



REAL

Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	2.395.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.148	Grund m ²	832
Byggeår/ombygget	1971/1972	Energimærke	C

Sagsnr. **47425194**

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: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026



Velholdt villa med god planløsning

Velkommen på Allerupvej 14 – en flot og yderst velholdt gulstenvilla med en god planløsning.

Allerupvej er beliggende i et roligt og familievenligt kvarter, hvorfra der er kort afstand til gode indkøbsmuligheder, og hvor børnene kan færdes sikkert til både skole og fritidsaktiviteter via de gode stisystemer. Fra det lukkede villakvarter er der kort afstand til motorvej E45 med tilkørsel i både syd- og nordgående retning.

Læs meget mere om boligen på næste side!

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: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026

Boligen præsenteres flot med en enkel forhave. Her kan du parkere bilen i den 28 kvm garage eller på en af de to parkeringspladser i indkørslen foran garagen. Forhaven vender mod syd, og har en dejlig terrasse, der er delvist overdækket. Terrassen er fint skærmet af, så du kan sidde ugeneret.

Fra indkørslen er der en fin flisebelagt sti, som fører hen mod boligen. Boligen har to indgange – en pæn gæsteentré og et praktisk bryggers.

Boligen har et lyst og stilrent køkken fra Svane – sælger har virkelig passet godt på det, så det fremstår som nyt. Her er virkelig mange skabe og skuffer, godt med bordplads og en fin spiseplads.

Stuen er i forlængelse af køkkenet, og her får du en virkelig stor og lys stue, som er naturligt opdelt i en sofaafdeling og en spisestue. I sofaafdelingen er der to store vinduespartier samt en hyggelig indbygget pejs. I spisestuen er der plads til det store spisebord, så du nemt kan samle familie og venner til fødselsdag eller en lækker middag. Her er der et stort gulv-til-loft vinduesparti samt udgang til den sydvendte terrasse.

Boligen indeholder en værelsesafdeling med 2 gode værelser samt et stort soveværelse med indbygget skabsvæg. Til værelserne finder du et lækkert badeværelse med gulvvarme og godt med opbevaringsmuligheder.

I bryggerset har du fint med skabs- og bordplads, vaskemaskine og tørretumbler samt udgang til haven. I den anden ende af huset er det fjerde værelse, samt et flot gæstetoilet i forbindelse med gæsteentréen.

I værelserne med gulvtæppe samt i stue og spisestue er der et parket gulv under.

Haven er fuldstændigt lukket på bagsiden, og her er der et fint græsareal med plads til leg og et stort gyngestativ. Her er også en fin køkkenhave og en praktisk overdækning i forlængelse af garagen.

Adresse: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026



Soveværelse



Værelse 2



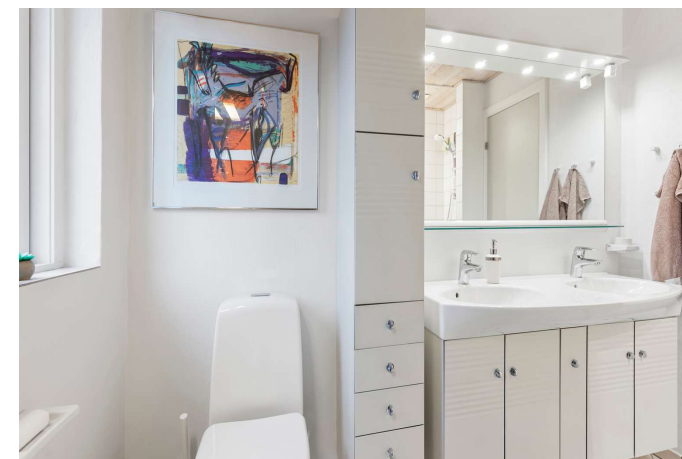
Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026



Gæstreentré



Toilet



Bryggers



Terrasse i haven

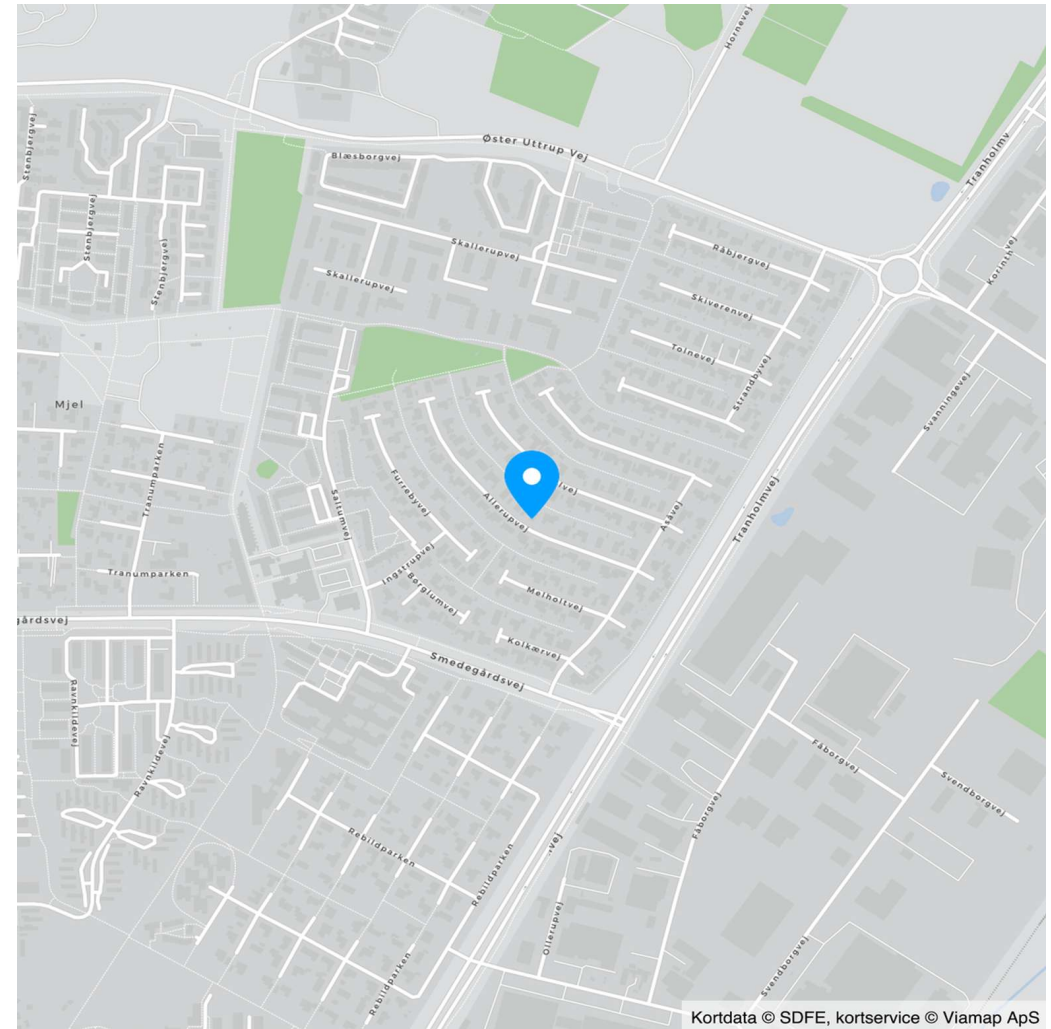


Have



Ejendommen set fra haven

Dato: 10.03.2026





Adresse: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 65bh Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5550699
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1971/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.165.000
Grundværdi: 1.017.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.732.000
Grundlag for grundskyld: 813.600

Arealer**

Grundareal: 832 m²
Boligareal i alt: 146 m²

Øvrige arealer:

Garage: 28 m²
Udhus: 9 m²

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

* 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: 13.10.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 16.10.1967 - Vedtægter vedr ejerlauget Vendsysselkvarteret

Planer

Kommuneplan 4.6.B5 - Rebildparken m.fl.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Voss), Emhætte (Voss), Ovn (Voss), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
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.: 21.100 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
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. 01.08.2024 - 31.07.2025 på kr. 17.646,91

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Rottebekæmpelsesgebyr
Kontingent til ejerlauget
Husforsikring

kr. 8.833
kr. 6.021
kr. 3.588
kr. 484
kr. 230
kr. 450
kr. 6.168

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.395.000
kr. 16.250
kr. 8.069
kr. 2.419.319

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 25.774

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.661 md. / 151.934 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.234 md. / 122.809 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Allerupvej 14, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425194
Ejerudgift/md.: kr. 2.148

Dato: 10.03.2026

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:

Grundejerforening

Navn: Ejerlauget Vendsysselkvarteret
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgssopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten

dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Pejseindsatsens produktionsår er ukendt:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejererklæring]. Såfremt pejseindsatsen er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber må forvente omkosninger hertil.

Ejendomsskattereformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer: Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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 ejendomsskattereformen. 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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.