



REAL

Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	875.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.648		
Byggeår	1967	Energimærke	B

Sagsnr. **47426032**

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: Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 47426032
Ejerudgift/md.: kr. 2.648

Dato: 25.06.2026



Velkommen til denne velindrettede ejerlejlighed beliggende i attraktive Vejgaard – tæt på grønne omgivelser som Signalbakken, hvor der er rig mulighed for gåture og udeliv.

Lejligheden byder på 86 veludnyttede kvadratmeter med en god planløsning. Du får to rummelige værelser, som egner sig perfekt til enten soveværelse, kontor eller børneværelse. Den store, lyse stue danner naturligt samlingspunkt med god plads til både sofa- og spiseafdeling.

Køkkenet er moderniseret og fremstår funktionelt med god plads. Fra entréen er der adgang til et ekstra lille rum, som med fordel kan indrettes som garderobe eller opbevaringsplads.

Boligen har separat toilet og badeværelse – en praktisk løsning i hverdagen, hvilket også gør lejligheden delevendig, da flere kan gøre sig klar samtidig uden at skulle vente på hinanden.

Lejligheden er en del af en sund og veldrevet ejerforening med attraktive fællesfaciliteter. Her finder du hyggelige udearealer med borde og bænke, legeplads samt hundegård. Derudover er der tilknyttet viceværter, som sørger for vedligeholdelse af udearealerne, hvilket gør hverdagen nem og bekvem.

Der er desuden også mulighed for at leje enten garage eller carport.

En ideel bolig for både førstegangskøbere, par eller den lille familie, der ønsker en velbeliggende lejlighed med gode rammer både inde og ude.

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: Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 47426032
Ejerudgift/md.: kr. 2.648

Dato: 25.06.2026



Stue



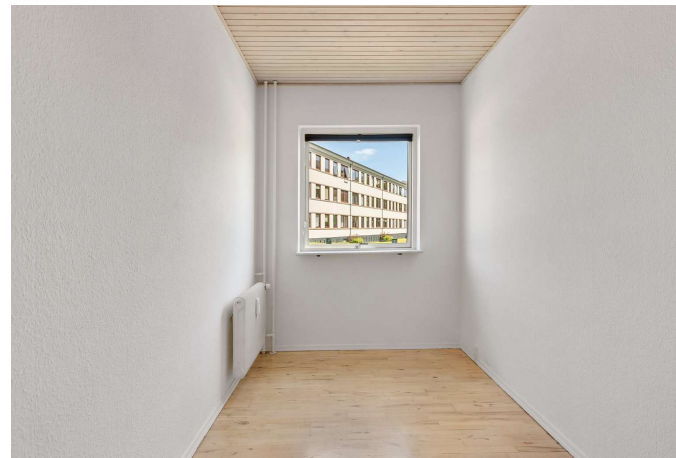
Stue



Værelse 1



Værelse 1



Værelse 2



Toilet

Adresse: Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 47426032
Ejerudgift/md.: kr. 2.648

Dato: 25.06.2026



Badeværelse



Walkin closet



Gang



Ejendommen



Fællesareal



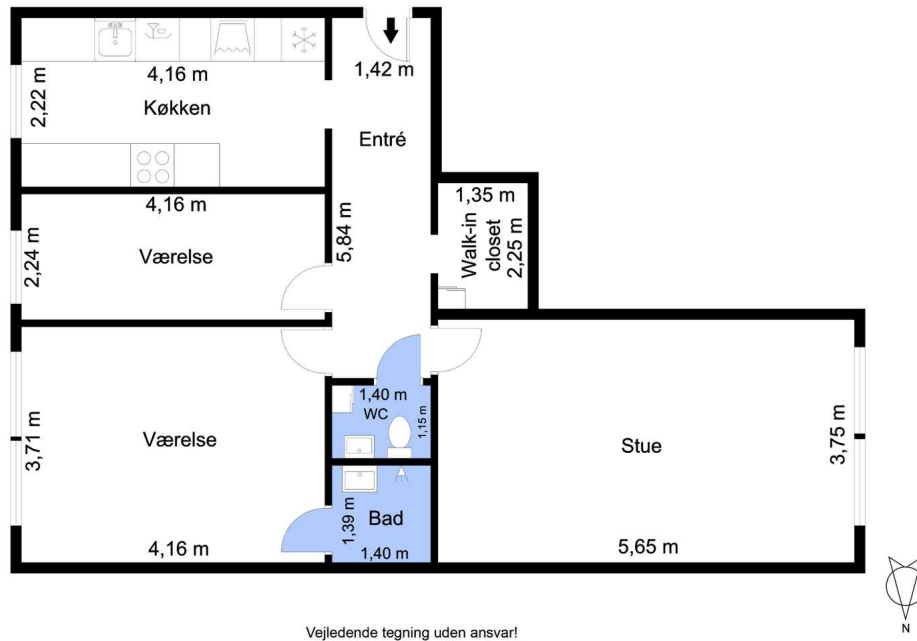
Ejendommen

Adresse: Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 47426032
 Ejerudgift/md.: kr. 2.648

Dato: 25.06.2026

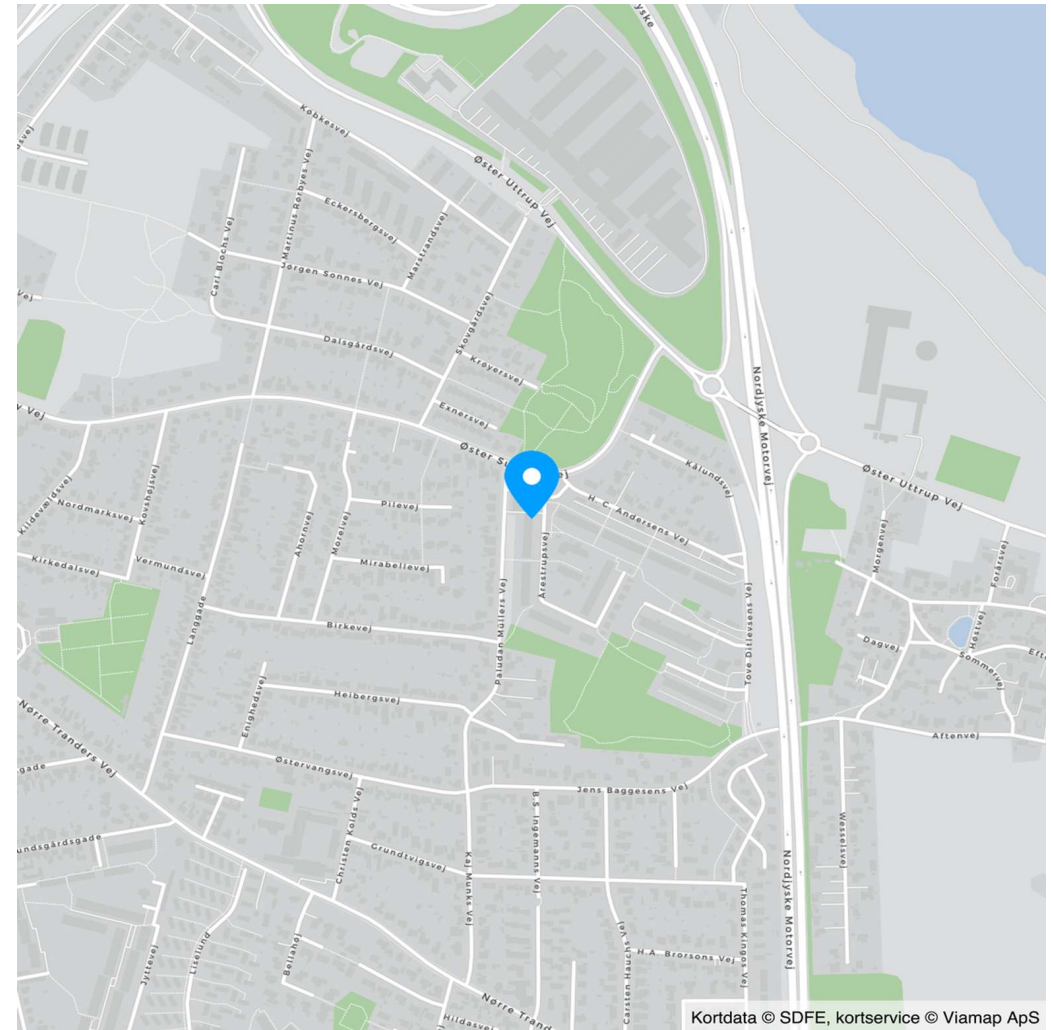
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 47426032
Ejerudgift/md.: kr. 2.648

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1ca Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 393072
Ejerl. Nr.: 114
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 991.000
Grundværdi: 373.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 792.800
Grundlag for grundskyld: 298.400

Arealer**

Tinglyst areal: 85 m²
Heraf tinglyst boligareal: 85 m²
BBR-boligareal: 86 m²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.02.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 05.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 22.03.1969 - Dok om oversigtsarealer, Om resp se akt
- Nr. 4: 10.11.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 10.11.1975 - Dok om oversigt mv
- Nr. 6: 10.11.1975 - Dok om anvendelse af vaskeri, skarnkasserum, hob-byrum mv
- Nr. 7: 10.11.1975 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 8: 11.11.1975 - Vedtægter for ejerforening, Gartnervænget
- Nr. 9: 17.05.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 4.1.B6 - Tove Ditlevsens Vej mm.

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 47426032
Ejerudgift/md.: kr. 2.648

Dato: 25.06.2026

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:

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

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.739 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme kr. 888 pr. måned
Sælger betaler aconto vand kr. 410 pr. måned

Vand: Privat 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 47426032
Ejerudgift/md.: kr. 2.648

Dato: 25.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.043	Kontantpris	kr.	875.000
Grundskyld	kr.	2.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.150
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	25.368	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	158	I alt	kr.	886.475
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	31.777		

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: Årestrupsvej 4, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 875.000

Sagsnr.: 47426032
Ejerudgift/md.: kr. 2.648

Dato: 25.06.2026

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. 10: hovedstol kr. 15.000
Nr. 11: hovedstol kr. 561.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Gartnervænget

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 44 / 9000

Tinglyst: 44 / 9000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Kælderrum

Vaskeri

Cykelparkering

Fælleslokale i multihus (kan lejes)

Fælles parkeringsplads efter først-til-mølle princippet

Hunde-indhegning

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.