

REAL



Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	1.345.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.835	Grund m2	701
Byggear	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **47425100**

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: Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 47425100
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 05.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Forårsvej 8 i Aalborg Øst – en rummelig villa beliggende for enden af en stille, lukket vej i det attraktive Øster Sundby.

Området

Beliggenheden i Øster Sundby er ideel for dig, der ønsker fredelige omgivelser tæt på byen. Kvarteret er præget af grønne områder, gode stisystemer og et lokalt fællesskab. Her finder du både skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og offentlig transport i kort afstand – og med kun 5 minutters kørsel til Vejgaard har du nem adgang til et bredt udvalg af butikker, caféer og byliv.

Boligen

Boligen byder på 130 veludnyttede kvadratmeter fordelt på to plan med en funktionel og fleksibel planløsning, hvor du let kan sætte dit eget præg. I stueplan finder du et lyst køkken med god skabsplads og direkte forbindelse til den hyggelige stue med store vinduer og udgang til en solrig terrasse. Et fleksibelt værelse kan anvendes som børne-, gæste- eller kontorværelse. Derudover rummer etagen et badeværelse, et bryggers med egen indgang samt adgang til værksted og skur på 31 m².

På førstesalen mødes du af en stor repos, som kan indrettes til ekstra værelse, kontor eller opholdsrum. Her findes desuden to gode værelser, og etagen giver mulighed for at ændre planløsningen – eksempelvis til at etablere et ekstra badeværelse eller et større soveafsnit, alt efter behov.

Udearealer

Udendørs får du en dejlig, lukket have, hvor børnene kan lege frit, og hvor der er plads til grill, haveprojekter og hyggelige aftener under åben himmel. Den store terrasse indbyder til ro og samvær i grønne omgivelser.

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: Sarah Ballout

Adresse: Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 47425100
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 05.12.2025



Stue



Stue



Køkken



Værelse 1



Repos



Værelse 2

Adresse: Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 47425100
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 05.12.2025



Værelse 3



Badeværelse



Bryggers



Have



Have



Have

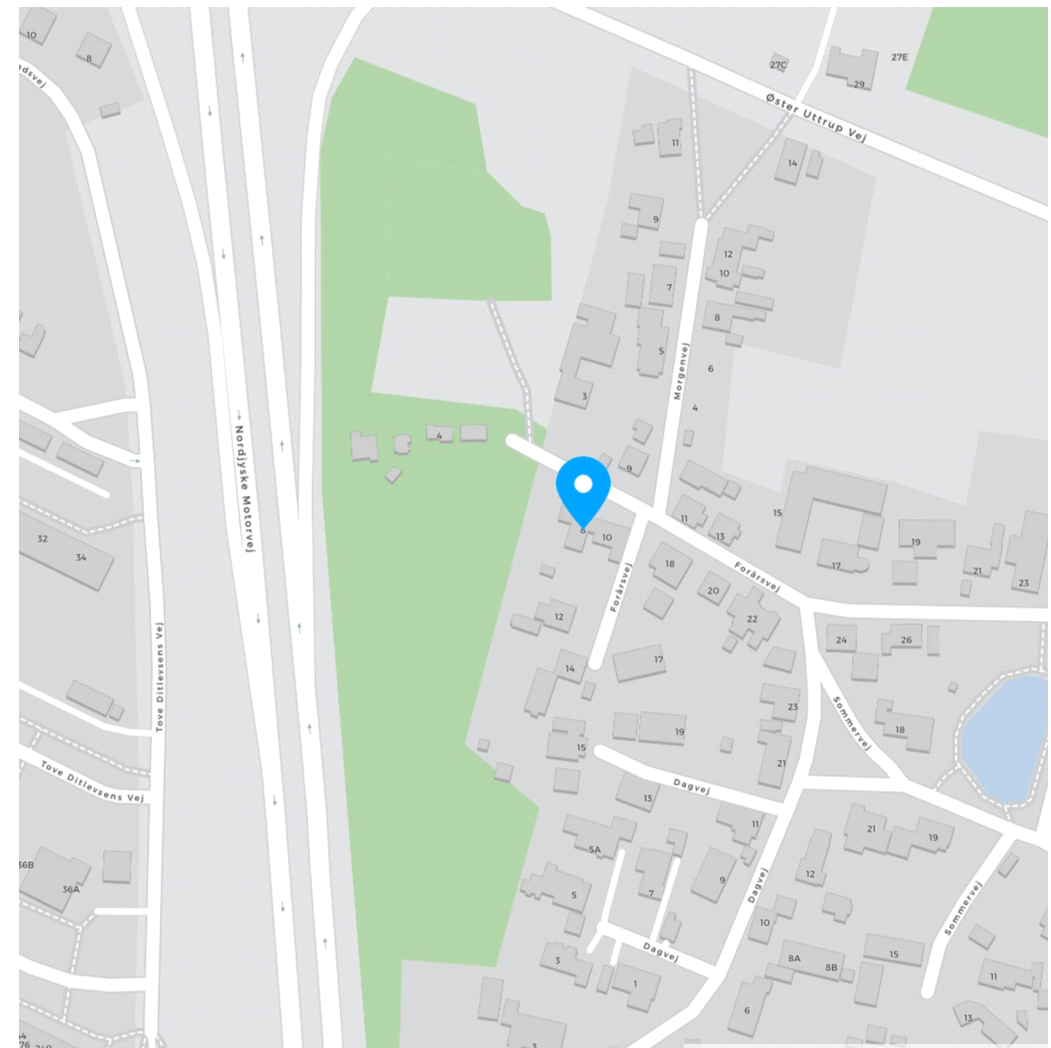
Adresse: Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 47425100
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 47425100
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 05.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	30 h Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5556330
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.666.000 kr.
Grundværdi:	832.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.332.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	665.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	701 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²
Øvrige arealer:	
Drivhus:	6 m ²
Skur:	31 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:

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Øster Sundby (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Samsung), Emhætte (Ukendt), Ovn (Point), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (ASKO), Vaskemaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 47425100
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 05.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 er i perioden d.01.08.2024 - 31.07.2025 på kr. 22.876,89

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplan.

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: Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 47425100
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.797	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.345.000
Grundskyld	kr.	4.925	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	6.646	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Renovation	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	1.371.172

Ejerudgift i alt 1 år

22.019

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.117 md./ 85.403 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.754 md./ 69.052 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: 05.12.2025
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: Forårsvej 8, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 47425100
Ejerudgift/md.: kr. 1.835

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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	370.186	370.186	340.828	DKK	1,5	35.034	12,50	3,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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