

REAL



Idrætsvej 16, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	3.450.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.813	Grund m2	1.242
Byggeår/ombygget	1985/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **47425028**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

REAL

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: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Idrætsvej 16 – en gennemrenoveret villa i hjertet af Aalborg, hvor komfort og naturskønne omgivelser går hånd i hånd.

Beliggende i et attraktivt område får du her en skøn bolig med direkte adgang til Østerå fra haven, hvor du kan nyde vandets ro og de smukke omgivelser lige uden for døren.

Villaen rummer 122 veludnyttede kvadratmeter og er blevet gennemgribende renoveret i juni 2023. Her får du et moderne hjem med stilrene detaljer og høj komfort. Hjertet i boligen er det rummelige køkken-alrum, som ligger i åben forbindelse med en stor og lys stue. Her er der god plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder med familie og venner. Derudover rummer boligen tre gode værelser samt et moderniseret badeværelse.

Det praktiske bryggers er ligeledes blevet moderniseret og fungerer som en funktionel overgang mellem inde- og udeliv. Her er der god plads til opbevaring, vaskefaciliteter og hverdagens gøremål, hvilket gør boligen ekstra anvendelig for børnefamilier og dem, der ønsker en praktisk indretning.

Boligen har gulvvarme i køkkenet, en del af stuen, bryggerset og badeværelset, hvilket sikrer en behagelig varme hele året rundt. Fra stuen er der udgang til den 14 m² store udestue, hvor du kan nyde udsigten til haven uanset årstid.

Udendørs finder du en skøn, privat have med en dejlig terrasse, hvor du kan slappe af og nyde solen. Derudover har ejendommen et rummeligt skur, der giver god plads til opbevaring.

Denne villa er perfekt til dig, der drømmer om en moderne bolig i naturskønne omgivelser, men stadig med nem adgang til byens faciliteter.

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: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025



Adresse: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025



Adresse: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025



Adresse: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

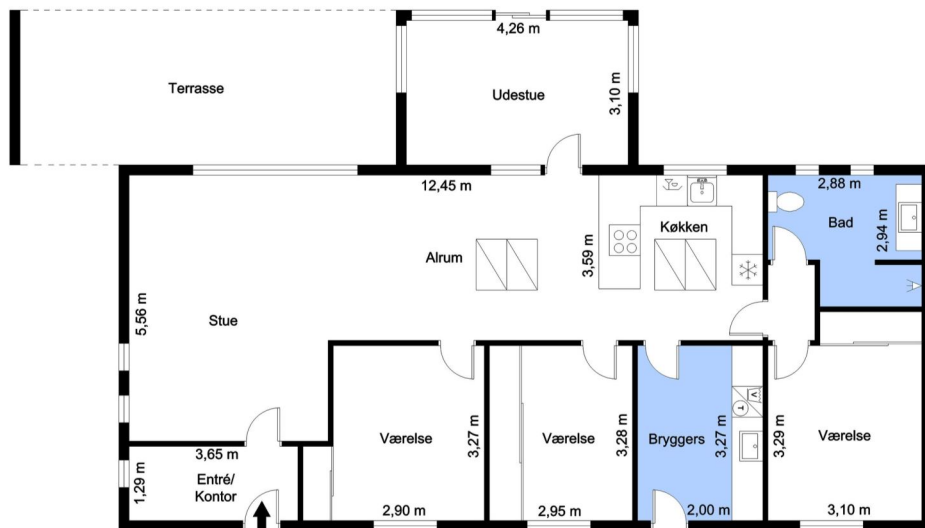
Dato: 05.12.2025



Adresse: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	19 s Aalborg Ladegård, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5546329
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1985/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.769.000 kr.
Grundværdi:	2.289.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.215.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.831.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.242 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	14 m ²
Udhus:	8 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: Padevænget (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Kærby (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

Navn: Kjærs Møllesø m.m. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11238631_1692195181838.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Siemens), Emhætte (Faber), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Husqvarna), Tørretumbler (Husqvarna).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring
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.: 9.757 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2016

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 i perioden d. 04.05.2023 – 31.03-2024 er på 14.939,89 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: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.298	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.450.000
Grundskyld	kr.	13.551	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.550
Husforsikring	kr.	5.093	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation	kr.	3.570	I alt	kr.	3.478.175
Grundejerforening	kr.	100			
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1 år		33.762			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.144 md./ 217.731 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.673 md./ 176.078 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 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: 03.12.2025
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: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.663.000	1.663.000	1.690.650	DKK	5	97.791	28,50	5,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Kærby Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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:

Der gøres opmærksom på, at der i området er gjort klar til separatkloakering, men selve ejendommen ikke er separatkloakeret endnu. Ejendommen skal være separatkloakeret inden d. 31. december 2026 jf. spildevandsplanen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforeningen ejer ejendom, 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.



Adresse: Idrætsvej 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.450.000

Sagsnr.: 47425028
Ejerudgift/md.: kr. 2.813

Dato: 05.12.2025

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