



Smukt moderniseret byejendom med udlejet frisørsalon i Tylstrup

Luneborgvej 74  
9382 Tylstrup

---

PRIS	1.195.000
UDBETALING	60.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.687
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	5.344
EJERUDGIFT (MD.)	1.226
BOLIGAREAL	208 m <sup>2</sup>
GRUNDAREAL	915 m <sup>2</sup>
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1895
SAGSNUMMER	21930001566
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	C

# Salgsopstilling

Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025



## Beskrivelse:

Her får du en super smuk og stilfuld ejendom, beliggende lige midt i Tylstrup. Der er tilhørende frisørsalon, som er udlejet for 4.500,- pr. måned inkl. forbrug.

Ejendommen er generelt i rigtig god stand med indbydende og flot modernisering med bl.a. nyere tagstenstag og nye gulve og lofter de fleste steder. Frisørsalonen er med tilhørende køkken og toilet, samt god og synlig butikslokale i god stand.

Boligen er indrettet i 1½ plan med stort nyt bryggers med mange skabe, mellemgang med adgang til stort viktualierum og gæstebadeværelse. Der er tillige et meget lækkert og stort køkken-alrum med klinkegulv og gulvvarme og fransk dobbeltdør til den fine lyse stue og forgang.

På 1. sal er der repos og stort soveværelse, 2 gode store værelser og badeværelse. En rigtig skøn bolig.

Dejlig have som er en helt uforstyrret oase med skøn udestue og mange gode terrasser og flot anlagt have. Der er tillige en god garage og carport.

Denne ejendom skal bare opleves. Kom og kig.

## 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: Kjeld Westergaard

Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 13r Tylstrup By, Ajstrup  
BFE-nr.: 3260820  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1895 / 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 934.000,00  
Grundværdi: 551.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 747.200,00  
Grundlag for grundskyld: 440.800,00

\* Læs nærmere 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):

Køleskab  
Emhætte  
Opvaskemaskine  
Ovn  
Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	915 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	225 m <sup>2</sup>
-heraf Erhverv	149 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	132 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	208 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	19 m <sup>2</sup>
-heraf Garage	19 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

**Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:****Servitutter:**

18.1.1918 Dok om samtykke til en foretagen udbygning mv  
7.5.1949 Dok om kloakafgift mv  
4.11.1960 Dok om byggelinier mv  
27.12.1999 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025



Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025



Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025



Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

AROS

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nejinsekt:  Ja  Nejrørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.178,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbrug er inkl. butikslokale

**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.

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

Energimærkning: C

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Jordforurening områdeklassificeret som lettere forurenet efter d. 1. januar 2008**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 som ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder indenfor byzoner, som har den viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

**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.



Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.810,72	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.195.000,00
Grundskyld 2024	kr. 3.262,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.258,00
Husforsikring	kr. 4.500,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	9.050,00
Rottebekæmpelse	kr. 125,42	I alt	kr.	1.221.308,00
Genbrugsbidrag	kr. 1.973,96			
Renovation	kr. 1.035,31			
Grundejerforening	kr. 0,00			
Skorstensfejning	kr. 0,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 14.707,41			

**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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 6.687 md./ 80.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 5.344 md./ 64.129 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: 25.3.2025. 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:**

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

---

Adresse: Luneborgvej 74, 9382 Tylstrup  
Kontantpris: kr. 1.195.000

Sagsnr.: 21930001566  
Ejerudgift/md.: kr. 1.226

Dato: 25.3.2025

---

**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:**



**RING ALLEREDE NU FOR AT FÅ YDERLIGERE INFO  
ELLER AFTALE OM FREMVISNING 20 30 11 50**

Når du har besluttet dig for at sælge din bolig, er det en god idé at vælge den som kan gøre en forskel. Vælger du at sælge din bolig gennem Westergaard Bolig får du mange fordele. Kjeld Westergaard har 30 års jubilæum som ejendomsmægler i år, hvorfor han er utroligt godt kendt i det nordjyske af både private og erhvervslivet. Vælger du os, når du skal sælge din bolig, kan du være sikker på at få en erfaren og professionel medspiller, som ved hvad der skal til for at sælge netop din bolig. Ikke to handler er ens – men vi har sikkert prøvet en bolighandel der ligner.

**Westergaard**  **BOLIG**

[www.westergaardbolig.dk](http://www.westergaardbolig.dk)