



**REAL**

## Majvænget 9, 9270 Klarup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>2.645.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.077</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.032</b>
Byggeår/ombygget	<b>1909/2024</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **469-6340**

**RealMæglerne** Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. +45 98311577 / [www.realmaeglerne.dk/cortsen](http://www.realmaeglerne.dk/cortsen)

## 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: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026



### Klarup - Velbeliggende , renoveret villa.

Klarup , Lukket og roligt vænge i den gamle bydel. Velkommen til denne velpassede og renoverede villa, der ligger på 1.032 m2 grundareal, der er beliggende i bunden af lukket vænge. Villaen fremstår med flot pudset/malet facade, samt tagdækning i stålprofiler med teglstenslook. Villaen har siden 2024 gennemgået væsentlig renovering/ ombygning, såvel indendørs som udendørs. Man ankommer til ejendommen til den store og nyanlagte flisebelagte indkørsel, med masser af parkeringsmuligheder. I forbindelse med flisebelægningen findes den rummelige integrerede carport med adgang til godt isoleret redskabsrum/værksted. **Highlights: Renoveret fra 2024 og frem med bl.a. nyetablerede gulve etc. i stor del af huset. / Nyt køkken og bad / Efterisoleret og opdateret overalt. / Flottede nyetablerede udenomsarealer og meget mere - Skal ses !.**

Boligen : Indgang via overdækning til skønt, lyst bryggers, netop renoveret med nye skabe, vaskemøbel, Designa bordplade og håndvask. Vaskesøjle i bryggers. Derfra adgang til det nyrenoverede køkken med elementer fra DESIGNA, lyst og venligt, Alle hårde hvidevarer fra 2024. Køkkenet har åben forbindelse til den store stue, hvor den første del fungerer som alrum med god spiseafdeling. Køkkenet har desuden adgang til godt viktualierum. Stuen er særdeles rummelig, med godt lysindfald, og størrelsen indbyder til at der evt. kan etableres et ekstra værelse . Fra stuen adgang til fordelingsgang med udgang til den skønne, vestvendte terrasse . Desuden adgang til det rummelige, nye badeværelse med bruseniche og bademiljø. Desuden findes stort værelse og soveværelse. **Udendørs. :** Skønt og stort nyanlagt haveanlæg rundt ejendommen med bl.a frugttræer og prydhave. På den sydvestlige del af ejendommen er der anlagt flot flisebelagt terrasse med bl.a markise. Flisebelægning rundt hele villaen. Mod sydøst findes desuden ekstra terrasse anlagt med flisebelægning dvs. at der faktisk er terrasser til alle verdenshjørner. Ejendommens beliggenhed i byen gør, at der er adgang til gode stisystemer der fører til Klarups, institutioner, sportsfaciliteter, indkøb og skole. Al færdsel kan ske på beskyttede stier.

### 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: Hans Cortsen

Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Indendørs



Køkken

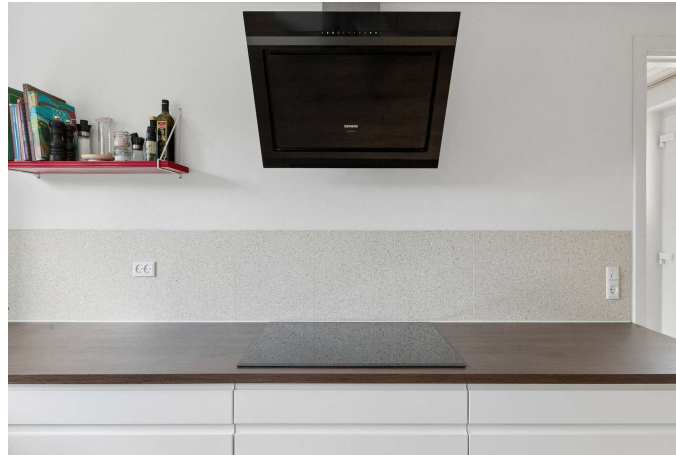
Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026



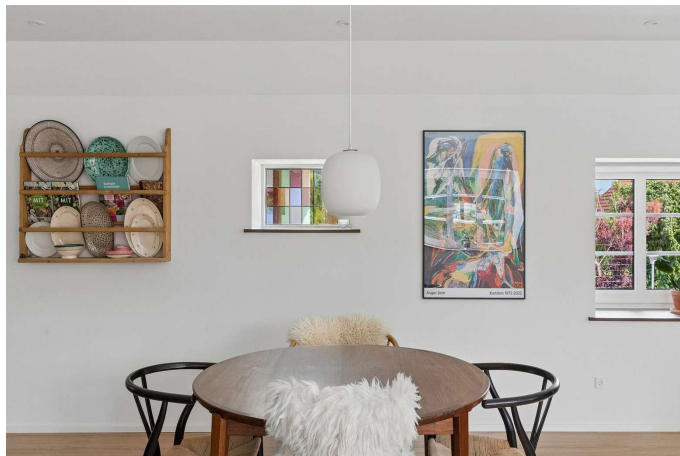
Køkken



Køkken



Stue



Spisestue



Stue



Spisestue

Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026



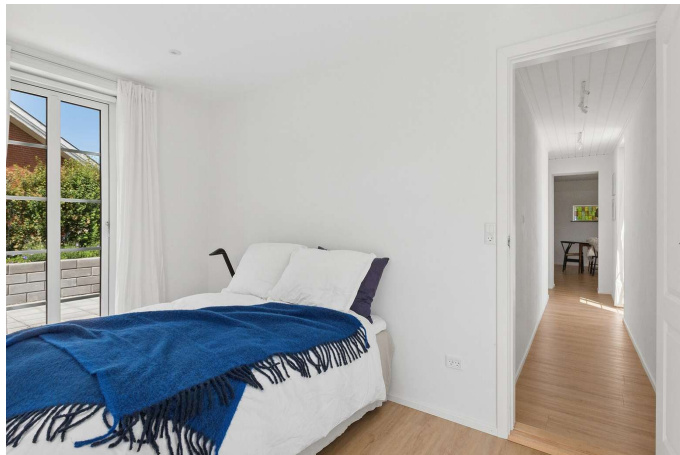
Køkken



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Arbejdsværelse

Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Udendørs



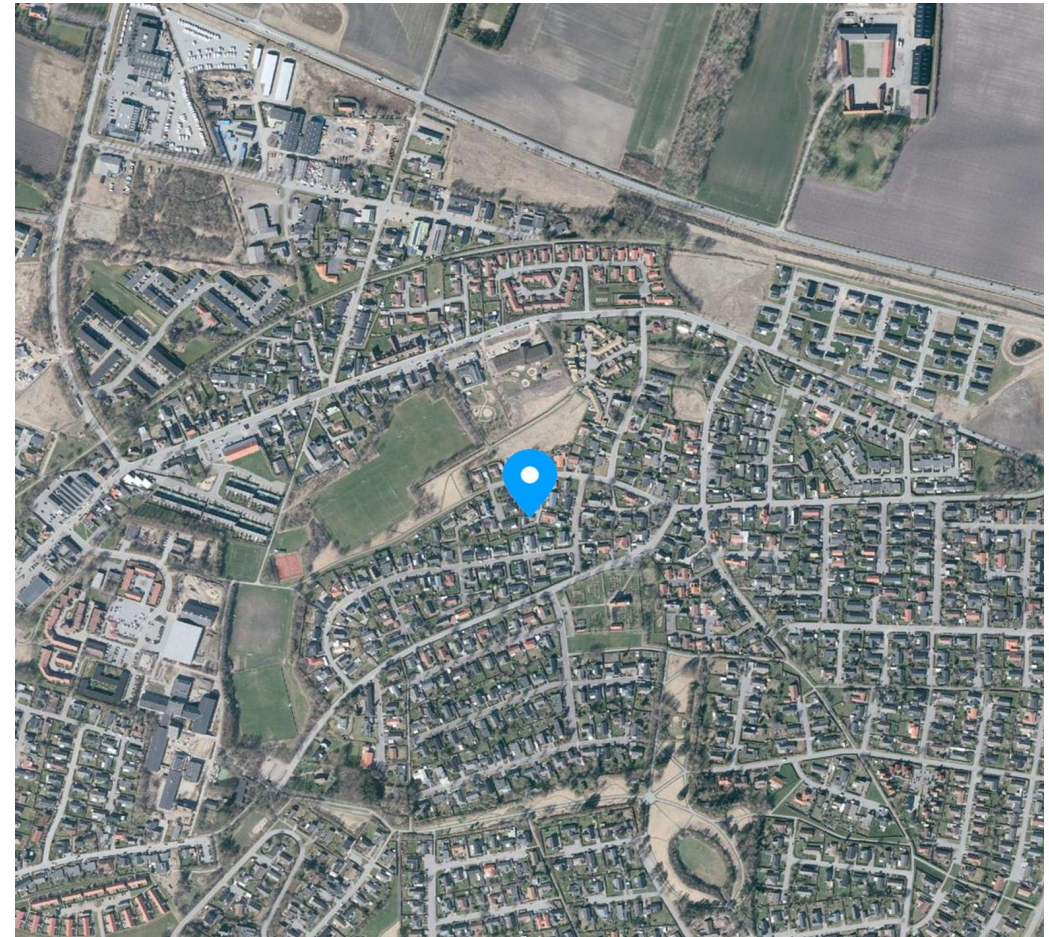
Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026



Stueplan

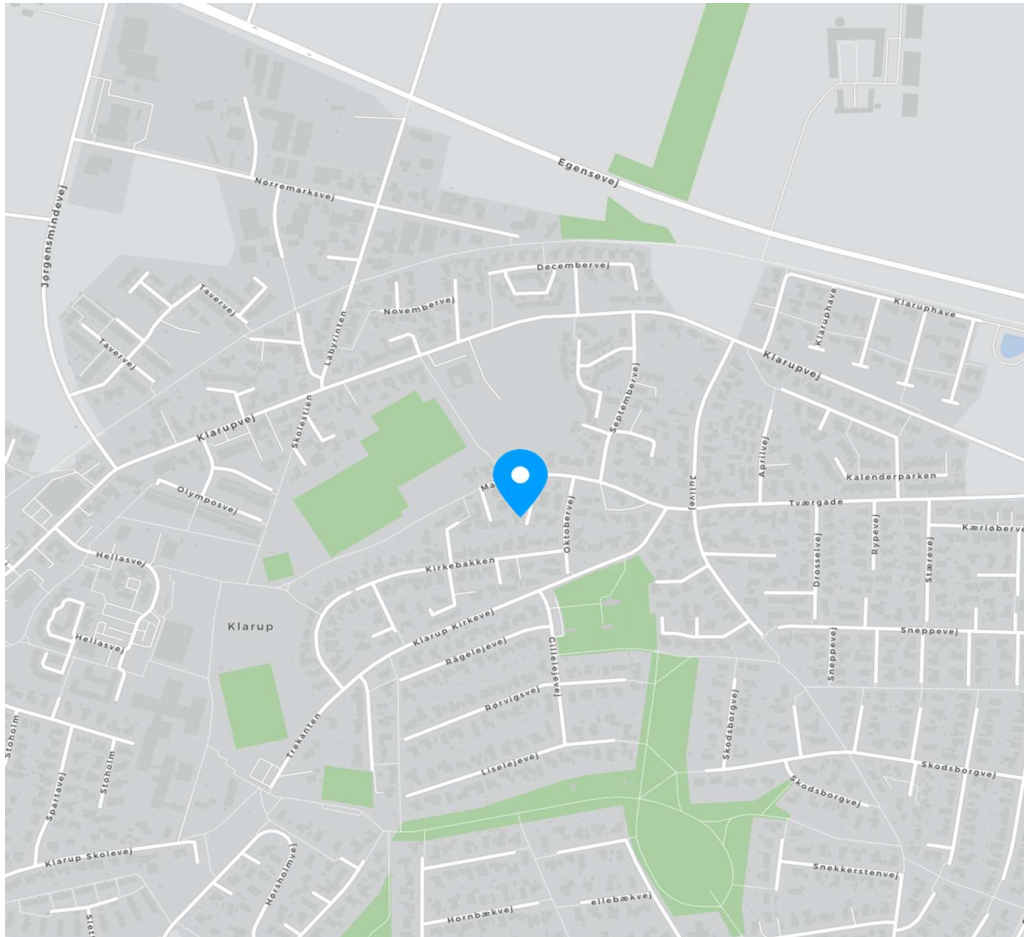




Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026





Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbolig  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 37b Klarup By, Klarup  
BFE-nr.: 3318827  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1909/2024

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.748.000  
Grundværdi: 869.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.398.400  
Grundlag for grundskyld: 695.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.032 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 38 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: 05.02.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler  
- Nr. 2: 02.02.1981 - Lokalplan  
- Nr. 3: 25.01.1985 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan 7.1.B4 - Svinetruget m.m.

Tilbehør:

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

Fryser (GRAM, 2024), Køleskab (GORENJE, 2024), Kogeplade (SIEMENS, 2024), Emhætte (SIEMENS, 2024), Tørretumbler (ELECTROLUX, 2024), Opvaskemaskine (SIEMENS, Nyere), Ovn (SIEMENS, 2024), Køle/fryseskab (GRAM, 2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.132	Kontantpris	kr.	2.645.000
Grundskyld	kr.	5.144	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.750
Aalborg Forsyning	kr.	1.150	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Nordværk	kr.	3.100	I alt	kr.	2.669.750
Ejendomsbidrag ( Rottekæmpelse )	kr.	236			
Topdanmark Hus Forsikring	kr.	8.160	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.922			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.385 md. / 172.620 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.507 md. / 138.081 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Majvænget 9, 9270 Klarup  
Kontantpris: kr. 2.645.000

Sagsnr.: 469-6340  
Ejerudgift/md.: kr. 2.077

Dato: 01.07.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.717.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 229.000

**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

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :  
- Mindre landbrugs - lystejeendomme.  
- Skovejendomme.  
- Villaer, grunde og andelsboliger.  
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.

Vi kan iøvrigt kontaktes på 98311577 / 40751577 / hkc@mailreal.dk