg og omegn. Vi har altid haft med køb og salg af alle typer ejendomme at gøre, lige fra andelsboliger og lejligheder til villaer, sommerhuse, mindre landbrug og liebhaveri.

Det er vores mål er at give dig en personlig og ikke mindst tryk bolighandel. Vi er kendte for at sige tingene, som de er, så hos os vil du altid få en ærlig, men ikke mindst professionel og faglig kompetent rådgivning. Det handler om tillid, og hos os er det dig og dit hjem, der er fokus.

Vi holder til i den gamle Astoria Biograf på Vesterbro i Aalborg. Vi elsker besøg, så kig endelig forbi til en snak om dine boligdrømme.

Vi glæder os til at se dig.

DIT HJEM · DIN EJENDOMSMÆGLER