

Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**172**
Kontant	**3.395.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**1.962**	Grund m^2	**866**
Byggeår/ombygget	**1927/2020**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **47426071**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

*Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.*

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000
Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962
Dato: 30.10.2026



Indflytningsklar familievilla med gennemført renovering og masser af plads

Højdepunkter:

- 172 m² bolig fordelt på 2 plan
- Gennemgribende renoveret fra 2020-2026
- Stort KVIK-køkken i åben forbindelse med alrum og stue
- Gulvvarme i hele stueplan samt på badeværelset på 1. sal
- 4 værelser med mulighed for et 5. værelse
- Stor have og skøn terrasse
- Stor flisebelagt indkørsel
- Tæt på skole, indkøb og gode stisystemer

På Gøttrupvej 13 i Aalborg Øst finder du en indflytningsklar familievilla, hvor de store renoveringer allerede er foretaget. Huset byder på hele 172 veludnyttede boligkvadratmeter fordelt på to plan, en moderne indretning med gode opholdsrum og masser af plads til den voksende familie. Her får du en bolig, hvor bekvemmelighed, funktionalitet og et stilrent udtryk går hånd i hånd.

Boligen er løbende blevet renoveret i perioden 2020-2026 og det ses tydeligt overalt i boligen. Tag, vinduer, vægge, lofter, køkken og badeværelser er blandt de mange forbedringer, der betyder, at du kan flytte direkte ind og nyde hjemmet fra første dag.

Læs meget mere på næste side...

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: Ann Kathrine Olsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026

Boligens naturlige samlingspunkt er det store og lyse køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med den rummelige vinkelstue. Her skaber de åbne opholdsrum de perfekte rammer for både hverdagen og de festlige sammenkomster, mens udgangen til terrassen gør det let at trække udelivet med ind i sommerhalvåret.

I stueplan bydes du velkommen i en stor entré med integreret bryggers – et område, der tidligere udgjorde den oprindelige garage, men som nu er omdannet til attraktive boligkvadratmeter. Herudover finder du et værelse, et disponibelt rum, et moderne badeværelse samt gulvvarme i hele etagen, som bidrager til en behagelig temperatur året rundt.

På 1.salen er der tre store værelser med gode indretningsmuligheder. Det ene værelse har en størrelse og form, der gør det oplagt at opdele, hvis behovet for et ekstra værelse skulle opstå. Et lyst badeværelse med gulvvarme fuldender etagen.

Derudover får du en mindre kælder på 10m2, som giver ekstra opbevaringsplads.

Udendørs fortsætter de gode kvaliteter med en stor, flisebelagt indkørsel, der blev etableret i forbindelse med renoveringen, en dejlig, stor have med god plads til både leg og afslapning samt en stor terrasse.

Beliggenheden er attraktiv for børnefamilien med kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb. Samtidig gør områdets gode stisystemer det nemt og trygt at komme rundt, uanset om turen går til hverdagens gøremål eller en gå- eller cykeltur i lokalområdet.

Her får du kort sagt en moderne og rummelig familievilla, hvor de store investeringer allerede er foretaget.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026



Køkken



Køkken



Køkken-alrum



Stue



Køkken-alrum



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

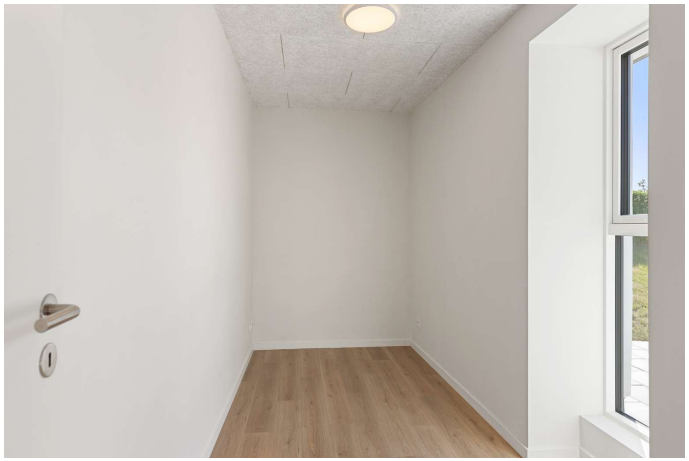
Dato: 30.10.2026



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Værelse 1



Værelse 4



Værelse 3



Værelse 3

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026



Værelse 2



Bryggers



Bryggers



Disponibelt rum



Badeværelse 2



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026



Ejendommen



Luftfoto



Ejendommen



Luftfoto



Terrasse



Have

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar!

Alternativ plantegning

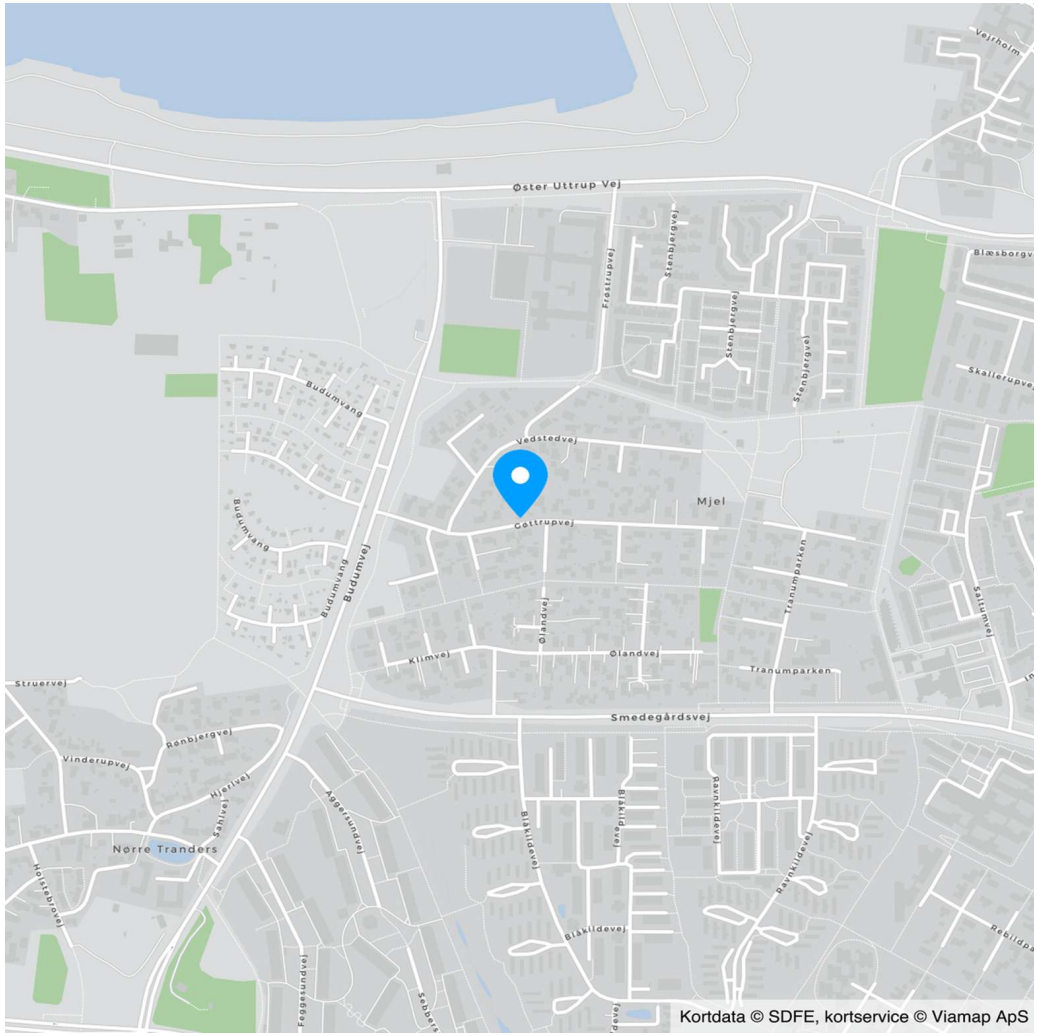
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22d Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5549775
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1927/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.056.000
Grundværdi:	820.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.644.800
Grundlag for grundskyld:	656.000

Arealer**

Grundareal:	866 m²
Boligareal i alt:	172 m²
- heraf Fritliggende enfamilie-hus	159 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	10 m²
Metal skur:	5 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 13.01.1898 - Dok om ret til sandgravning
- Nr. 2: 24.10.1975 - Byplanvedtægt nr. 31B

Planer
Kommuneplan 4.6.B2 - Tranumparken m.fl.
Lokalplan BPV 31B - Mjel m.v.

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

Køle/fryseskab (Gorenje), Ovn (AEG), Kogeplade (Frigor), Emhætte (Eigo), Opvaskemaskine (Frigor), Kombiovn (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 21.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.08.2024 - 31.07.2025 på kr. 16.430,28

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47426071
Ejerudgift/md.: kr. 1.962

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.388
Grundskyld	kr.	4.854
Husforsikring	kr.	6.603
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	198
Renovation	kr.	3.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.544

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	3.426.667

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.935 md. / 239.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.668 md. / 188.010 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Gøttrupvej 13, 9220 Aalborg Øst Kontantpris: kr. 3.395.000	Sagsnr.: 47426071 Ejerudgift/md.: kr. 1.962	Dato: 30.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 3: hovedstol kr. 1.472.000 Nr. 4: hovedstol kr. 50.000 Nr. 5: hovedstol kr. 84.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Områdeklassificering, byzone:
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendom under omvurdering:
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen kan risikere at blive omvurderet, og at de i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en ændret vurdering. Ændringen består af opmåling af boligarealet, da der er en stor uoverensstemmelse mellem BBR-meddelelsen, energimærkningen og de faktiske forhold. BBR-meddelelsen er på nuværende tidspunkt ved at blive opdateret.

BBR-meddelelsen boligareal: 159 m2
Energimærkning opvarmet bygningsareal: 172 m2
Byggeteknisk-rådgiver opmåling, boligareal: 219 m2

Dette kan få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Manglende servitut:
Køber gøres opmærksom på, at flg. servitut ikke har kunnet fremskaffes på ejendommen:
Servitut nr. 1 - Dok om ret til sandgravning, 958529-76, 13.01.1898.

Køber accepterer ikke at kunne modtage information om servituttens nærmere indhold. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver omkring de manglende servitutter, og accepterer ikke at kunne gøre nogen former for krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf.

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.