

Salgsopstilling

Adresse: Ryesgade 41, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: KH-0020-9979
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 25.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Ryesgade 41, st. tv - en lys og indbydende lejlighed, der ligger placeret i et attraktivt kvarter i Aalborg. Denne 68 kvadratmeter store lejlighed byder på en perfekt kombination af charme og moderne komfort, hvilket gør den ideel for både singler og par, der ønsker at nyde bylivet i en bolig, der er klar til at flytte ind i.

Når du træder indenfor, vil du straks bemærke de smukt afhøvlkede gulve, der strækker sig gennem hele lejligheden og komplementerer den friske maling på væggene. Det giver en følelse af nyhed og renhed, som er sjældnen at finde.

Køkkenet er for nylig blevet renoveret i 2023 og fremstår nu både stilrent og funktionelt, et sandt hjerte i hjemmet, hvor madlavning og hyggelige stunder kan forenes. Ligeledes byder det ny renoverede badeværelset fra 2023 på moderne faciliteter og en frisk atmosfære, hvor du kan starte din dag på bedste vis.

Lejligheden er beliggende i et levende område med tæt på alt, hvad hjertet begærer. Her er du kun en kort gåtur fra byens pulserende liv med caféer, butikker og kulturelle tilbud. Samtidig er du tæt på grønne områder, hvor du kan nyde naturen og få et pusterum fra byens travlhed.

Denne lejlighed er en sjælden mulighed for at erhverve sig en bolig, hvor alt arbejdet allerede er gjort. Den venter blot på, at du sætter dit personlige præg og skaber et hjem fyldt med liv og glæde. Gå ikke glip af chancen for at blive en del af dette dynamiske nabolag - book en fremvisning i dag og oplev mulighederne i denne skønne lejlighed på Ryesgade 41.

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: Rymsgade 41, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: KH-0020-9979
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 25.06.2024



Stue



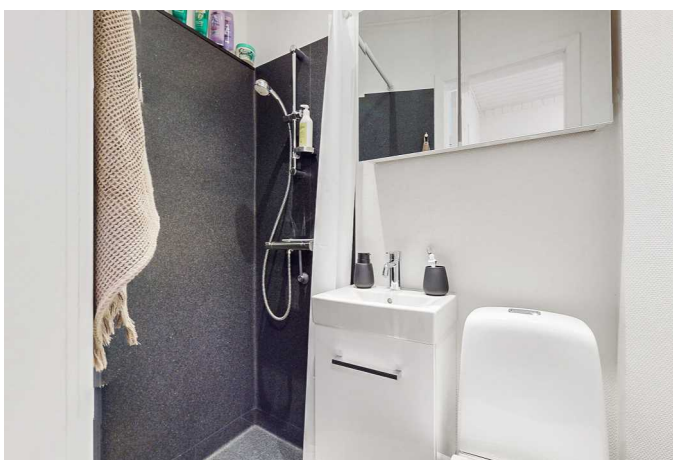
Spisestue



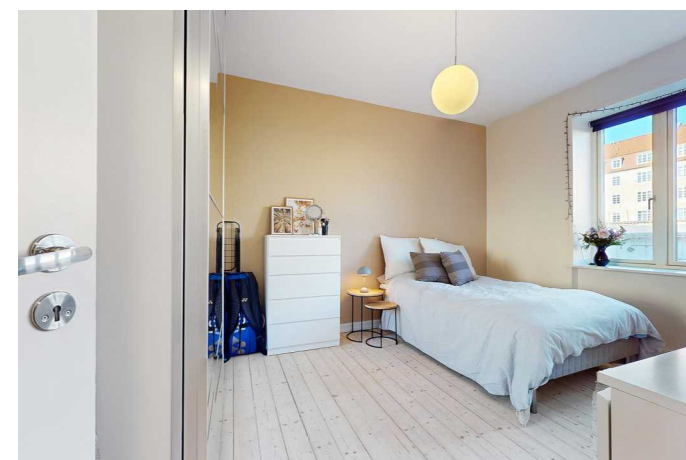
Køkken



Køkken



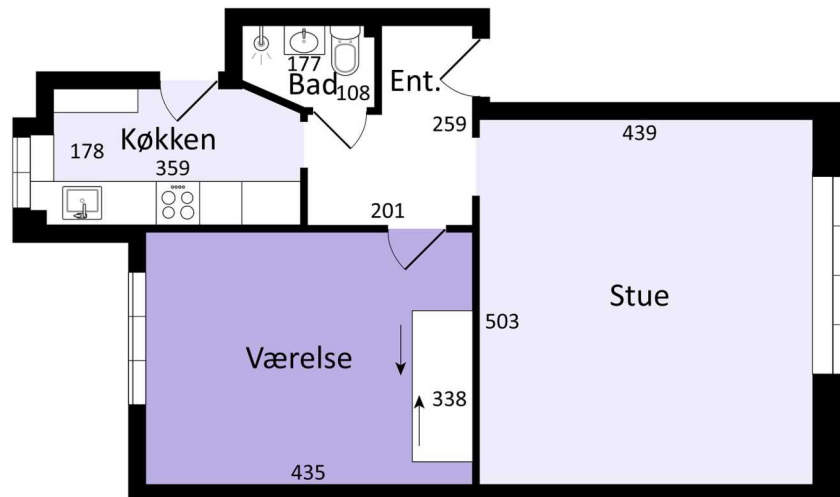
Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Ryesgade 41, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: KH-0020-9979
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 25.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ryesgade 41, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000Sagsnr.: KH-0020-9979
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 25.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1237 b Aalborg Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	390160
Ejerl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1934/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.506.000 kr.
Grundværdi:	816.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.204.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	652.800 kr.

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

Tinglyst areal:	66 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	61 m ²
Heraf andre arealer:	5 m ²
BBR-boligareal:	68 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	4/104
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	41.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev med meddelelse
Forhøjelse af	Ingen

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

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme - Kastetvej, Absalonsgade, Dannebrogsgade m.fl.

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.06.1903 lbnr. 0-76 Tillægstekst Dok om, at der ikke må opføres smedier eller larmende fabrikker mv, Vedr 1237B AKT 76_I-A_62 - Filnavn: 76_I-A_63

Nr. 2 lyst d. 19.10.1935 lbnr. 0-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_I-A_63

Nr. 3 lyst d. 19.10.1935 lbnr. 900000-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_I-A_63

Nr. 4 lyst d. 26.07.1956 lbnr. 0-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Resp lån i off midler Filnavn: 76_I-A_62

Nr. 5 lyst d. 13.12.1973 lbnr. 0-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Ryesgade 41-43, Aalborg Filnavn: 76_I-A_62

Nr. 6 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 0-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer Filnavn: 76_BD-N_404

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum
Cykelkælder
Parkering - fælles i foreningen
Fællesvaskeri - Mod betaling

Tilbehør:

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

Vaskemaskine - Zanussi
Tørretumbler - Zanussi - Ukendt
Induktionskogeplade - Ukendt
Pyrolyseovn - Ukendt
Integreret køle/fryseskab - Ukendt
Udtræksemhætte - Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ryesgade 41, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: KH-0020-9979
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 25.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 3.822 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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

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 salgsoptstilling, 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

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 forurenede 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.

Adresse: Ryesgade 41, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: KH-0020-9979
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 25.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.144	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr.	4.831	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Ejerforening	kr.	15.720	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	35	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
			Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	1.461.375
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		26.730			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.255 md./ 99.064 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.568 md./ 78.820 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 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: 25.06.2024
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: Ryesgade 41, st. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: KH-0020-9979
Ejerudgift/md.: kr. 2.228

Dato: 25.06.2024

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u> Fælleslån: Ukendt. Informationerne indhentes på nuværende tidspunkt.
--	---

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