

REAL



Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.467	Grund m2	1.200
Byggear	1976	Energimærke	C

Sagsnr. **47425029**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst – en rummelig og velindrettet villa med masser af plads til hele familien. Her får du 151 kvadratmeter bolig, der byder på et stort og lyst opholdsområde med en rummelig stue og et køkken-alrum, der indbyder til samvær og hyggelige stunder.

Villaen rummer fire værelser, der giver god plads til både børn og hjemmekontor, samt et nyrenoveret badeværelse fra 2024 med moderne materialer og komfortabel gulvvarme. Derudover findes et gæstetoilet med gulvvarme samt et praktisk bryggers med god opbevaringsplads.

En af boligens helt store kvaliteter er den skønne udestue på 23 m² med højt til loftet, der skaber en lys og rummelig atmosfære – perfekt til afslapning året rundt.

Udendørs finder du en dejlig have med frugttræer, hvor der er plads til leg, afslapning og hyggelige sommeraftener på terrassen. Til ejendommen hører desuden en garage på 25 m², en carport på 23 m² samt et udhus på 10 m², der giver rig mulighed for både parkering og opbevaring.

Beliggenheden i Aalborg Øst byder på et roligt og familievenligt område med nem adgang til både indkøb, skoler, daginstitutioner og offentlig transport.

Denne villa er det oplagte valg for familien, der ønsker en rummelig bolig med gode udendørsarealer og moderne komfort.

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: Christian Andersen

Adresse: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025



Udestue



Udestue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse 1



Værelse 2

Adresse: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025



Værelse 2



Toilet



Værelse 3



Værelse 3



Værelse 4



Gang

Adresse: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025



Bryggers



Havestue



Terrasse



Have



Have



Facade



Adresse: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 15 gg Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5549347
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1976

Arealer*

Grundareal udgør: 1.200 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 174 m²
- heraf Udestue 23 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Andre bygninger: 69 m²
- heraf Garage 25 m²
- heraf Carport 23 m²
- heraf Overdækning 11 m²
- heraf Havehus 10 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.454.000 kr.
Grundværdi: 1.159.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.963.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 927.200 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Bosch), Ovn (Voss), Køle/fryseskab (Simens), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Bosch),
Tørretumbler (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Ringkøbingvej m.fl. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Navn: Langagervej Syd (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264727_1472560652610.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.07.1944 lbnr. 957730-76 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 06.07.1944 lbnr. 957731-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 76_O-A_216
Nr. 3 lyst d. 09.08.1976 lbnr. 957732-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 49 Filnavn: 76_O-A_76

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerlauget Ringkøbingvej
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug i perioden d.01.08.2022 - d.31.07.2023 er på 13.235,77 kr.

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 og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.012	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	6.861	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.143
Husforsikring	kr.	6.614	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	2.400	I alt	kr.	2.727.818
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	217			
Ejerudgift i alt 1 år		29.605			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.815 md./ 177.778 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.823 md./ 141.880 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: 27.06.2025
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: 1/8 - 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: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025

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:

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
Totalkredit/0,5% Obligationslån	Obligationslån	1.788.427	1.788.427	1.276.880	DKK	0,5	87.036	26,25	4,27			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforeningen ejer ejendom, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Ringkøbingvej 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47425029
Ejerudgift/md.: kr. 2.467

Dato: 02.07.2025

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom