

REAL



Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	61
Kontantpris	1.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.990	Grund m2	513
Byggear	1944	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0206**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

Formularens 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: Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Boligen er beliggende på en rolig og central beliggenhed i Nørresundby der er perfekt for familien der ønsker at bo med kort afstand til alt. Området emmer af fred og ro samt fra ejendommen er der kort afstand til både skole, indkøb og offentlig transport.

EJENDOMMEN:

Boligen er en flot moderniseret 1-plans bungalow med særdeles brugbar underetage. Ejendommen fremstår i rigtig god stand og er løbende vedligeholdt af nuværende ejer. Taget er udskiftet til listetækket tagpap og facaden står skarpt pudset i god harmoni. Ejendommen er energioptimeret, og har et lavt varmekonsum. Til ejendommen hører også en god garage med el-port og i forlængelse heraf et skønt værksted. Ved siden af garagen findes en stor carport med yderligere store opbevaringsrum. Alt lavet i samme gode stil og kvalitet som resten af boligen. Bag ejendommen finder vi en skøn sydvestvendt have med flere gode solkroge samt udhus til haveredskaber og yderligere et drivhus.

INDRETNINGEN:

Indvendigt i boligen finder vi en super veludnyttet planløsning der udnytter hver kvadratmeter til fulde. I stueplan ankommer man først til en entre med plads til overtøjet. Herfra videre er der adgang til den store stue hvor der er rigelig med plads til skøn sofaafdeling. Stuen er holdt i åben forbindelse til køkkenalrummet som er moderniseret i 2018 med et flot køkken fra Svane. Her er alt i håde hvidevarer og masser af bordplads at arbejde på. Fra køkkenet er der udgang til boligens hævede træterasse hvor sommeraftenerne kan nydes i fred og ro. Ved siden af køkkenet finder vi boligens badeværelse som er moderniseret i 2017. Badeværelset er med gulvvarme og byder på god plads med en stor bruseniche. Underetagen fremstår særdeles anvendelig og med sundt indeklima. Underetagen byder på 3 gode store disponible rum, samt et skønt bryggers med vaskefaciliteter.

Alt i alt en fantastisk indflytningsklar ejendom med en god beliggenhed.

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.

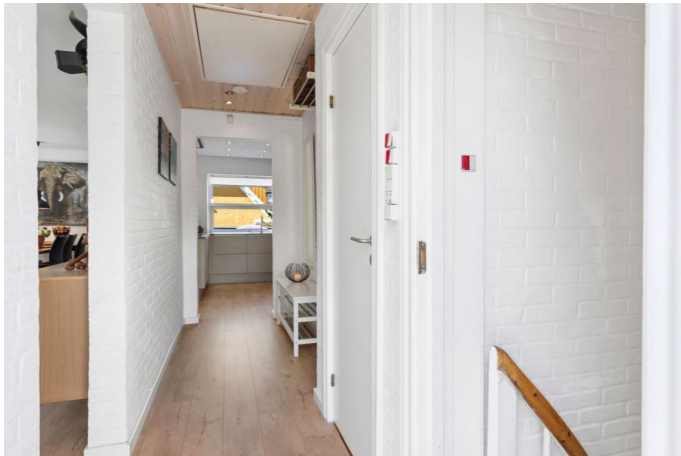
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 28.01.2026



Stue



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 28.01.2026



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Badeværelse



Have

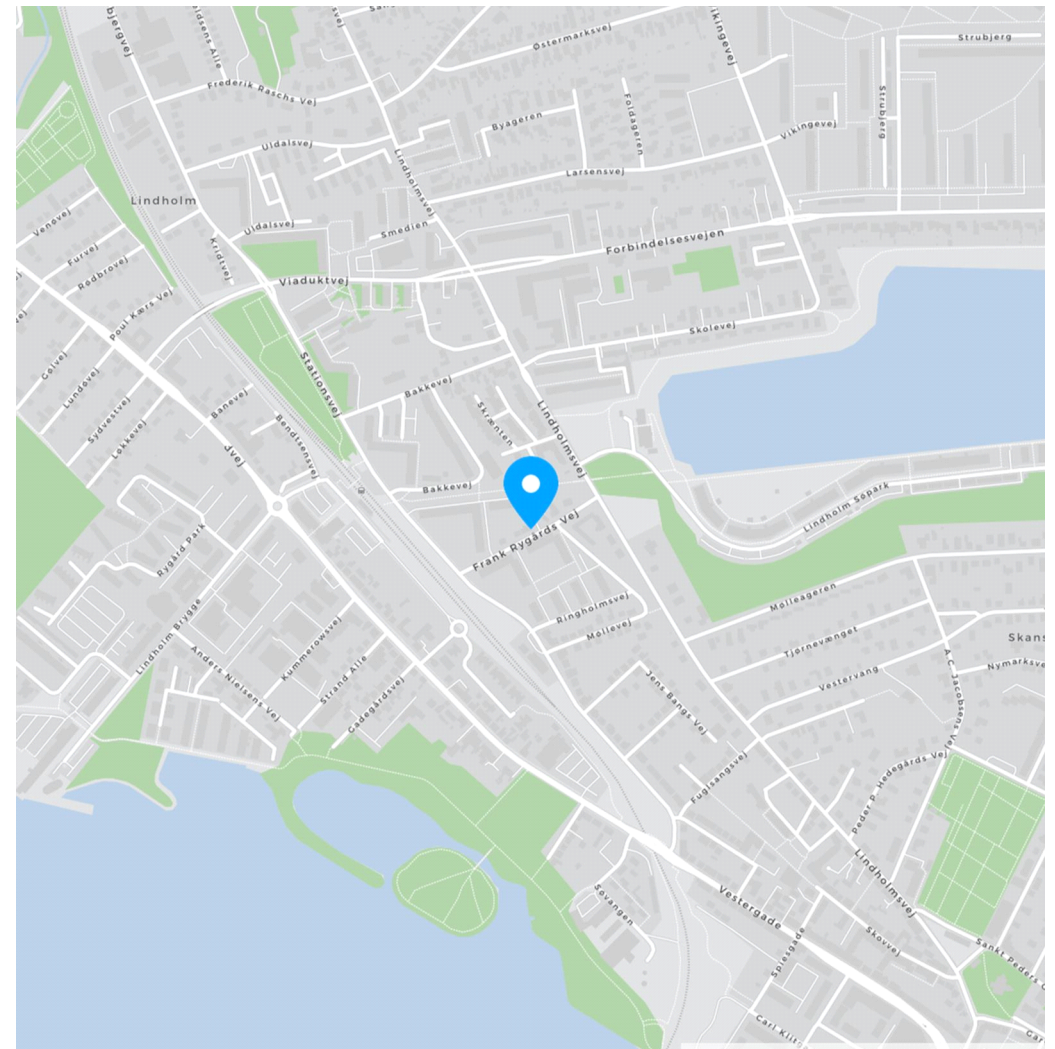


Terrasse

Adresse: Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 28.01.2026





Adresse: Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	50 aa Lindholm By, Lindholm
BFE-nr.:	3284206
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.966.000 kr.
Grundværdi:	1.042.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.572.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	513 m ²
Boligareal i alt:	61 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	61 m ²
Garage:	41 m ²
Carport:	26 m ²
Udhus:	4 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.11.1904 lbnr. 977711-76 Tillægstekst Dok om rette skel
Nr. 2 lyst d. 05.04.1966 lbnr. 977712-76 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv
varmforsyning mv, Resp lån i off midler
Nr. 3 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 977713-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 76_BD-N_404

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 2025. 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 2025 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.637 Forbrug: 11.685,00 kwh
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og
undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.021	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	6.210	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.558
Husforsikring	kr.	6.396	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Renovation	kr.	3.000	I alt	kr.	1.816.208
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

23.877

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.679 md./ 116.149 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.830 md./ 93.959 år v/25,40%
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: 24.01.2026
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.



Adresse: Frank Rygårds Vej 13, 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.990

Dato: 28.01.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg