

REAL



Portørvej 5, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	154
Kontant	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.093	Grund m ²	775
Byggeår/ombygget	1969/1980	Energimærke	C

Sagsnr. **47426002**

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: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026



På Portørvej 5 i 9200 Aalborg SV finder du denne velholdte og funktionelle étplansvilla på 154 kvm, der byder på masser af plads og en gennemtænkt planløsning. Perfekt til både børnefamilien og dem, der ønsker god plads i hverdagen.

Boligen rummer tre gode værelser, som giver fleksible indretningsmuligheder til soveværelser, børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. Derudover findes ét badeværelse med gulvvarme, som er praktisk indrettet og let tilgængeligt fra boligens værelsesafdeling.

Husets absolutte hjerte er den store og lyse stue, hvor der er plads til både sofaafdeling og spisebord. De store vinduespartier giver et skønt lysindfald og skaber en behagelig sammenhæng mellem inde- og udeliv. Herfra er der direkte adgang til terrassen, som forlænger boligen i sommerhalvåret.

Køkkenet ligger i god forbindelse med stuen og fremstår funktionelt med fine arbejdsflader og opbevaringsmuligheder. Ideelt til både hverdag og gæstebesøg.

Udenfor venter en dejlig, ugeneret have, der indbyder til leg, afslapning og hyggelige stunder. Her er god plads til både børn, grillaftener og grønne fingre. Den hyggelige udestue giver mulighed for at nyde udelivet i al slags vejr.

Derudover byder ejendommen på bryggers, entré og garage med gode opbevaringsmuligheder. Alt sammen er med til at gøre hverdagen nem og overskuelig.

Beliggenheden i Aalborg SV er attraktiv med kort afstand til skole, indkøb, institutioner og grønne områder samt nem adgang til både City syd, offentlig transport og motorvej.

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: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026



Køkken



Køkken



Spiseplads i køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse 1



Værelse 1

Adresse: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026



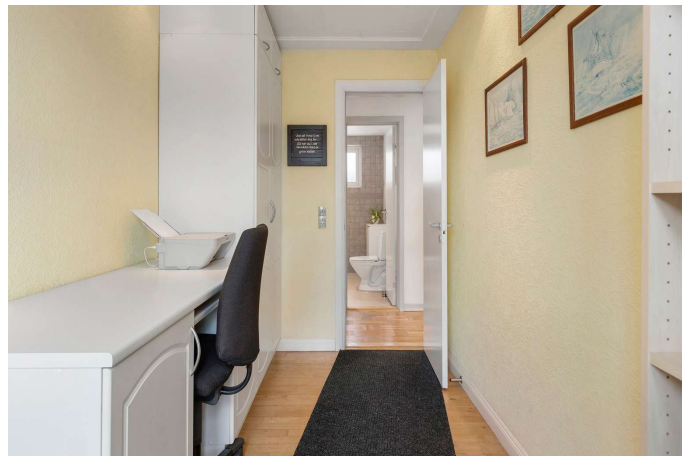
Badeværelse



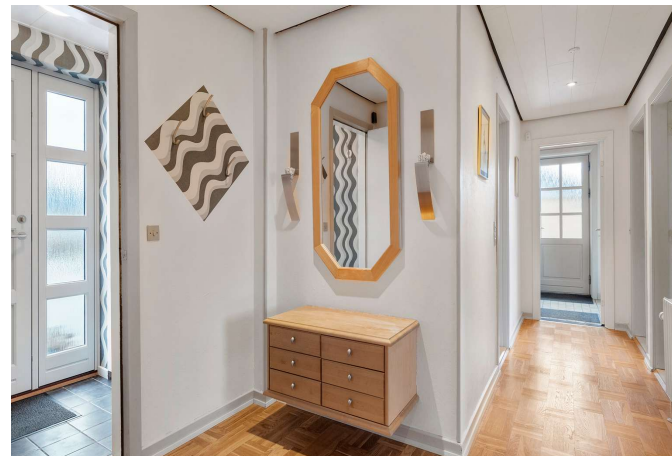
Værelse 2



Værelse 3



Værelse 3



Gang/entre



Bryggers

Adresse: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026



Garage



Have



Terasse



Terasse og have



Facade

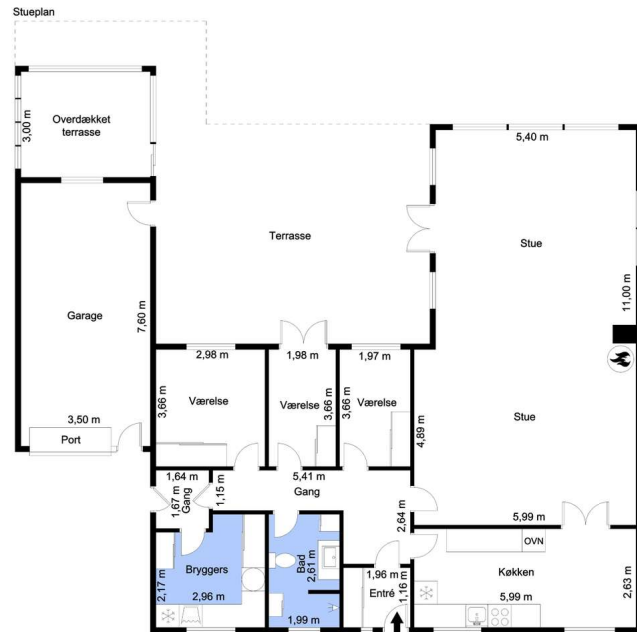


Ejendommen

Adresse: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

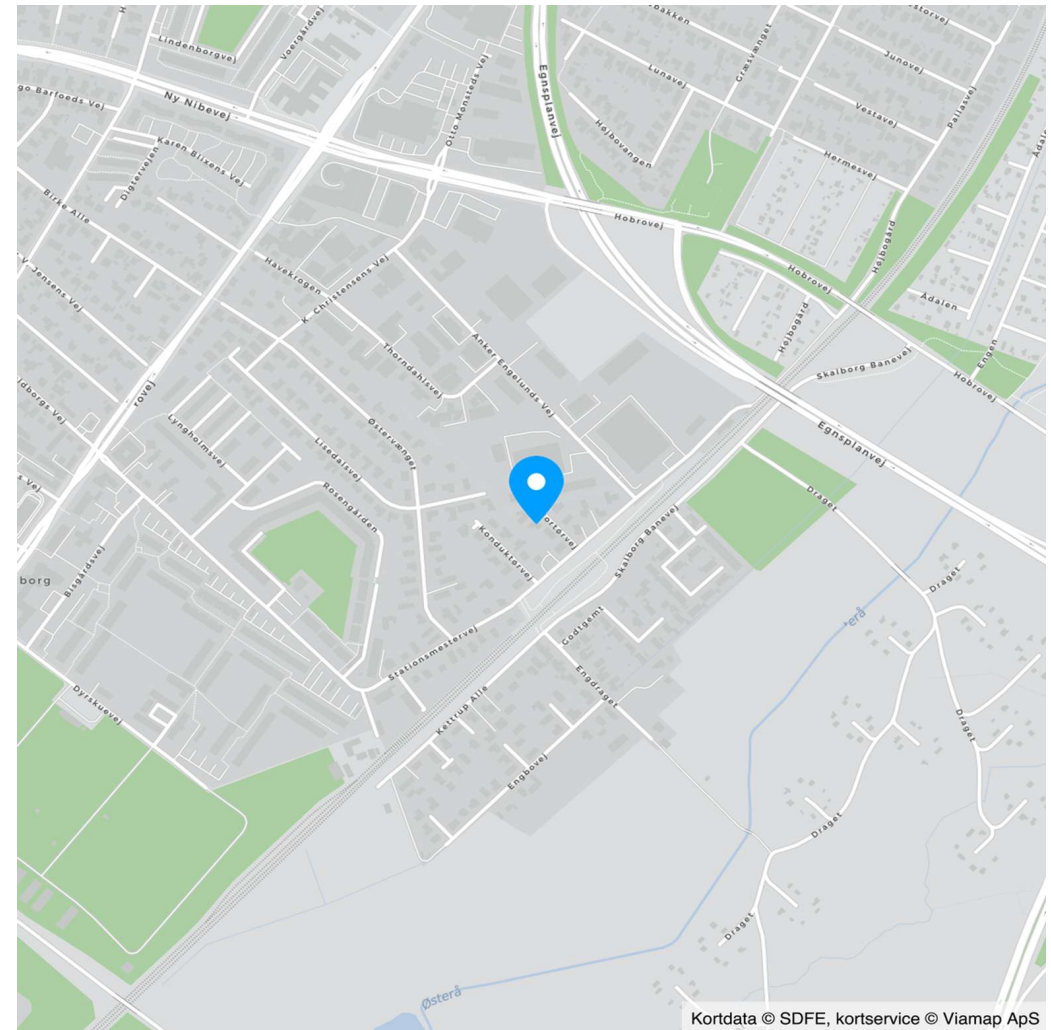
Dato: 17.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 22eq Aalborg Ladegård, Skalborg
BFE-nr.: 3312403
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.034.000
Grundværdi: 862.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.627.200
Grundlag for grundskyld: 689.600

Arealer**

Grundareal: 775 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Øvrige arealer:
Udestue: 10 m²
Garage: 32 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 3.6.B4 - Stationsmesterkvarteret

Tilbehør:

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

Kogeplade (AEG), Emhætte (ukendt), Ovn (AEG), Køleskab (Electrolux), Fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Zanussi).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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. 01.07.2024 til 30.06.2025 på kr. 16.038

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	8.299	Kontantpris	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.103	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.310.650
Renovation anslået	kr.	3.588	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.		
Husforsikring anslået	kr.	7.495			
Skorstenfejning anslået	kr.	485			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.120			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.520 md. / 150.244 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.015 md. / 120.174 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: Portørvej 5, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426002
Ejerudgift/md.: kr. 2.093

Dato: 17.04.2026

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:

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:

Ejendommen er jf. ejendomsdatarapporten separatkloakeret.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (2022 vurdering foreligger):

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Frase til salgsoptillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn på ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. ja-

nuar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen 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.

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.