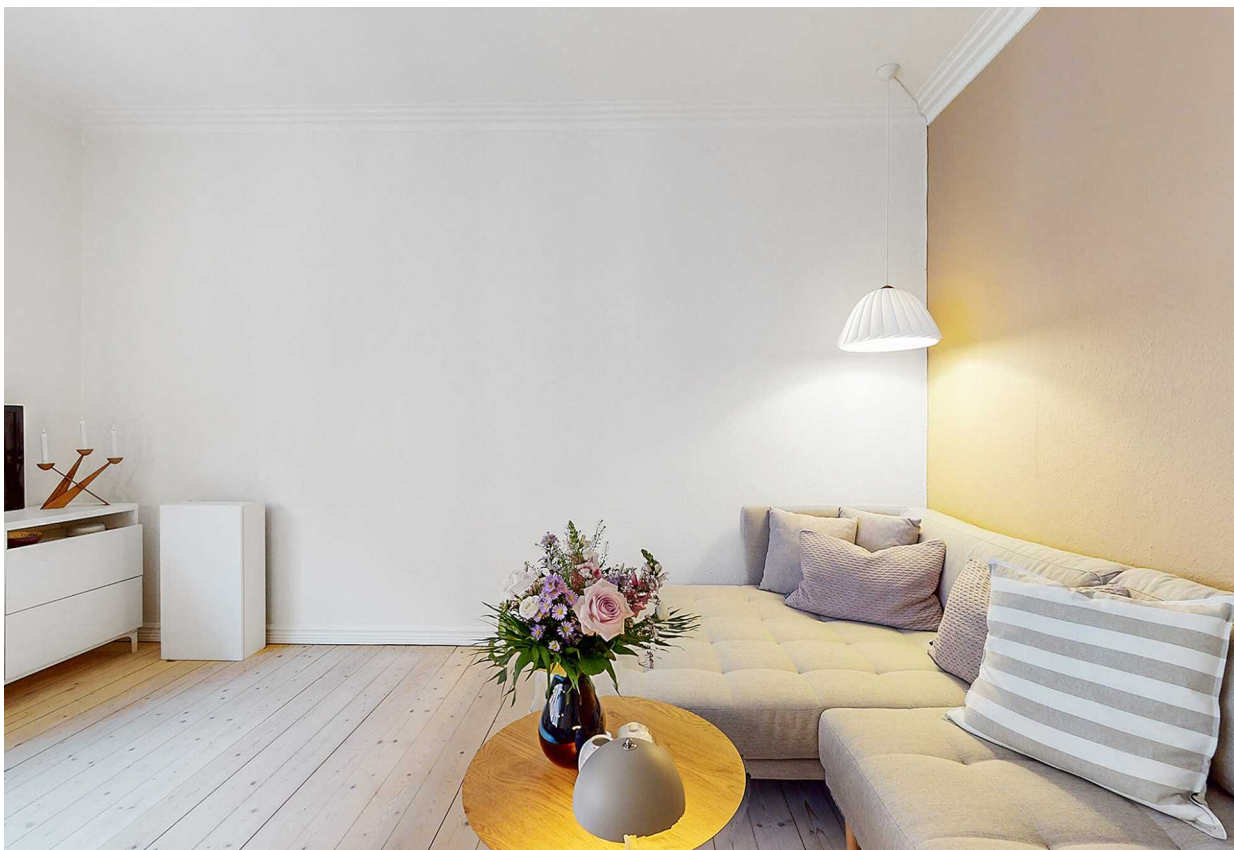


## Salgsopstilling

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

Dato: 31.08.2024



### 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. 1.445.000

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

Dato: 31.08.2024



Stue



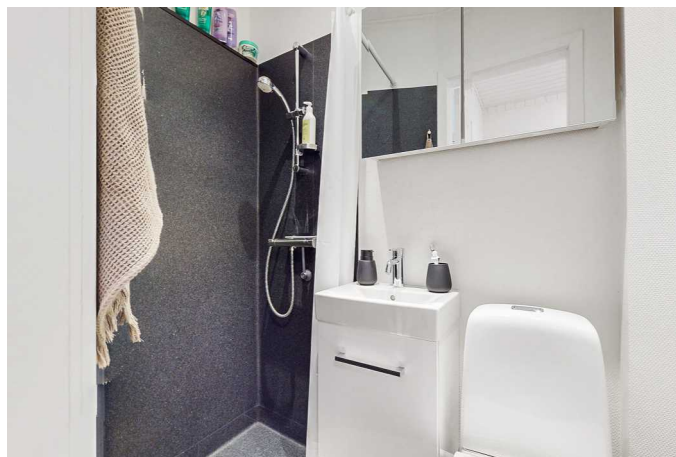
Spisestue



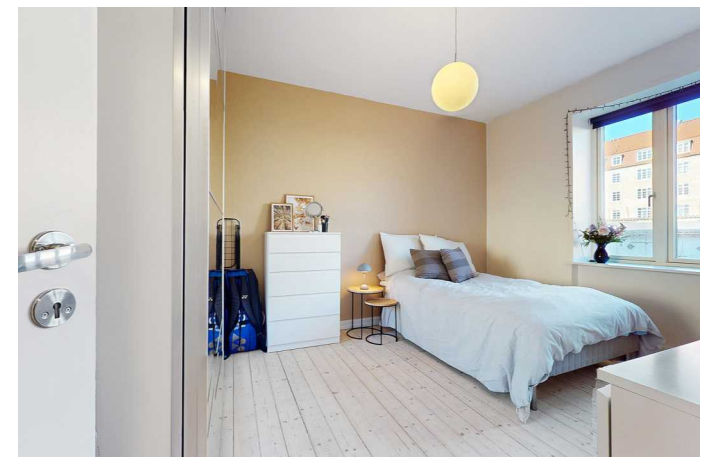
Køkken



Køkken



Badeværelse

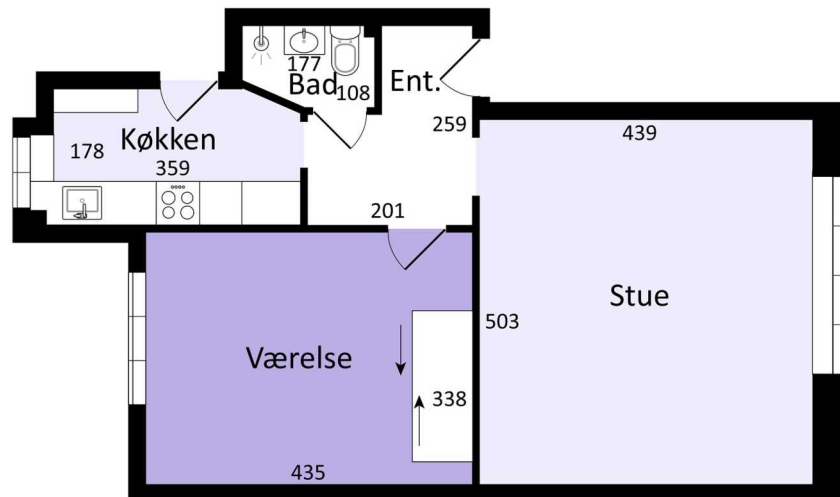


Soveværelse

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

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

Dato: 31.08.2024



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: 31.08.2024

**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](http://www.boligejer.dk)**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.

**Arealer\***

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

**Ejerforeningsforhold**

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

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

Dato: 31.08.2024

**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 varmekonsum:

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 salgsoptillingens 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 Elinstallationsrapport.

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 tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægleren 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 salgsoptilling, 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.

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

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

Dato: 31.08.2024

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
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 pantebrev, 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 8.161 md./ 97.936 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.493 md./ 77.912 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: 31.08.2024  
 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: 1/2 - 1/8

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

Dato: 31.08.2024

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:

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