

The REAL logo is displayed in white, bold, uppercase letters on a dark blue rectangular background in the top-left corner of the image.

Birkevej 17, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	114
Kontant	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.103	Grund m ²	687
Byggeår	1932	Energimærke	E

Sagsnr. **47426033**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026



En bolig med potentiale – og en beliggenhed der taler for sig selv

Velkommen til Birkevej 17 i Vejgaard – hvor du får en bolig med masser af muligheder for at skabe dit helt eget hjem.

Huset rummer 114 m² fordelt på tre plan og fremstår i en klassisk stil, som giver en oplagt mulighed for at sætte sit eget præg og forvandle boligen til noget helt særligt. Uanset om du drømmer om en gennemgribende renovering, modernisering eller måske en tilbygning, er rammerne til stede.

Stueplanet byder på en entré, gæstetoilet med gulvvarme, køkken samt spise- og opholdsstue. På 1. salen finder du to gode værelser med en fantastisk udsigt samt et stort badeværelse. Kælderen rummer et vaskerum, et stort disponibelt rum og et rummeligt værksted – og med efterisolerede ydervægge er der allerede taget et skridt i den rigtige retning.

Grunden giver ligeledes gode muligheder for at tænke i nye løsninger – hvad enten det er udvidelse af boligen, ny indretning af udearealerne eller noget helt tredje.

Udendørs får du en stor have, garage, en mindre carport samt en terrasse med en skøn udsigt – perfekt som udgangspunkt for at skabe et dejligt uderum.

Beliggenheden er et stort plus med kort afstand til grønne områder, Signalbakken, og samtidig tæt på hverdagens faciliteter såsom Vejgaard Østre Skole, indkøb, daginstitutioner og fritidsaktiviteter.

Her er med andre ord boligen til dig, der kan se mulighederne og ønsker at skabe et hjem med personlighed – et projekt med stort potentiale.

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: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026



Udsigt



Køkken



Køkken



Alrum



Stue



Stue

Adresse: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026



Stue



Toilet



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026



Trappe



Disponibelt rum



Værksted



Luftfoto



Have



Udsigt



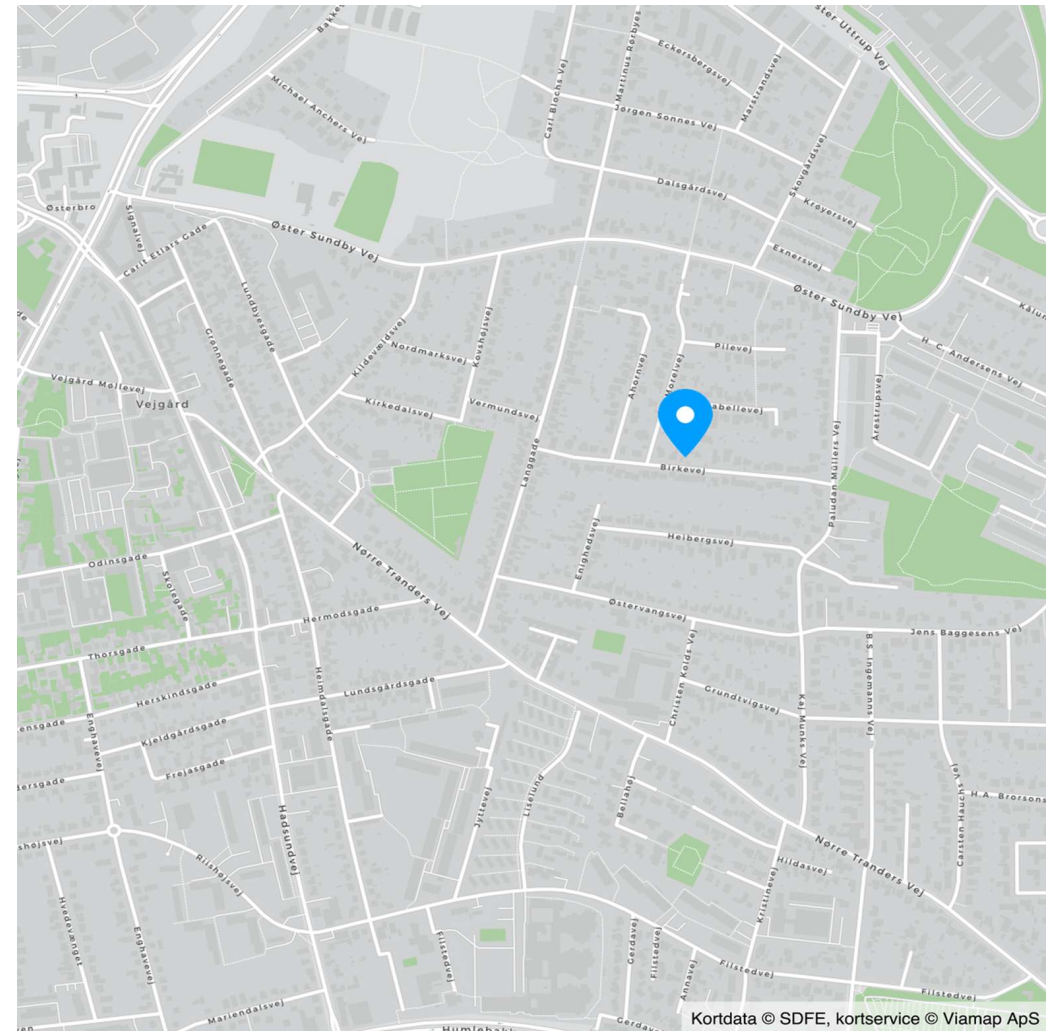
Adresse: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026



Plantegning



Adresse: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 18ka Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5555367
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.261.000
Grundværdi: 1.243.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.808.800
Grundlag for grundskyld: 994.400

Arealer**

Grundareal: 687 m²
Boligareal i alt: 114 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 114 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 64 m²
Carport: 25 m²
Garage: 18 m²
Træskur i haven: 20 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: 14.06.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod fabriksdrift

Planer

Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.

Tilbehør:

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

Køleskab (Ukendt), Fryser (Ukendt), Vaskemaskine (Ukendt), Ovn (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Sælgers faktiske forbrug i perioden d. 01.01.2025-31.12.2025 er på kr. 6.398,38

Vand: Privat 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 salgsoptillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.225	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.359	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	155	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation, anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	2.519.496
Husforsikring, anslået	kr.	5.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.238			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.728 md. / 164.735 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.981 md. / 131.778 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Birkevej 17, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426033
Ejerudgift/md.: kr. 2.103

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 25.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

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.

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.