

REAL



Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	107
Kontantpris	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.041	Grund m2	737
Byggear	1961	Energimærke	C

Sagsnr. **47425149**

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: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På Urbakken 6 i Aalborg SØ finder du denne velindrettede villa med både stueplan og underetage, beliggende på en rolig villavej med en dejlig stor have bagtil. Her får du en bolig med masser af plads, gode opholdsrum og fine muligheder for både familie- og fritidsliv.

Boligens stueplan byder velkommen i en entré med adgang til et lyst værelse og et gæstetoilet. Boligens hjerte – findes i de skønne og lyse stuer. Stuen fremstår rummelig og indbydende med udsigt til haven og udgang til den hyggelige udestue. Spisestuen er det ideelle samlingspunkt for familie og gæster. I forlængelse af stue og spisestue, findes desuden en ekstra stue.

Køkkenet ligger centralt i boligen og har en funktionel indretning med god bord- og skabsplads samt mulighed for en god spiseplads – perfekt til hverdagens måltider. Der er desuden et praktisk bryggers på etagen.

Boligens underetage byder på flere gode disponible rum, der giver masser af ekstra plads. Her er fine muligheder for at indrette hobbyrum, hjemmefitness, kontor, opbevaring eller viktualierum. Underetagen rummer desuden et stort badeværelse med gulvvarme samt en fordelingsgang perfekt til store skabe med opbevaring.

Den store have indbyder til leg, afslapning og hyggelige stunder i det fri, og her kan solen nydes dagen igennem. Til ejendommen hører desuden en stor garage på 48 kvm samt et skur.

Urbakken er et attraktivt og roligt område i Aalborg SØ, kendt for sine grønne omgivelser og trygge villaveje. Her er kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport, ligesom Aalborg centrum nemt nås på kort tid.

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: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Spisestue



Stue



Stue



Stue/værelse



Stue/værelse



Udestue

Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Toilet



Gang



Bryggers

Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Disponibel



Badeværelse



Disponibel



Indkørsel



Garage

Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Have



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Huset set bagfra og have



Have

Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ

Kontantpris: kr. 1.895.000

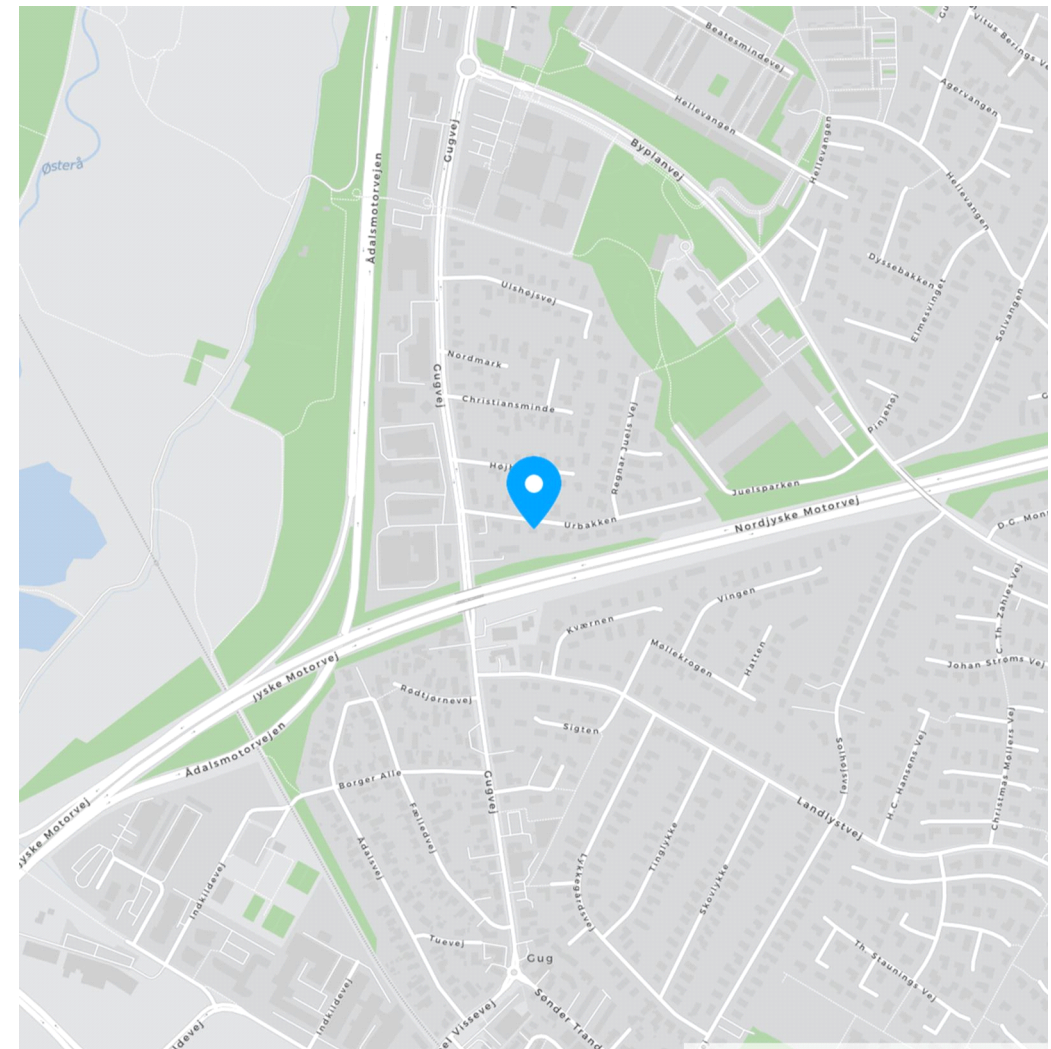
Sagsnr.: 47425149

Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 cø Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329527
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.950.000 kr.
Grundværdi:	910.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.560.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	728.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	737 m ²
Boligareal i alt:	107 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	50 m ²
Garage:	48 m ²
Skur:	12 m ²
Drivhus:	5 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Ulshøjvej m.m. (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Omr. syd for Byplanvej i Gug (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264547_1556866760427.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.12.1973 lbnr. 24273-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet
Filnavn: 76_R-A_72

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade (IKEA), Emhætte (Ecoline), Ovn (IKEA), Køleskab (Gram), Fryser (Bosch), (Opvaskemaskine (Bosch),
Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Siemens), Air Condition (Ideline).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

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

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilslutt et som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen jf. spildevandsplan.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:

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 salgsofstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsofstillingen 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 salgsofstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvekkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.300 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 er i perioden 01.10.2024 til 30.09.2025 er på kr. 13.464.

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 salgsofstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026



Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.956	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	6.625	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	6.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.659	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	215	I alt	kr.	1.922.534

Ejerudgift i alt 1 år

24.487

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.216 md./ 122.591 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.264 md./ 99.170 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: 29.01.2026
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: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 2.041

Dato: 31.01.2026

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.: Nej

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