

REAL



Købkesvej 28, 9000 Aalborg

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	100
Kontantpris	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.026	Grund m2	264
Byggear	1957	Energimærke	C

Sagsnr. **47424099**

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: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Købkesvej 28, et skønt enderækkehus beliggende i attraktive Vejgaard. Her får du en skøn have og en beliggenhed omkranset af grønne fællesarealer og Signalbakken.

Rækkehuset byder på et boligareal på 100 veludnyttede kvadratmeter, og er lyst og indbydende. Både køkken, gulve og badeværelse blev moderniseret i 2019.

I stueetagen finder du et lyst og hyggeligt køkken/alrum og stue, hvor der er udgang og store vinduespartier ud til den lækre terrasse og have. Køkkenet er lækkert med grebsfrie, hvide elementer, og i stuen er der god plads til både spisebord og sofaafdeling. Her er et godt lysindfald det meste af dagen, og om sommeren kan I åbne døren ud til havens terrasse, og dermed udvide opholdsarealet ganske betragteligt. I stueplan er der også et bryggers, med indbygget skabsplads.

På boligens 1. sal er hjemmets store soveværelse med god plads, og i en yderst moderne og rustik stil. Derudover får I to gode og rummelige værelser, samt et moderne og lyst badeværelse med gulvvarme og plads til vaskemaskine og tørretumbler.

Et stort aktiv ved boligens er dens lækre udearealer med den brede have, der er omkranset af hæk og træer, men haven er stadig solrig og lys. På den lækre terrasse kan du nyde solen næsten hele dagen, og trænger du til skygge kan det findes under pergolaen. På terrassen er der desuden et lækkert udekøkken, og i haven et praktisk udhus med plads til værksted og redskabsskur.

Købkesvej er kendt for sin fredelige atmosfære og gode naboskab. Området byder på nem adgang til skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport, hvilket gør det ideelt for børnefamilier såvel som par og singler. Aalborg centrum ligger blot en kort cykeltur væk, hvor du finder et rigt udvalg af kultur, shopping og spisesteder.

Boligen har derudover let adgang til Signalbakkens fredede natur direkte fra

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: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

Dato: 06.02.2026



Adresse: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

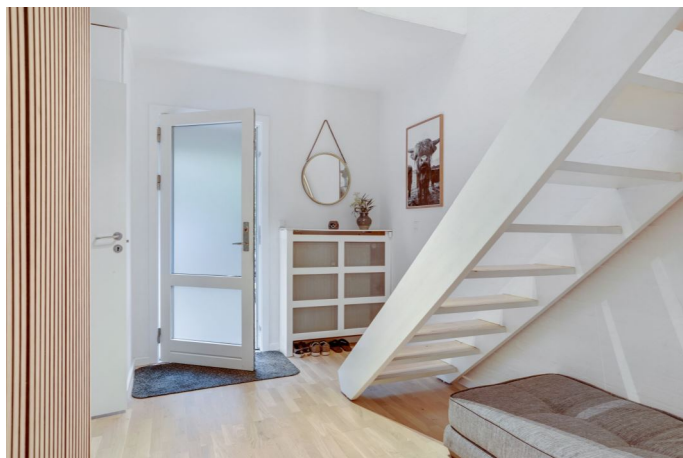
Dato: 06.02.2026



Adresse: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

Dato: 06.02.2026





Adresse: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

Dato: 06.02.2026





Adresse: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	21 lo Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5556219
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.024.000 kr.
Grundværdi:	1.315.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.619.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.052.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Junker), Emhætte (Junker), Ovn (Junker), Køleskab (Junker), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Junker),
Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Grundig).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal:	264 m ²
Boligareal i alt:	100 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	6 m ²
Udhus:	2 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 på planen: Kommuneplan 2021 (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Nørre Tranders Vej m.m. (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Planstrategi 2016 (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_3241035_1484233278337.pdf

Navn på planen: Tillæg til Planstrategi 2016 (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_3753703_1507881911292.pdf

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.08.1957 lbnr. 982717-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, fællesareal mv Filnavn: 76_U-A_322
Nr. 2 lyst d. 25.09.1957 lbnr. 982719-76 Tillægstekst Dok om fællessti mv Filnavn: 76_U-A_322
Nr. 3 lyst d. 25.09.1957 lbnr. 982720-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_U-A_322
Nr. 4 lyst d. 25.09.1957 lbnr. 982721-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_U-A_322
Nr. 5 lyst d. 25.09.1957 lbnr. 982722-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg, fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_U-A_322
Nr. 6 lyst d. 25.09.1957 lbnr. 982723-76 Tillægstekst Dok om redskabshuse mv Filnavn: 76_U-A_322
Nr. 7 lyst d. 07.11.1959 lbnr. 982724-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg, fællesareal, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_U-A_322
Nr. 10 lyst d. 22.06.2023 lbnr. 1014919549 Filnavn: 52b59609-2465-4f56-a8ad-434eeb054f50



Adresse: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.905 Forbrug: 382,80 m3
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug i perioden 01.06.2022 - 31.05.2023 er på 4.956,13 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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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:

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 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.



Adresse: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.258	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.785	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.377
Husforsikring	kr.	3.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.144	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.222.052
Kontingent til ejerlaug	kr.	13.200			
Ejerudgift i alt 1 år		36.311			

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.804 md./ 141.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.549 md./ 114.585 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Købkesvej 28, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47424099
Ejerudgift/md.: kr. 3.026

Dato: 06.02.2026

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:

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.324.947	1.324.947	1.347.129	DKK	5	97.123	29,00	5,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Centralanlægget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 20.000 i form af Sikkerhed til Ejerlauget Centralanlægget

Forhøjelse af sikkerhed: 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