



**REAL**

## Eriksvej 13, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>98</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.529</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>850</b>
Byggeår	<b>1960</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **47447426060**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmæglerne.dk/annogchristian](http://www.realmæglerne.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: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026



### Villa med udsigt til Golfparken

Velkommen på Eriksvej 13, en eftertaget villa med Golfparken som genbo.

Vil vil gøre særligt opmærksom på følgende positive omkring ejendommen:

- Underetagen er netop opmålt til 68 kvm i stedet for 49 kvm, som den tidligere har været registreret som. Dette er ved at blive ændret på BBR.
- Herudover der der ved at blive søgt om godkendelse af det store disponible rum, badeværelse og gangareal i underetagen, som samlet er opmålt til 47 kvm. Jf. byggerådgiver er der søgt om at få arealet godkendt til boligareal. Det samlede boligareal kan derfor måske blive 145 kvm og et kælderareal på 21 kvm.

Vi fremhæver især:

- Kvik køkken og de to badeværelser er moderniseret i 2013
- Klinkegulv i kælder og entré samt indvendig trappegang renoveret i 2022
- Carport fra 2019
- Træterrasse renoveret og udvidet i 2018

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: Ann Kathrine Olsen

---

Adresse: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026

På en rolig og eftertragtet adresse i Vejgaard finder I denne velholdte og indflytningsklare villa, som kombinerer naturskønne omgivelser med kort afstand til Aalborg Centrum.

Fra både bolig, terrasse og have er der kig mod de grønne områder ved Golfparken, hvilket skaber en helt særlig stemning året rundt. Samtidig ligger boligen i et af Vejgaards mest populære villakvarterer med kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb, fritidsaktiviteter og offentlig transport.

Indenfor mødes I af et lyst og indbydende køkken/alrum i åben forbindelse med den rummelige stue. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og giver en naturlig forbindelse til haven og de grønne omgivelser.

Fra alrummet er der direkte udgang til den hævede træterrasse, hvor udsigten over haven og det omkringliggende grønne område kan nydes i fredelige omgivelser.

Boligen rummer to gode værelser og et lækkert badeværelse i stueplan, mens kælderen tilføjer mange anvendelige kvadratmeter med disponible rum, vaskerum og et flot wellness-badeværelse med spa og stor bruseniche. Der er ved at blive ansøgt om at få det store disponible rum og wellness-badeværelset godkendt som bolig.

Udvendigt får I en usædvanligt flot og velanlagt have med smukke træer, hyggelige opholdspladser og flere terrassemiljøer. Hertil kommer carport, god parkeringsplads samt solcelleanlæg på taget.

En sjældent mulighed for at erhverve en indflytningsklar villa med naturskøn beliggenhed i et af Vejgaards mest attraktive områder.

Adresse: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026



Udsigt



Terrasse



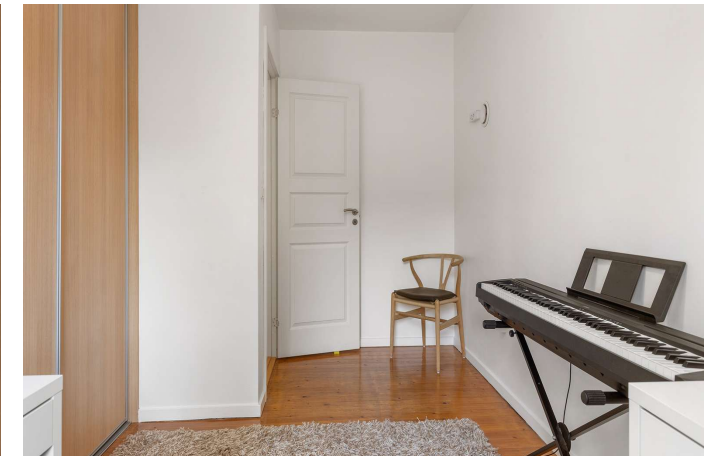
Værelse 1



Badeværelse stueetage



Værelse 2



Værelse 2

Adresse: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026



Disponibelt rum



Badeværelse i underetage



Badeværelse underetage



Badeværelse i underetage



Disponibelt rum (søgt godkendt som bolig)



Disponibelt rum (søgt godkendt som bolig)

Adresse: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026



Gang



Bryggers



Luftfoto



Terrasse



Terrasse



Have

Adresse: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026



Huset set fra haven



Have



Have



Luftfoto



Indgang og forhave



Luftfoto



Adresse: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 1ty Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5551470  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1960

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 2.360.000  
Grundværdi: 1.774.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.888.000  
Grundlag for grundskyld: 1.419.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 850 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 98 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 68 m<sup>2</sup>  
Skur: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 33 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.04.1897 - Dok om forbud mod cementfabrik mv  
- Nr. 2: 10.03.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

**Planer**

Kommuneplan 4.1.B14 - Kongekvarteret, Tovesvej m.m.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Opvaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen dækker ikke: Svamp og insekt, kosmetiske forskelle. husejerhjælp, skadedyr, tilbygning og vandsikringservice

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Villa**

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.

##### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.300 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug af varme er 22.621 kr. i perioden 01.10.2024 til 30.09.2025

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 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: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.629	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	10.502	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelsesgebyr ansl.	kr.	195	I alt	kr.	3.021.601
Husforsikring ansl.	kr.	6.435			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	30.349		

**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: Eriksvej 13, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 47447426060  
Ejerudgift/md.: kr. 2.529

Dato: 30.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 1.378.000

Nr. 4: hovedstol kr. 300.000

Nr. 5: hovedstol kr. 524.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.