

REAL



Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	4.850.000	Erhverv m ²	16
Ejerudgift	2.947	Grund m ²	586
Byggeår	1930	Energimærke	+ C

Sagsnr. **47425107**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026



Charmerende rød muremestervilla med plads til hele familien

I hjertet af det eftertragtede Vejgaard finder du denne klassiske røde muremestervilla, som oser af charme og atmosfære. Her får du en bolig, hvor det klassiske udtryk smukt møder moderne komfort. Vejgaard er kendt for sit hyggelige bymiljø med gode indkøbsmuligheder, caféer, skoler og daginstitutioner lige i nærheden – og samtidig er Aalborg centrum kun få minutter væk.

Med sine 133 m² bolig, en god og anvendelig kælder på 89 m² samt en rummelig garage på hele 54 m², får du en villa med plads til både familien, fritidsinteresser og hverdagsliv.

Indretning

Stueplanen rummer et lyst køkken/alrum, hyggelig stue med klassiske detaljer samt toilet. På førstesalen finder du tre værelser og et badeværelse, mens kælderen byder på bryggers og to disponible rum med mange anvendelsesmuligheder.

Villaen fremstår velholdt og moderniseret med løbende udskiftede vinduer, lofter og gulve. Komforten er i top med gulvvarme i toilet, badeværelse i kælder, gang og bryggers. Fra køkken/alrummet træder du direkte ud på den skønne, solrige terrasse, som er ideel til lange sommeraftener og børnenes leg. Med sin flisebelægning er terrassen både praktisk og nem at passe. Den rummelige indretning giver plads til flere zoner – perfekt til grillhygge, afslapning eller hyggeligt samvær med gæster på en lun sommeraften.

En bolig med sjæl og atmosfære

Det særlige ved denne villa er den hjemlige atmosfære, hvor sjæl og charme går hånd i hånd med funktionalitet. Fra de lyse opholdsrum til de klassiske detaljer fornemmer man straks, at her er plads til at skabe minder.

Med god plads, fleksible indretningsmuligheder og trygge rammer er boligen ideel til børnefamilien, der ønsker en harmonisk base tæt på både skole, institutioner og indkøb.

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: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026



Køkken



Køkken/alrum



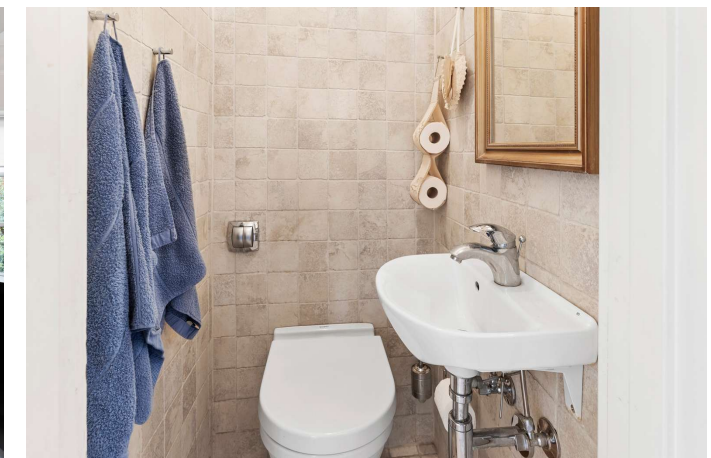
Alrum



Stue



Stue



Toilet

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026



Entré



Værelse 1



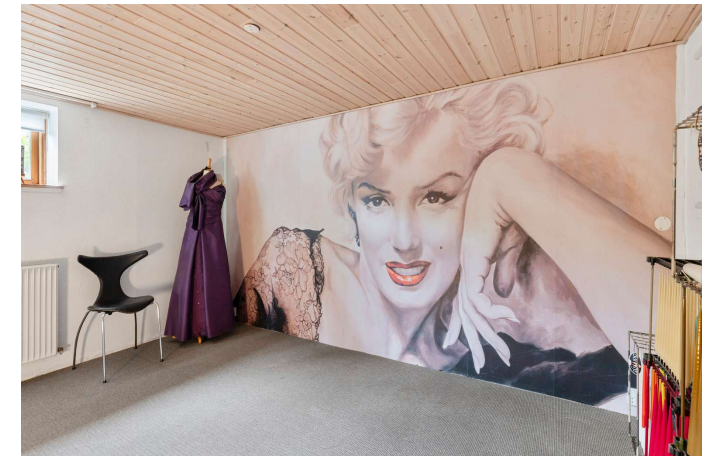
Værelse 2



Værelse 3



Badeværelse



Disp. rum i kælder

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026



Disp. rum i kælder



Badeværelse i kælder



Bryggers



Terrasse



Terrasse



Terrasse

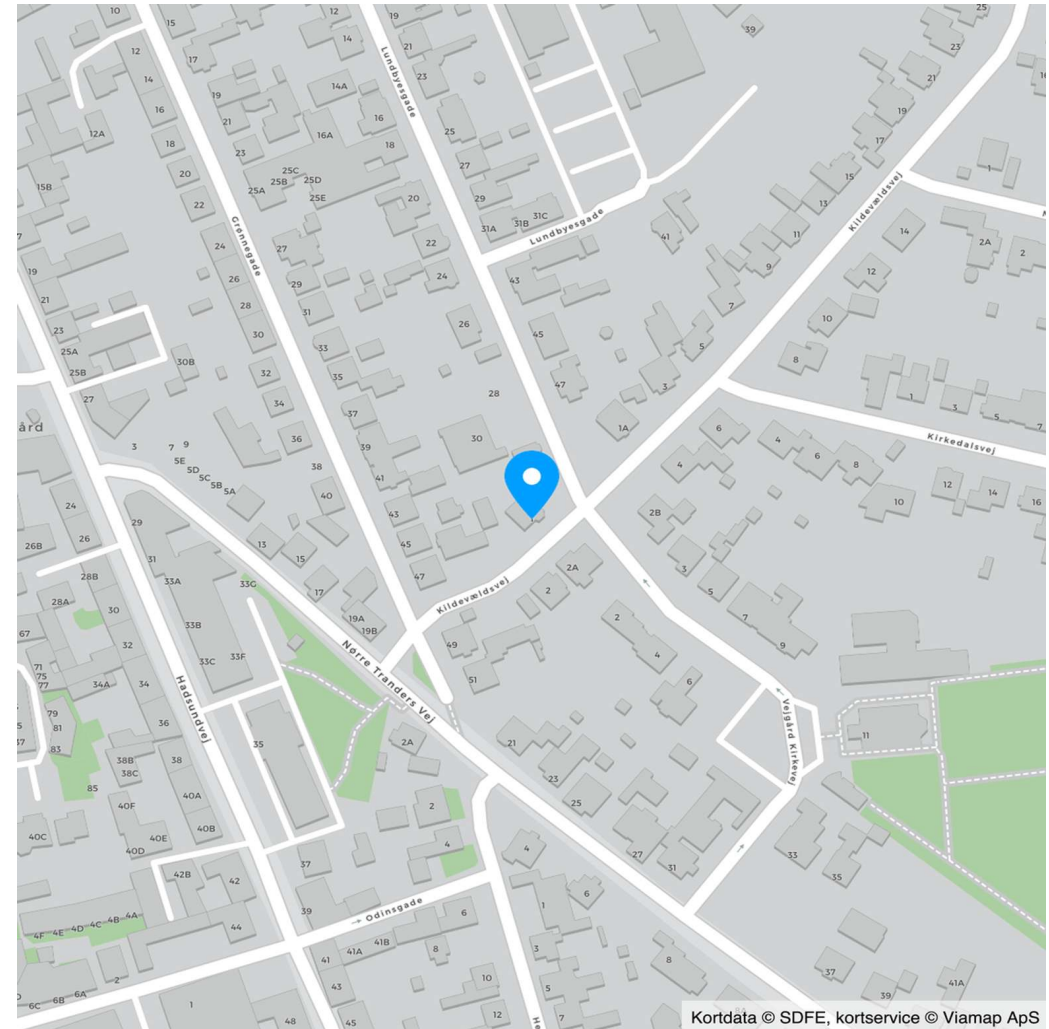
Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 19br Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5555683
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2023
Ejendomsværdi: 3.450.000
Grundværdi: 1.857.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.760.000
Grundlag for grundskyld: 1.485.600

Arealer**

Grundareal: 586 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 89 m²
Erhvervsareal: 16 m²
Garage: 54 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 13.04.1965 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Bosch), Emhætte (Thermex), Ovn (Bosch), Køleskab (Electronic), Fryser (Whirlpool) Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

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:

Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen jf. spildevandsplan.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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.01.02.2024 - 31.01.2025 på 25.688,54 kr.

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.076	Kontantpris	kr.	4.850.000
Grundskyld	kr.	10.993	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.950
Renovation	kr.	3.588	I alt	kr.	4.880.950
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	205	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	6.507			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	35.369		

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.589 md. / 319.064 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.272 md. / 255.265 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: 30.04.2026

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: Kildevældsvej 1, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 47425107
Ejerudgift/md.: kr. 2.947

Dato: 09.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 1.800.000
Nr. 3: hovedstol kr. 500.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.832.000

Gæld udenfor købesummen

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.