

REAL



Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	107
Kontant	1.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.937	Grund m ²	737
Byggeår	1961	Energimærke	C

Sagsnr. **47425149**

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

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026



Skøn familiebolig på Urbakken i Aalborg Øst

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 vikualierum. 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. 1.937

Dato: 11.05.2026



Spisestue



Stue



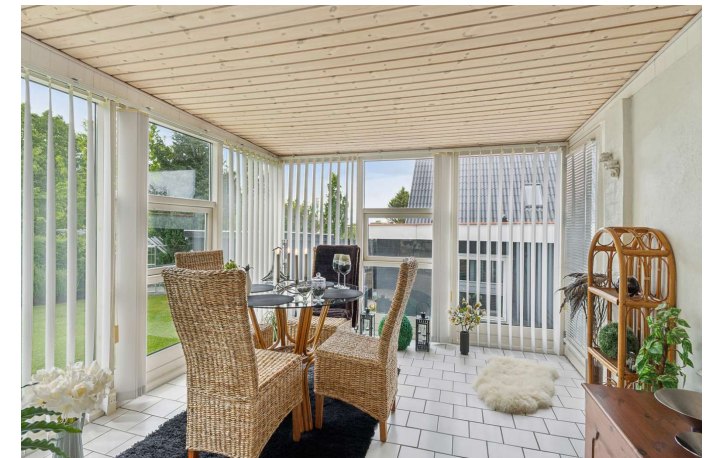
Stue



Stue/værelse



Stue/værelse



Udestue

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

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Toilet



Gang



Bryggers

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

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026



Disponibel



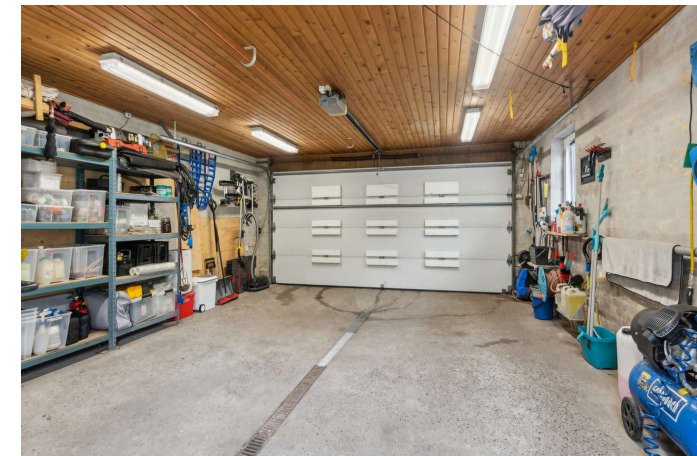
Badeværelse



Disponibel



Indkørsel



Garage



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

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026





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

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026

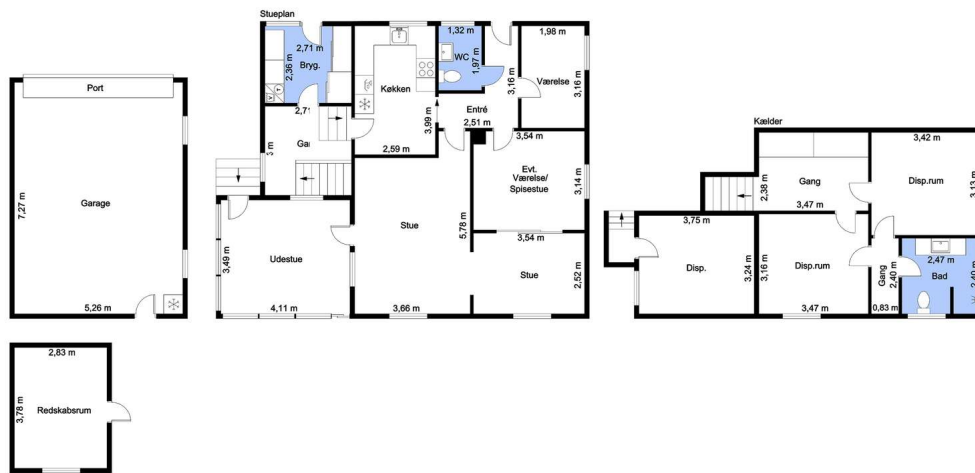




Adresse: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

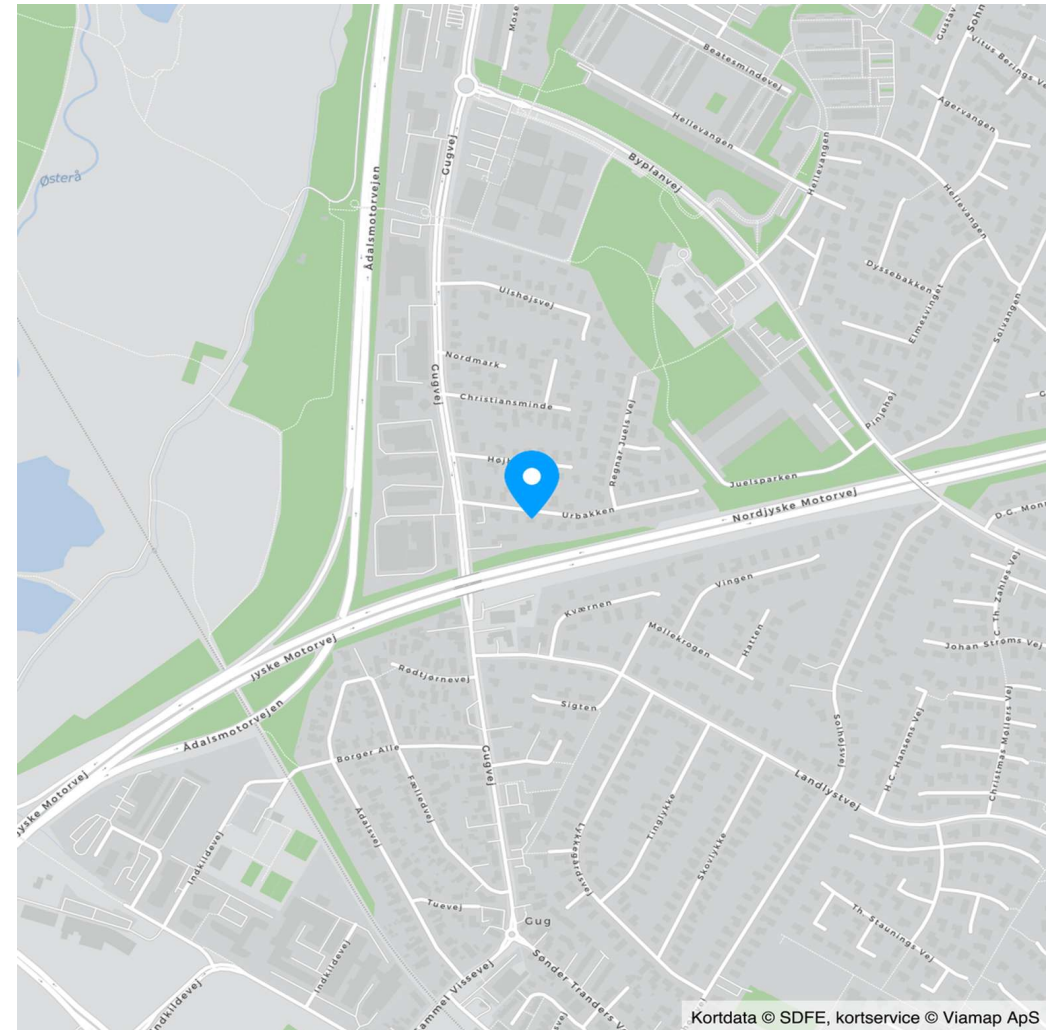
Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 6cø Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3329527
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1961

Arealer**

Grundareal: 737 m²
Boligareal i alt: 107 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 50 m²
Drivhus: 5 m²
Udhus: 12 m²
Garage: 48 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

** 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: 28.12.1973 - Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.2.B2 - Ulshøjvej m.m.
Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



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

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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 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 fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet 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 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 ejendoms-skatter, 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.

Olietank:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 13.463 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

"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.

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 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	7.956	Kontantpris	kr. 1.895.000
Grundskyld	kr.	5.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 13.250
Renovation	kr.	3.659	I alt	kr. 1.908.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	215	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	6.032		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 23.249		

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/nettoyldelse 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 10.448 md. / 125.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.357 md. / 100.282 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: Urbakken 6, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47425149
Ejerudgift/md.: kr. 1.937

Dato: 11.05.2026

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. 1.058.000
Nr. 3: hovedstol kr. 325.000
Nr. 4: hovedstol kr. 418.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.