

REAL



Smedevænget 9, 9280 Storvorde

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.391	Grund m2	743
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **47425175**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

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

Adresse: Smedevænget 9, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47425175
Ejerudgift/md.: kr. 1.391

Dato: 21.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Smedevænget 9 – en charmerende og velholdt villa på 124 m², beliggende på en rolig og lukket vej i et af Storvordes eftertragtede kvarterer. Her bor du trygt med minimal trafik og et godt naboskab, tæt på skole, daginstitution, idrætsfaciliteter, indkøb og offentlig transport – alt hvad familien behøver i hverdagen. Samtidig er der kun ca. 15 minutters kørsel til Aalborg centrum.

Indenfor mødes du af en indbydende atmosfære med lyse rum og en funktionel planløsning. Det lyse køkken byder på god skabsplads og en hyggelig spiseplads, og i forlængelse heraf ligger den rummelige stue med store vinduer, der lukker masser af naturligt lys ind og giver en behagelig rumfornemmelse.

Boligen rummer tre gode værelser, som egner sig perfekt til både børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Det lyse badeværelse fremstår pænt med god skabsplads og gulvvarme. Hertil et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og egen indgang.

Udendørs får du en dejlig, solrig have med græsplæne, frugttræer og flere hyggelige kroge. Den store overdækkede terrasse fungerer som et skønt uderum, hvor du kan nyde sommerens måltider eller slappe af i læ for vind og vejr. Til ejendommen hører desuden en garage på 30 m² med plads til bil, cykler og opbevaring.

Kort sagt får du her en velholdt villa på en lukket vej i et trygt og populært område – perfekt til familien eller parret, der ønsker et indflytningsklart hjem med både plads, komfort og skønne udearealer.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Smedevænget 9, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47425175
Ejerudgift/md.: kr. 1.391

Dato: 21.11.2025



Stue



Stue



Køkken



Værelse 1



Værelse 2



Badeværelse

Adresse: Smedevænget 9, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47425175
Ejerudgift/md.: kr. 1.391

Dato: 21.11.2025



Værelse 3



Bryggers



Overdækket terrasse



Garage



Have



Ejendommen

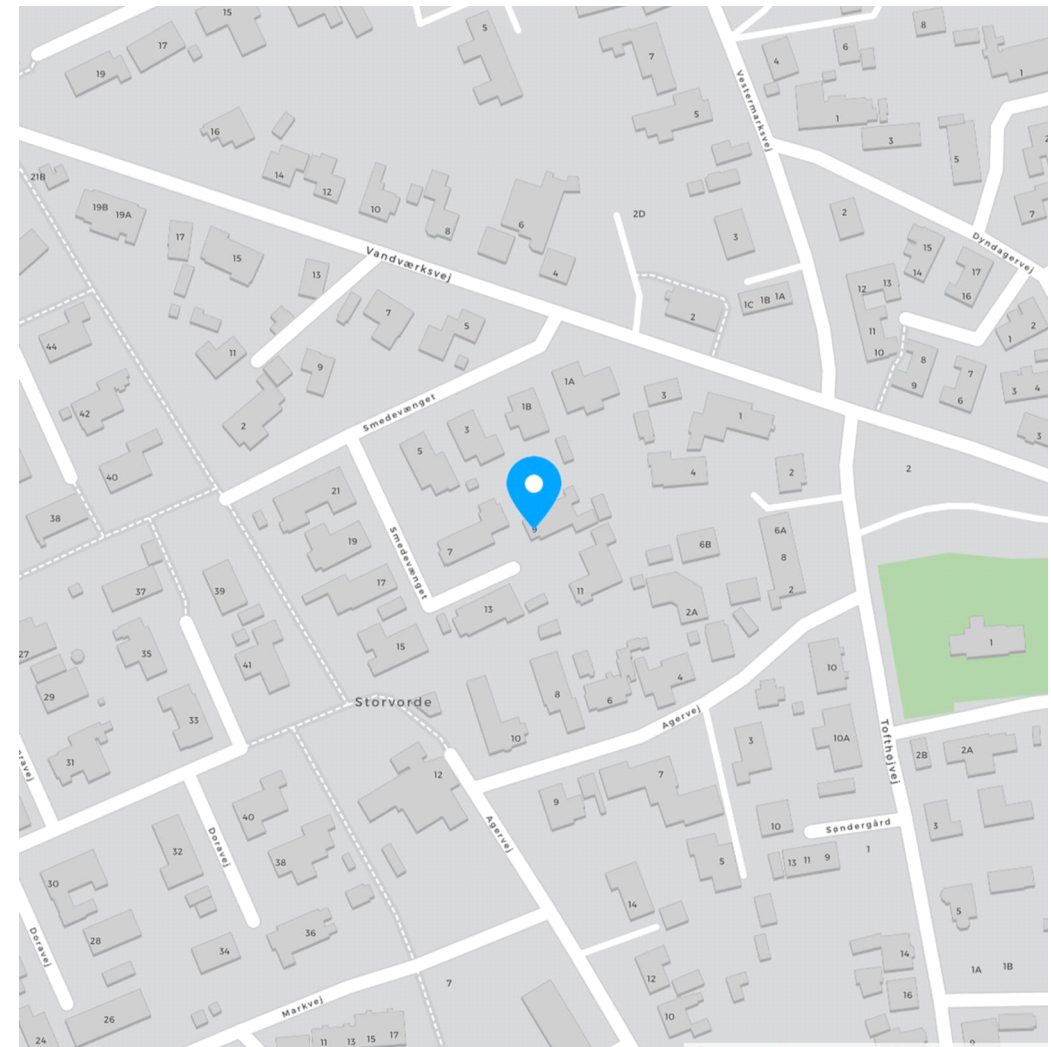
Adresse: Smedevænget 9, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47425175
Ejerudgift/md.: kr. 1.391

Dato: 21.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Smedevænget 9, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47425175
Ejerudgift/md.: kr. 1.391

Dato: 21.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 k Storvorde By, Storvorde
BFE-nr.:	3326725
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.261.000 kr.
Grundværdi:	520.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.008.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	416.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	743 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Udhus:	12 m ²
Overdækket terrasse:	26 m ²
Drivhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Storvorde By (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Gorenje), Emhætte (Silverline), Ovn (Gorenje), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Beko), Tørretumbler (Whirlpool).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Smedevænget 9, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47425175
Ejerudgift/md.: kr. 1.391

Dato: 21.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Vendsyssel
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 forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplan.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Olietank:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 19.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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.01.01.2023 – 31.12.2023 på kr. 11.507

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 salgsoptstillingens 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Smedevænget 9, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47425175
Ejerudgift/md.: kr. 1.391

Dato: 21.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.145	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.078	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	4.819	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Røttebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation, anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	1.619.723

Ejerudgift i alt 1 år

16.693

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.442 md./ 101.301 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.825 md./ 81.903 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: 20.11.2025
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: Smedevænget 9, 9280 Storvorde
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47425175
Ejerudgift/md.: kr. 1.391

Dato: 21.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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