



REAL

Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	194
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.195	Grund m2	886
Byggear/ombygget	1928/1990	Energimærke	C

Sagsnr. **47424216**

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: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Gøttrupvej 24A – en gennemført og moderne villa på hele 194 m², hvor intet er overladt til tilfældighederne. Ejendommen er totalrenoveret og har fået en flot tilbygning i 2024/25, hvilket betyder, at du får en indflytningsklar bolig med tidssvarende materialevalg, moderne komfort og masser af plads til både hverdag og livets store øjeblikke.

Boligen byder på hele 4 gode og regulære værelser, som alle har en fin størrelse og gode indretningsmuligheder – perfekt til børnefamilien, hjemmearbejdsplads eller hobbyrum.

Her er 2 stilrene badeværelser, begge med moderne sanitet og god bruseplads. Det store bryggers er både praktisk og rummeligt og giver dig alt, hvad du har brug for i en travl hverdag – god opbevaringsplads og vaskefaciliteter.

Med 194 veludnyttede kvadratmeter får du en bolig med et naturligt samlingspunkt i det store, åbne opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue smelter sammen i ét. Her er der direkte udgang til haven og terrassen – perfekt til både hverdagshygge og gæstebesøg.

Ejendommen ligger i et roligt og familievenligt kvarter i Aalborg Øst, tæt på daginstitutioner, skoler, indkøb og grønne områder – og med nem adgang til Aalborg centrum og motorvejsnettet.

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: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025



Køkken



Alrum



Alrum



Stue



Stue

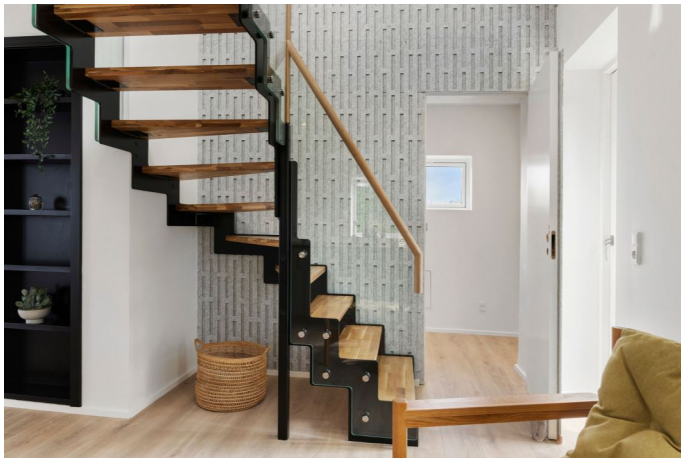


Stue

Adresse: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025



Stue



Viktualierum



Værelse



Værelse



Værelse

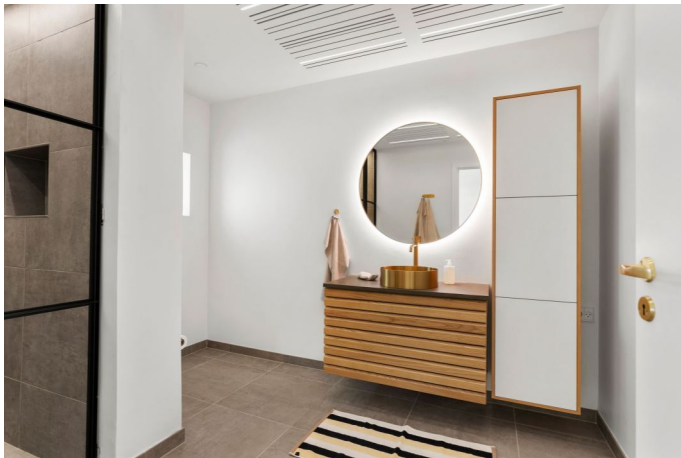


Badeværelse

Adresse: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025



Badeværelse



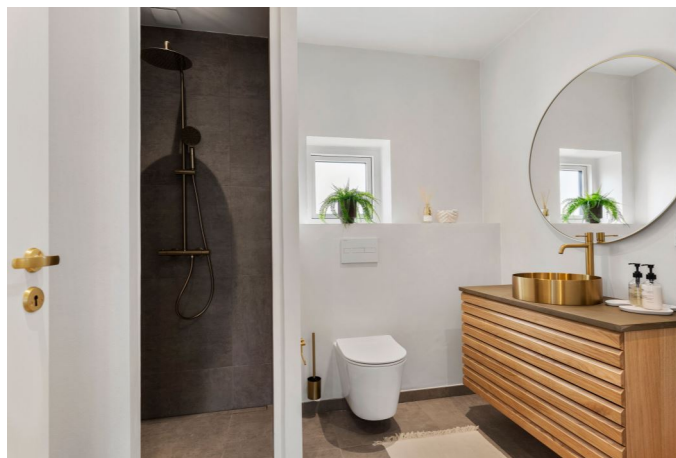
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers

Adresse: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025



Facade



Ejendommen



Facade



Have



Ejendommen

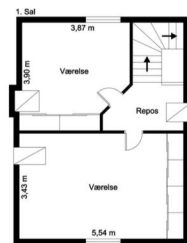


Luftfoto

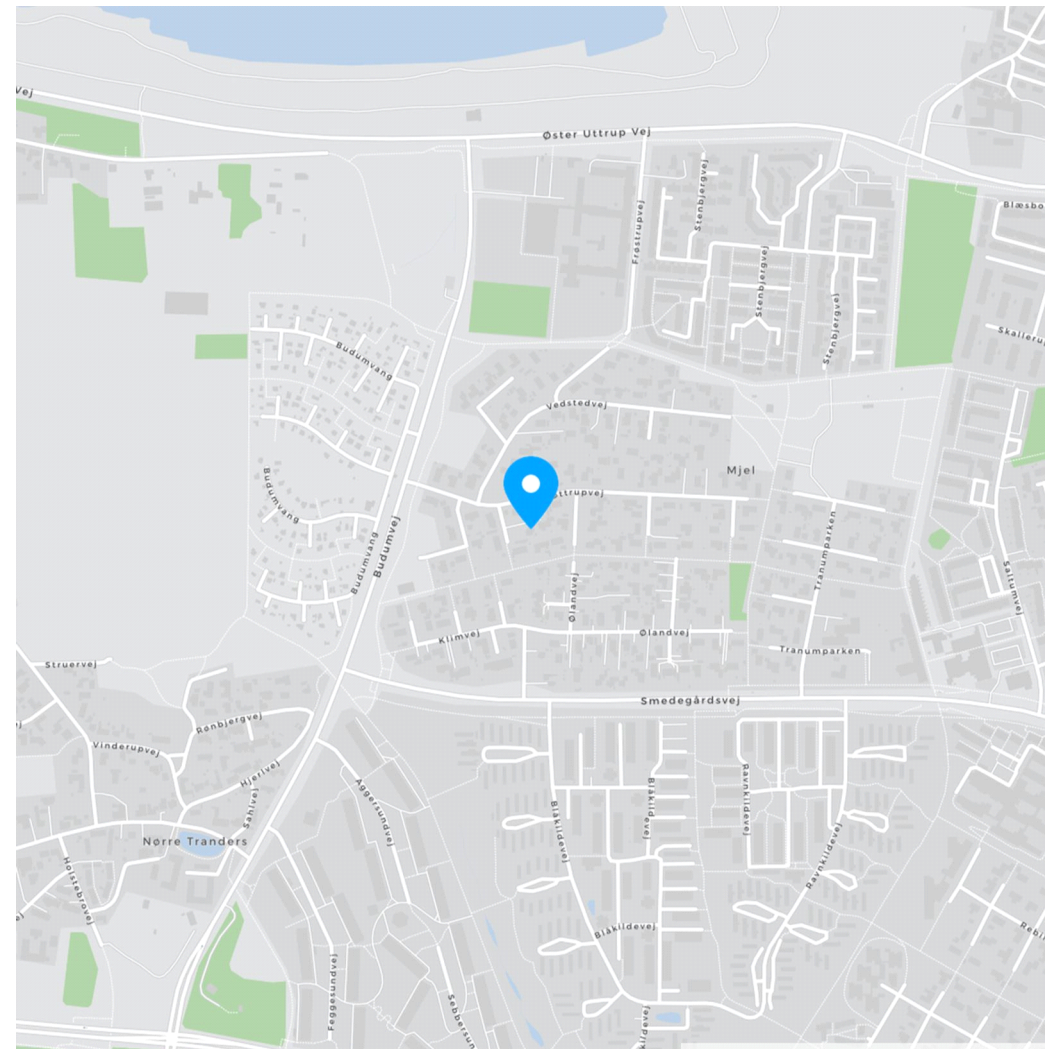
Adresse: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 22 e Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5549776
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1928/1990

Arealer*

Grundareal udgør: 886 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 144 m²
Kælderareal: 9 m²
Udnyttet tagetage: 50 m²
Boligareal i alt: 194 m²
Andre bygninger: 29 m²
- heraf Carport og skur: 23 m²
- heraf Overdækning: 6 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.800.000 kr.
Grundværdi: 811.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.240.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 648.800 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 (Ukendt), Ovn (Grundig), Køle/fryseskab (Grundig), Opvaskemaskine (Grundig), Vaskemaskine (Grundig), Tørretumbler (Grundig).

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: Tranumparken 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: Mjel m.v. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264331_1472560900345.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1898 lbnr. 958531-76 Tillægstekst Dok om ret til sandgravning mv
Nr. 2 lyst d. 16.10.1928 lbnr. 958532-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 24.10.1975 lbnr. 958533-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 31B Filnavn: 76_E-A_700
Nr. 4 lyst d. 16.10.1978 lbnr. 958534-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, vedligeholdelse Filnavn: 76_BA-A_523

Nr. 1 lyst d. 13.01.1898 lbnr. 958531-76 Tillægstekst Dok om ret til sandgravning mv
Nr. 2 lyst d. 16.10.1928 lbnr. 958532-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 24.10.1975 lbnr. 958533-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 31B Filnavn: 76_E-A_700
Nr. 4 lyst d. 16.10.1978 lbnr. 958534-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, vedligeholdelse Filnavn: 76_BA-A_523

Grundejerforening: Nej



Adresse: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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."

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 salgsoptstillingens 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

Ejendom under omvurdering:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering da ejendommen er nyopført, og at de i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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 i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.



Adresse: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 02.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.424	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	4.801	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.483
Renovation	kr.	3.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Rottebekæmpelsesgebyr ansl.	kr.	113	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Husforsikring ansl.	kr.	6.500	I alt	kr.	3.231.158
Ejerudgift i alt 1 år			26.338		

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.518 md./ 210.221 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.981 md./ 167.774 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: 02.07.2025
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: Gøttrupvej 24A, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 47424216
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

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

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