



REAL

Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.366	Grund m ²	394
Byggeår/ombygget	1920/1981	Energimærke	C

Sagsnr. **47425162**

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: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026



Velkommen til Lundbyesgade 19 – en hyggelig og velholdt rødstensvilla, som står klar til at danne rammerne om jeres nye hjem.

Vi vil især fremhæve følgende:

<!-- [if !supportLists]-->- Badeværelse moderniseret i 2020

<!--[endif]-->- Skiftet nedløbsrør på hele huset i 2021

<!-- [if !supportLists]-->- Ny sokkel rundt om huset i 2021

<!-- [if !supportLists]-->- Ny fortrappe i 2021

- Nye fliser til terrasse i 2022

- Repareret og malet udhæng i 2024

- Gulvvarme i badeværelse og bryggers

<!-- [if !supportLists]-->- Hyggelig, sydvendt og lukket have

<!-- [if !supportLists]-->- Gåafstand til Vejgaard Østre Skole og Aalborg centrum

Boligen byder på 141 m² fordelt på to etager, hvor der er skabt en harmonisk balance mellem funktionalitet og hjemlig hygge. I stueplan finder du et lyst og indbydende køkken i åben forbindelse med stuen – et naturligt samlingspunkt for familie og gæster. Her er der mulighed for at vælte væggen til det tilstødende værelse, hvis du ønsker en endnu større opholdsstue.

Etagen rummer desuden et pænt badeværelse fra 2020 med bruseniche, et praktisk bryggers med egen indgang samt adgang til terrasse og have. På førstesalen venter to rummelige værelser og en stor repos, som i dag fungerer som kontor. Har du behov for mere plads, er der mulighed for at etablere et ekstra værelse heroppe.

Udendørs får du en hyggelig, sydvendt og lukket have med ny fliseterrasse fra 2022, hvor solen kan nydes dagen lang. Til ejendommen hører desuden en garage på 12 m² samt et udhus på 20 m². Vejgaard er et af Aalborgs eftertragtede bydele med en hyggelig atmosfære, gode fællesskaber og kort afstand til alt, du behøver i hverdagen. Her bor du tæt på Vejgaard Østre skole, daginstitutioner, indkøb, idrætsfaciliteter og grønne områder, som Østre Anlæg og havnefronten. Samtidig er Aalborg centrum kun få minutter væk.

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: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026



Køkken



Køkken



Stue



Entré



Værelse 1



Soveværelse

Adresse: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026



Badeværelse



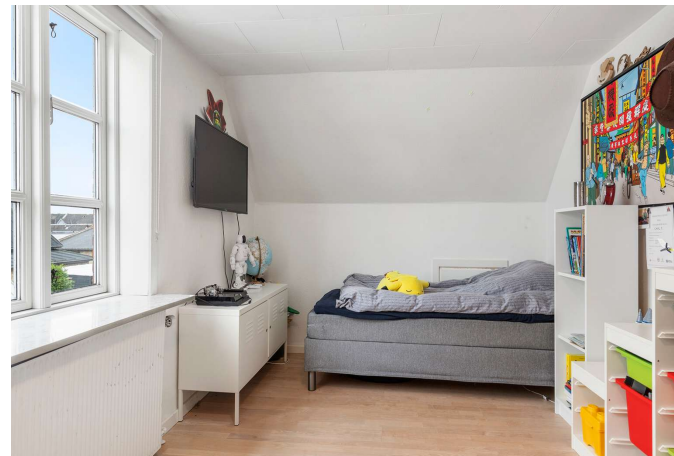
Repos



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 3



Bryggers

Adresse: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse og have



Have



Udhus



Have og udhus

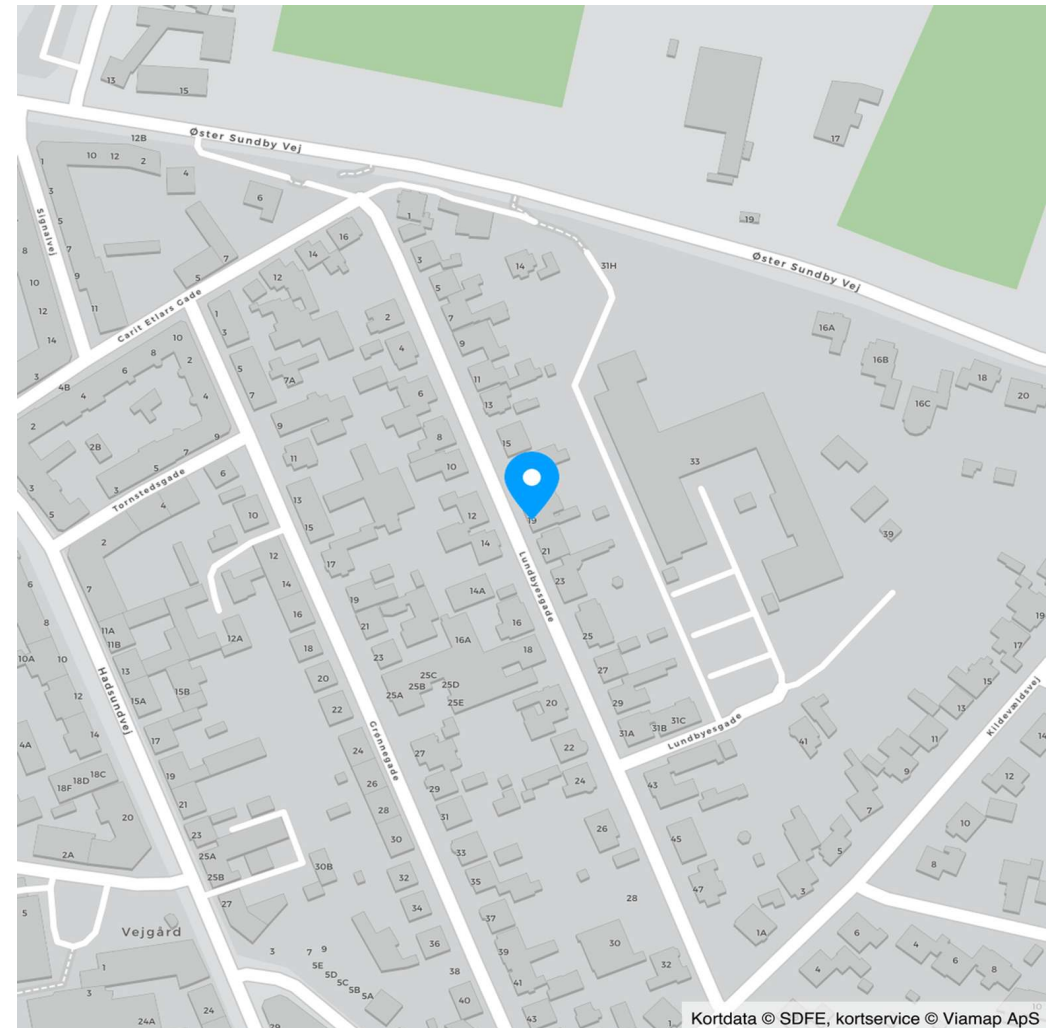
Adresse: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 20bs Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5555772
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1920/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.552.000
Grundværdi: 1.459.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.041.600
Grundlag for grundskyld: 1.167.200

Arealer**

Grundareal: 394 m²
Boligareal i alt: 141 m²
Øvrige arealer:
Overdækning: 7 m²
Udhus: 20 m²
Garage: 12 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: 29.06.1907 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

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

Tilbehør:

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

Kogeplade (Elektrølux), Emhætte (Ukendt), Ovn (Elektrølux), Køle/fryseskab (Scandomestic), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Zanussi).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.863 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 d. 01.01.2024 - 31.12.2024 på kr. 23.558,76

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: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
 Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.412	Kontantpris	kr. 2.395.000
Grundskyld	kr.	8.637	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 16.250
Renovation	kr.	3.588	I alt	kr. 2.411.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	144	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.	5.612		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.393		

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.136 md. / 157.629 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.507 md. / 126.090 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Lundbyesgade 19, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425162
Ejerudgift/md.: kr. 2.366

Dato: 27.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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.