



REAL

Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	51
Kontant	648.000	Værelser	1
Ejerudgift	1.606		
Byggeår/ombygget	1970/2008	Energimærke	C

Sagsnr. **470JW0270**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 470JW0270
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 08.04.2026



OMRÅDET:

Lejligheden er beliggende i et attraktivt og roligt område i Aalborg SØ med kort afstand til både indkøb, offentlig transport og grønne områder. Her bor man med nem adgang til Aalborg Universitet, Gigantium og flere uddannelsesinstitutioner, hvilket gør boligen oplagt til både studerende og forældrekøb. Samtidig er der gode stisystemer og rekreative områder i nærområdet, og Aalborg Centrum nås hurtigt på cykel.

EJENDOMMEN:

Lejligheden er beliggende i en velholdt ejendom opført i 1970 og moderniseret i 2008. Ejendommen fremstår pæn og velpasset med grønne fællesarealer omkring bygningen. Ejerforeningen har løbende investeret i ejendommen, og blandt andet er altanfacaderne blevet udskiftet og svalegangene renoveret, hvilket bidrager til et flot og opdateret udtryk. Der er gode parkeringsmuligheder ved ejendommen, og til lejligheden hører et praktisk kælderrum, som giver ekstra opbevaringsplads i hverdagen. Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

INDRETNINGEN:

Lejligheden byder på en lys og veldisponeret planløsning. Man bydes velkommen i entréen, hvor man har køkkenet fra 2017, som fremstår i en pæn og tidløs stil med gode arbejdsflader og opbevaringsmuligheder.

Herfra træder man ind i lejlighedens fordelingsrum med fin skabsplads. Her er der adgang til badeværelset, som ligeledes er renoveret i 2017 og fremstår stilrent – herudover er der gulvvarme, som giver ekstra komfort i hverdagen.

Fra fordelingsrummet er der adgang til det store opholdsrum, som fungerer som både stue og værelse. Rummet er lyst og nemt at indrette med plads til både seng, spiseplads og sofaområde.

Fra stuen er der udgang til en lækker sydvestvendt altan, hvor solen kan nydes det meste af dagen.

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.

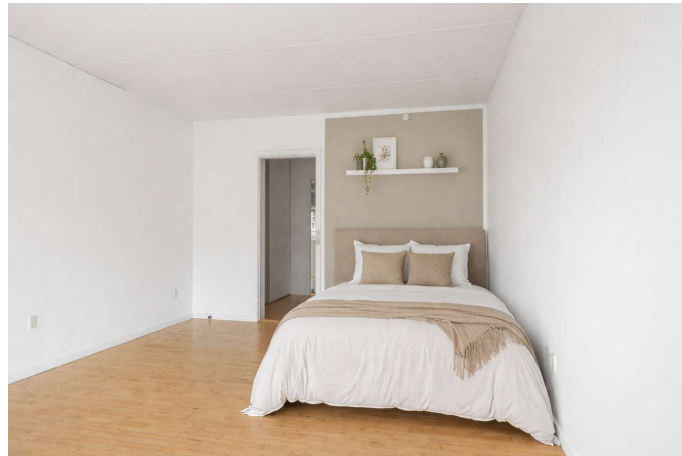
Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard



Adresse: Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 470JW0270
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 08.04.2026



Adresse: Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 470JW0270
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 08.04.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

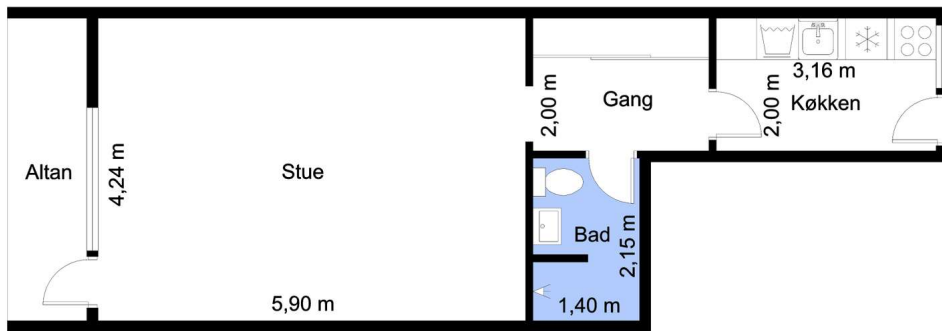


Badeværelse

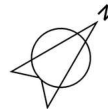
Adresse: Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 470JW0270
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

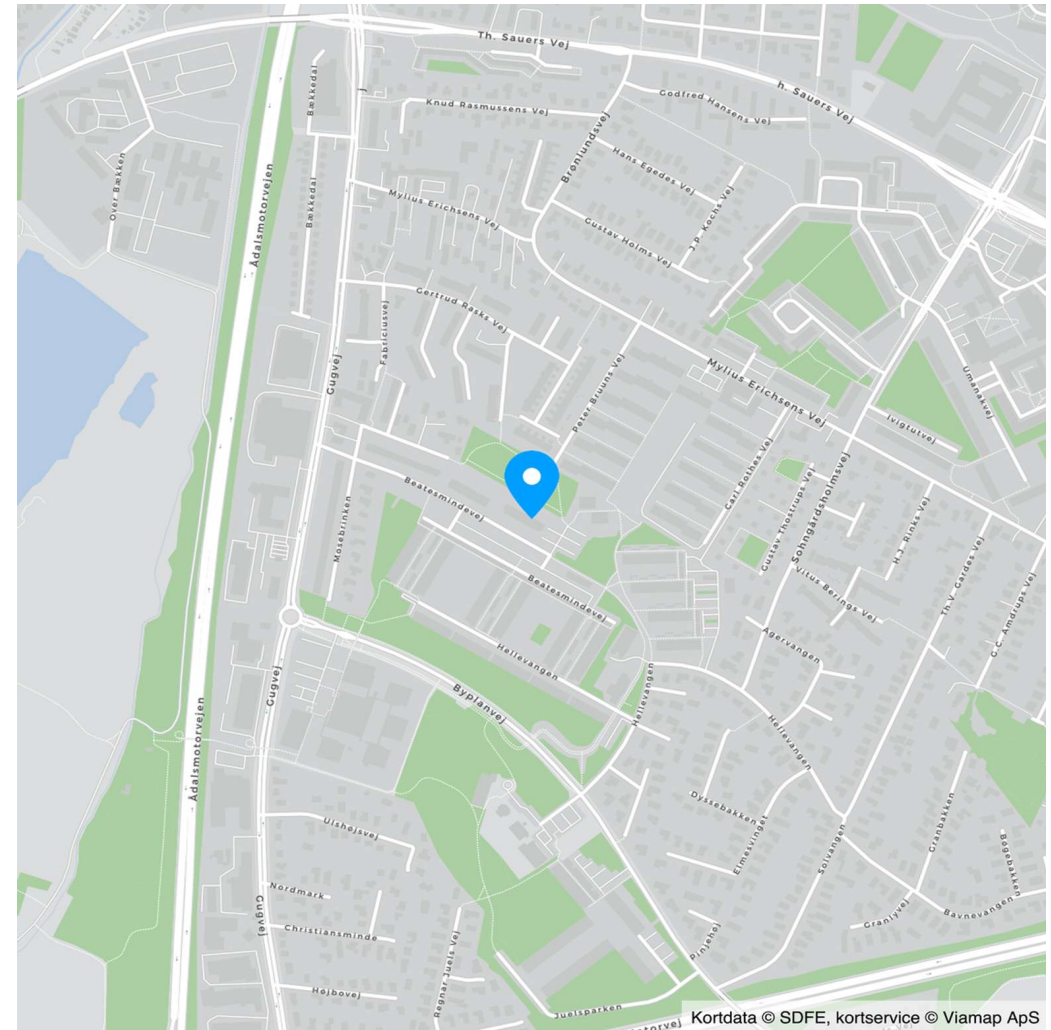
Dato: 08.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Adresse: Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 470JW0270
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7fu Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	400465
Ejerl. Nr.:	37
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970/2008

Arealer**

Tinglyst areal:	47 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	44 m ²
Heraf Kælderrum:	3 m ²
BBR-boligareal:	51 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	695.000
Grundværdi:	287.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	556.000
Grundlag for grundskyld:	229.600

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.03.1969 - Byplanvedtægt nr. 1
- Nr. 2: 02.09.1974 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 18.09.1974 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 25.08.2011 - Vedtægter for Ejerforeningen Beatesmindevej 93-1699210 Aalborg SØ§ 1. Indledning, formål, medlemskab og hæftelse Nær-værende vedtægt regulerer forholdene om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, re-vision, vedligeholdelse og udgiftsfordeling mv.

Planer

Kommuneplan 4.2.B6 - Hellevangen m.m.
Lokalplan BPV ST1 - Den nordlige del af Gug

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 470JW0270
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.110 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 470JW0270
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	5.822	Kontantpris	kr.	648.000
Ejendomsværdiskat	kr.	2.836	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.750
Grundskyld	kr.	1.699	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
Fællesudgifter	kr.	8.916	I alt	kr.	655.500

Ejerudgift i alt 1. år kr. 19.273

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: 35.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.602 md. / 43.219 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 2.880 md. / 34.556 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: Beatesmindevej 165, 3., 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 648.000

Sagsnr.: 470JW0270
Ejerudgift/md.: kr. 1.606

Dato: 08.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån E/F	61.499	08.04.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforening Beatesmindevej 93-169

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /

Tinglyst: 4 / 218

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg