



REAL

Vejrholm 20, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.501	Grund m2	354
Byggear/ombygget	1884/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **47425066**

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: Vejrholt 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025



Beskrivelse:

På en rolig adresse i den hyggelige bydel Øster Uttrup i Aalborg Øst finder du Vejrholt 20 – en skøn villa med gennemført renovering, gode udendørsarealer og en beliggenhed, der kombinerer fredelig landsystemning med kort afstand til Aalborg centrum's mange tilbud.

Huset blev gennemgribende renoveret i 2009 med udskiftning af tag, lofter, gulve og mange af vinduerne, og hvor førstesalen blev udnyttet og integreret i boligen. I dag fremstår hjemmet lyst, moderne og yderst velholdt med et boligareal på 121 kvadratmeter fordelt på to plan. Stueplanet byder på en praktisk entré med plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Herfra træder man ind i en hyggelig stue og videre ind i et stort køkken-alrum med gulvvarme, hvor der er god plads til hverdag og gæster. Fra stuen er der direkte udgang til en af de mange terrasser omkring huset. Badeværelset er rummeligt og indrettet med både badekar og separat bruseniche.

På første salen finder man to værelser samt en stor åben stue – men som nemt kan omdannes til et ekstra værelse, hvis behovet opstår.

Udendørs får man glæde af terrasser hele vejen rundt om huset, hvilket gør det let at følge solen dagen igennem. Særligt den store terrasse foran huset er kapitel for sig – en hyggelig og privat oase, der indbyder til afslapning, grill og gode stunder. Til ejendommen hører desuden en carport på 20 kvadratmeter med plads til bil samt et skur, hvor der også er god plads til opbevaring.

Beliggenheden i Øster Uttrup giver følelsen af at bo i en lille landsby med et godt lokalsamfund og fredelige omgivelser, samtidig med at Aalborgs byliv kun er ca. 7 km derfra. Området er omringet af natur, og der er nem adgang til både offentlig transport og motorvejsnettet – perfekt for pendleren.

Alt i alt er Vejrholt 20 en oplagt mulighed for dig, der søger et hjem med sjæl og en naturskøn beliggenhed – uden at gå på kompromis med byens bekvemmeligheder.

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: Vejrholm 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025



Køkken



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Stue



Stue



Terrasse

Adresse: Vejrholt 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025



Værelse



Værelse



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Vejrholm 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Luftfoto

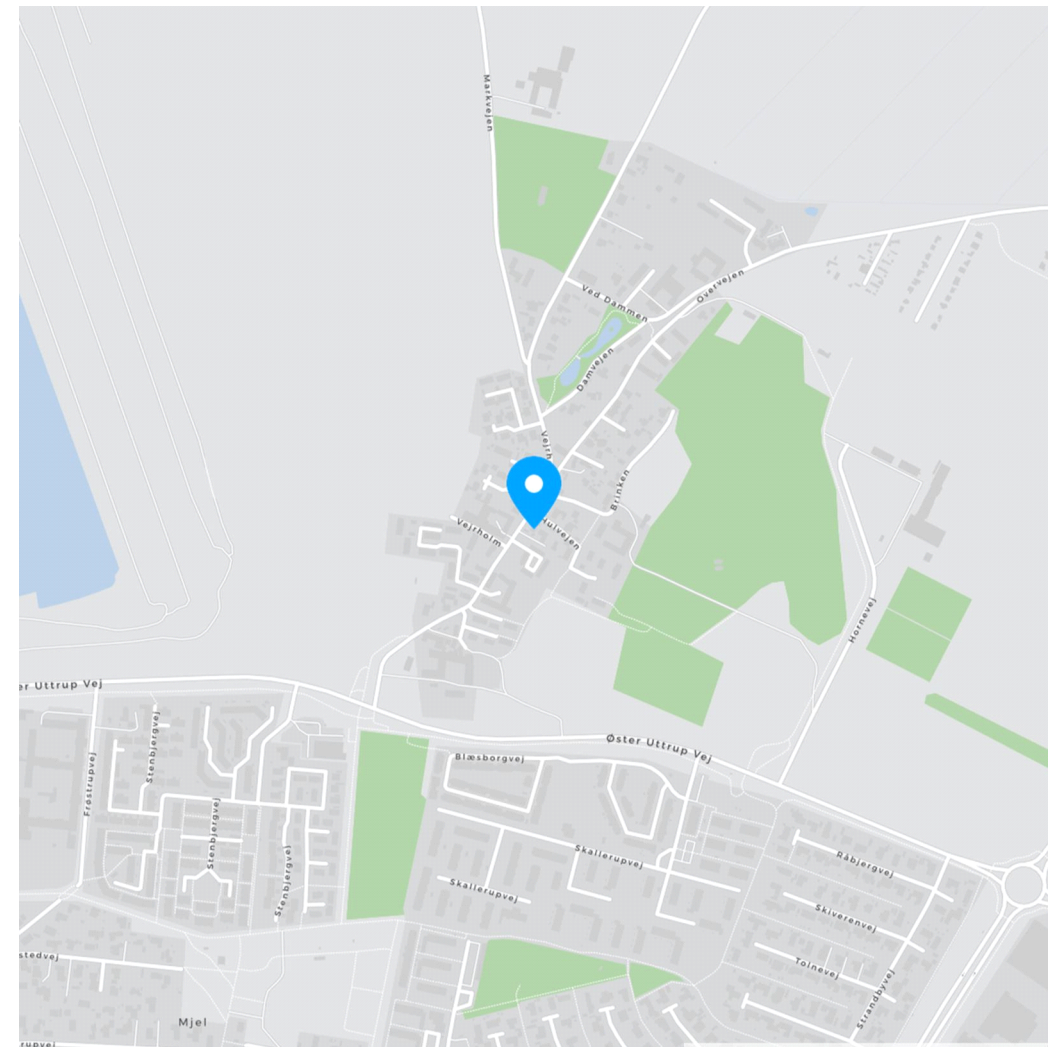
Adresse: Vejrholt 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Vejrholm 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	71 c Uttrup, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5554240
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1884/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.329.000 kr.
Grundværdi:	594.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.063.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	475.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	354 m ²
- heraf vej	38 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	20 m ²
Brændeskur:	22 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:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Øster Uttrup (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Navn: Øster Uttrup Landsby (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264770_1472476599299.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade (IKEA), Emhætte (Silverline), Ovn (Siemens), Kombiovn (Siemens), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Kombi-vaskemaskine (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejrholt 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos FDM
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.: 16.600 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. 01.08.2023 - 31.07.2024 på 12.579,84 kr.

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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vejrholt 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.422	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.569
Husforsikring	kr.	4.717	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	133	I alt	kr.	1.520.044
Skorstensfejer, aconto	kr.	718			
Ejerudgift i alt 1 år		18.007			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.939 md./ 95.272 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.412 md./ 76.950 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 3 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: 24.10.2025
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: Vejrholt 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425066
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 24.10.2025

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

Eksisterende kloaktype for området boligen er beliggende i er separatkloakeret jf. ejendomsdatarappen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 7, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelig.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforeningen ejer ejendomme, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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