



REAL

Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	55
Kontantpris	1.045.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.197	Grund m2	226
Byggear	1870		

Sagsnr. **47425098**

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: Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 47425098
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til hyggelige og idylliske Øster Uttrup og her på Overvejen 2. Her får du en skøn villa beliggende med kort afstand til Aalborg Centrum. Et virkelig godt alternativ til en lejlighed i byen, men for dig der værdsætter privatliv, ro, eget uderum samt egen parkeringsplads i carporten.

Vi vil især fremhæve om boligen:

- Gulvvarme i køkken, alrum, stue og badeværelse
- Outline vinduer og døre fra 2021
- Tag fra 2005
- Privat og hyggelig have med stor fliseterrasse

Indflytningsklar

Denne charmerende villa er lige til at flytte ind i. Her er et skønt lysindfald og en rigtig god loftshøjde. Du bydes velkommen indenfor i entréen med plads til overtøj og sko. I forlængelse heraf er boligens store leverum med stue, alrum og køkken i ét. Køkkenet er i en charmerende landlig stil med mange fine detaljer og mange opbevaringsmuligheder. I stuen er der plads til både spisebord og en hyggelig sofagrube uden at gå på kompromis med pladsen. Det store soveværelse har plads til både stort skab på hele den ene langside samt dobbeltseng. Rummet er så stort, at der også er mulighed for at lave en kontorplads. Badeværelset er indrettet fint med separat bruseniche og med vindue – så selvom det ikke er det største rum, så er pladsen godt og praktisk udnyttet.

Privat og solrig have

Udover boligens areal, så er der også et praktisk vaskerum. Rummet er indrettet med vaskemaskine, tørretumbler og reoler med gode opbevaringsmuligheder. Det er også her installationerne til huset er placeret, så de ikke tager plads inde i boligen. Derudover er der en carport på 20 kvm, der har fået skiftet taget i 2025. Haven er meget privat, og helt perfekt indrettet til dig der elsker at nyde dit uderum. Her kan du nyde solen på den store terrasse, som ligger privat. Der er en lille græsplæne samt højbed med jordbærplanter.

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: Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 47425098
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.07.2025



Stue



Køkken



Entre



Badeværelse



Soveværelse



Vaskerum

Adresse: Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 47425098
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.07.2025



Terrasse



Terrasse



Facade



Facade



Facade

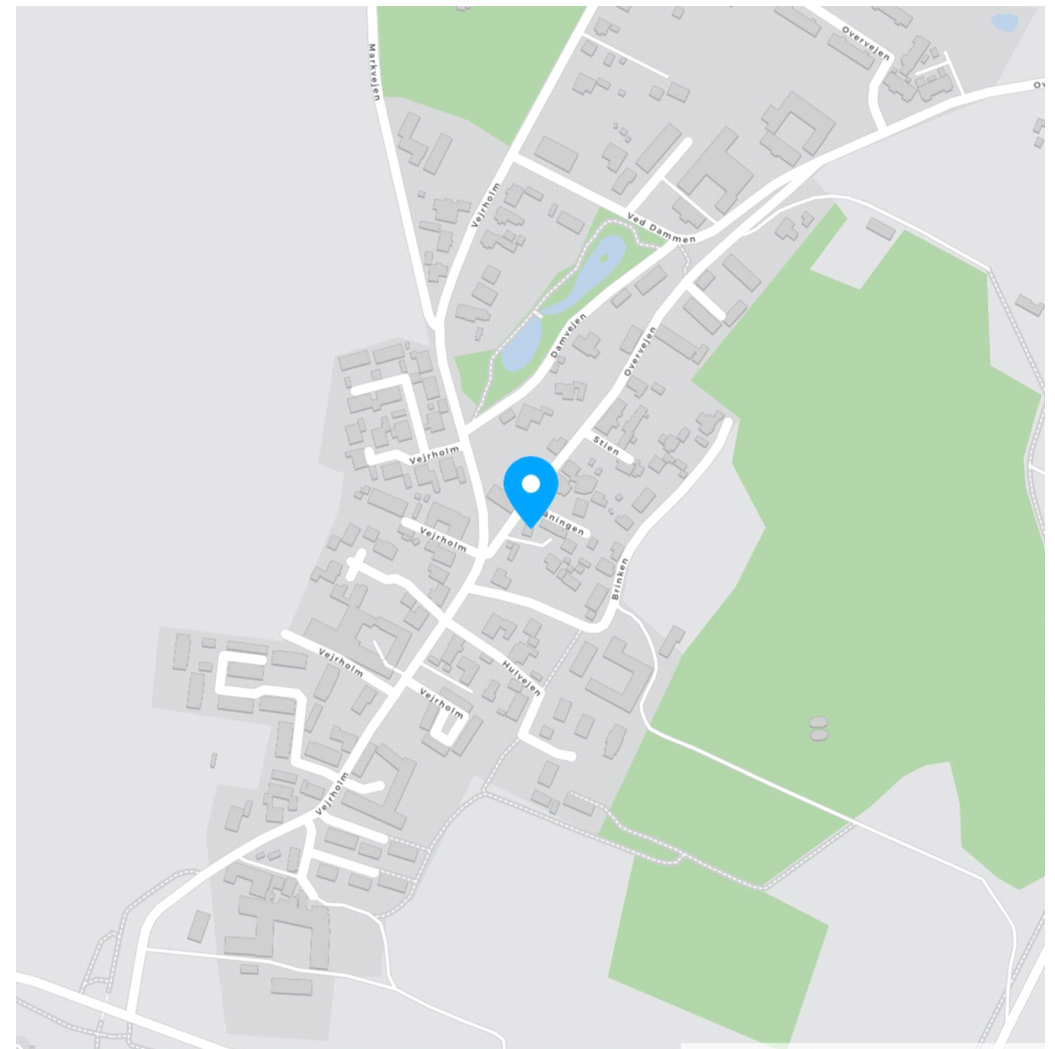
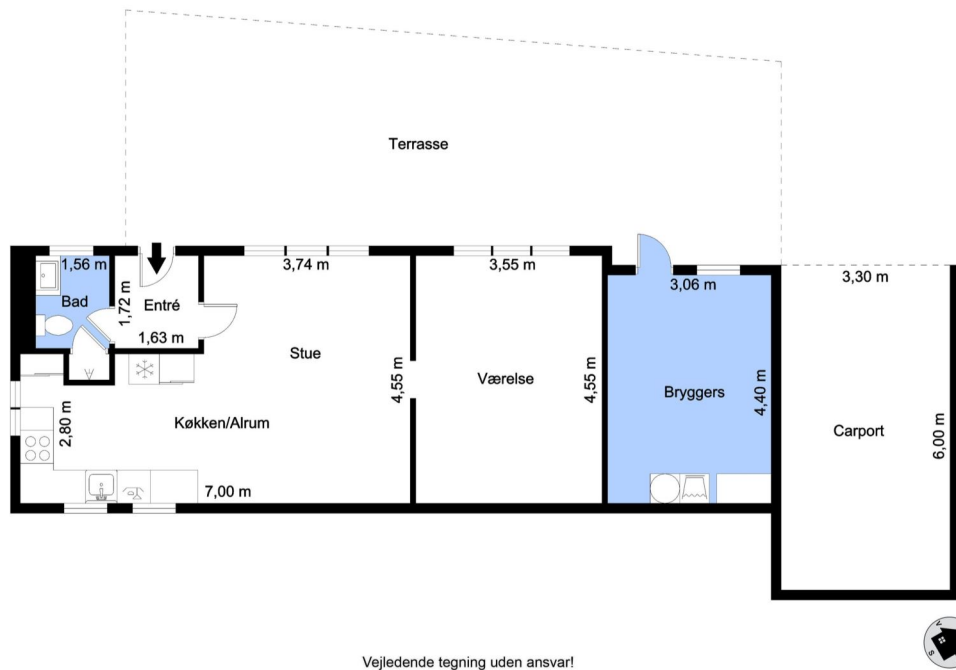


Luftfoto

Adresse: Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 47425098
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.07.2025





Adresse: Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 47425098
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 91 Uttrup, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5554290
Zonestatus: Landzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1870

Arealer*

Grundareal udgør: 226 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 55 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 55 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Carport 20 m²
- heraf Udhus 15 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 828.000 kr.
Grundværdi: 448.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 662.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 358.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Gorenje), Køle/fryseskab (Ukendt), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Logik), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Fryser (Vasko).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Øster Uttrup (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

Lokalplaner:

Navn: Øster Uttrup Landsby (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264770_1472476599299.pdf

Grundejerforening: Nej



Adresse: Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 47425098
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TJM Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.586 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022/2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Idet villaen har været lejet ud, er det ikke muligt at fremskaffe et nyere årsforbrug af varme.

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.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. Ejendommen ligger i et område der allerede er 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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.



Adresse: Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 47425098
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.378	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	2.652	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.602
Husforsikring	kr.	4.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Renovation	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	126	I alt	kr.	1.065.377

Ejerudgift i alt 1 år

14.365

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.770 md./ 69.237 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.604 md./ 55.245 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: 30.07.2025
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Overvejen 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 47425098
Ejerudgift/md.: kr. 1.197

Dato: 30.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Ingen													

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