

REAL



Engbovej 8, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	150
Kontantpris	2.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.176	Grund m2	924
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0235**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Engbovej 8, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0235
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Området:

Er I på udkig efter en indflytningsklar bolig i trygge, familievenlige omgivelser? Så tag et kig på denne skønne villa i Skalborg – her bor I tæt på skole, daginstitution, indkøb og gode fritidsmuligheder. I får nem adgang til både City Syd, Østerå og grønne områder, hvor hunden eller løbeskoene kan luftes. Pendingen klares let med kort afstand til Skalborg Station, bus og motorvej, og turen til Aalborg Centrum tager blot 10 minutter i bil eller 5 min i tog.

Villaen:

Beliggende for enden af en rolig, blind vej møder I den flotte ejendom fra 1971 med gul murstensfacade og sort tag. Boligen er gennem de senere år totalrenoveret og fremstår moderne, lys og helt indflytningsklar. Både tag og vinduer er udskiftet, og indvendigt er næsten alle overflader fornyet. Det meste af boligen har gulvvarme, og stilen er holdt i lyse, tidssvarende farver. Hertil kommer garage med redskabsrum samt et anvendeligt anneks i haven.

Indretningen:

Fra den hyggelige entré er der adgang til et lyst bryggers med vaskefaciliteter, et gæstetoilet og det store køkken-alrum. Her får I et flot, grebsfrit køkken med alt i hårde hvidevarer og en køkkenø som samlingspunkt for familien. Fra alrummet er der udgang til en sydvendt, solrig terrasse, og i forlængelse heraf ligger den store stue på ca. 40 m² – med mulighed for at etablere et ekstra værelse. Værelsesafdelingen byder på tre rummelige værelser med god skabsplads samt et badeværelse med gulvvarme og stor bruseniche. Udenfor venter en skøn, velanlagt have med flere solkroge og et flot anneks, der kan bruges året rundt.

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: Engbovej 8, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0235
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 20.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Terrasse

Adresse: Engbovej 8, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0235
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 20.11.2025



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Disponibelt rum

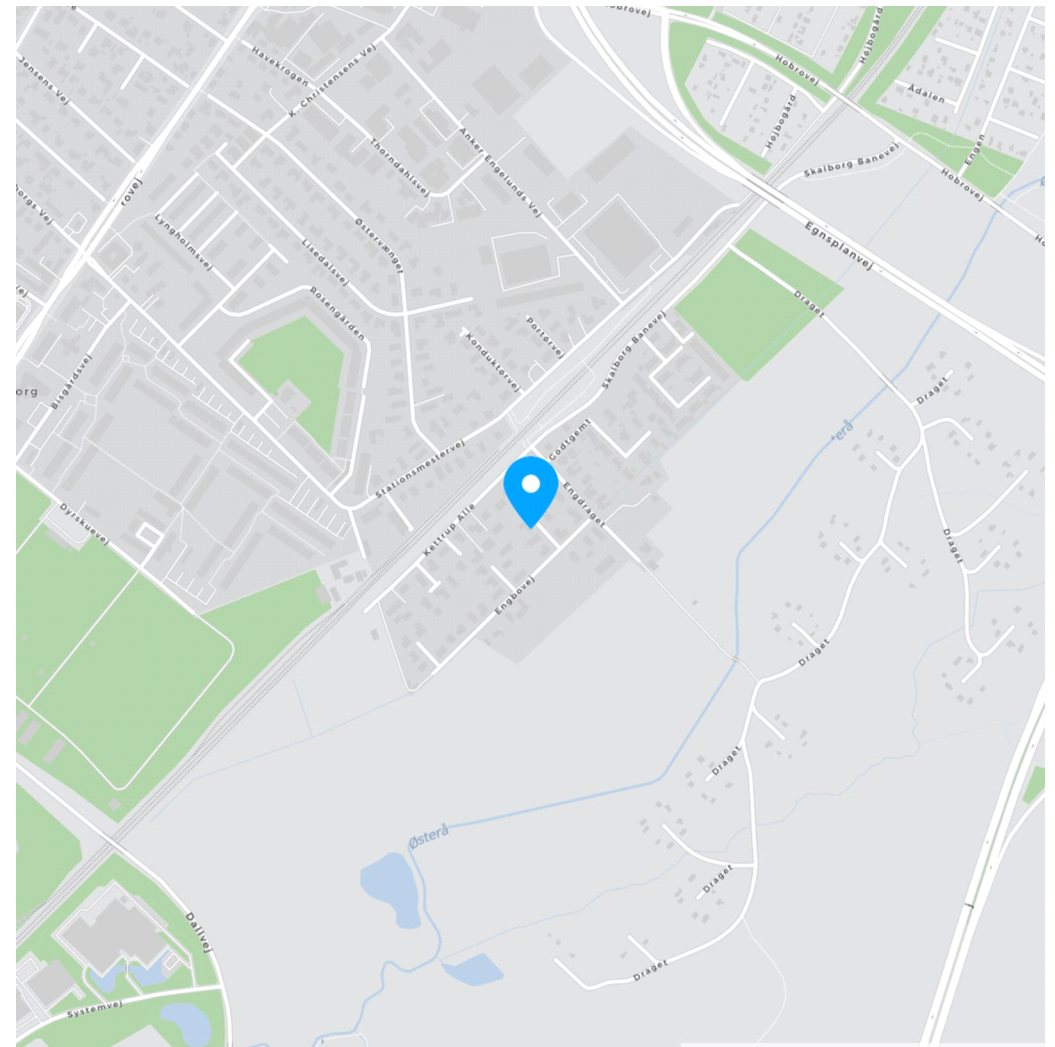
Adresse: Engbovej 8, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0235
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 20.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Engbovej 8, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0235
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22 gl Aalborg Ladegård, Skalborg
BFE-nr.:	3312450
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.269.000 kr.
Grundværdi:	1.116.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.815.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	924 m ²
Boligareal i alt:	150 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Udhus:	17 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.12.1924 lbnr. 939666-76 Tillægstekst Dok om grøft mv, indeholder
økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 76_AB-A_273
Nr. 2 lyst d. 07.03.1969 lbnr. 939667-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv, holdeplads mv Filnavn: 76_K-A_300

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engbovej 8, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0235
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.356 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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.



Adresse: Engbovej 8, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0235
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.258	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	6.607	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	7.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.000	I alt	kr.	3.022.772
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

26.114

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.769 md./ 189.226 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.751 md./ 153.014 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: 18.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Engbovej 8, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0235
Ejerudgift/md.: kr. 2.176

Dato: 20.11.2025

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:

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
Totalkredit/% Obligationslån	Obligationslån	1.122.820	1.122.820	1.011.398	DKK	0	133.271	9,75	3,15			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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