

REAL



Østervangsvej 36, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.304	Grund m2	794
Byggear	1954	Energimærke	F

Sagsnr. **47425080**

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: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025



Beskrivelse:

Højdepunkter ved boligen

- 90 m² bolig + 90 m² kælder med mange anvendelsesmuligheder
- Lys og indbydende stue i åben forbindelse med køkken
- 2 gode værelser
- 1 badeværelse + 1 ekstra toilet
- Syd-/vestvendt have med dejlig terrasse
- Udestue på 33 m² som ekstra opholdsrum
- Carport på 17 m² samt integreret garage i kælderen
- Overdækket terrasse og velanlagt have
- Beliggende i attraktive Vejgaard tæt på Vejgaard østre skole, indkøb og Aalborg centrum

Udenfor finder du en hyggelig og velanlagt have, hvor både børn og voksne kan trives. Den syd-/vestvendte orientering sikrer sol det meste af dagen, og her er plads til både leg på græsplænen, afslapning på terrassen og dyrkning af grøntsager i køkkenhaven. Den overdækkede terrasse gør det muligt at nyde de lange sommeraftener i læ og skaber en hyggelig ramme for samvær.

Boligen henvender sig til familien eller parret, som ønsker en overskuelig villa med mange muligheder – både inde og ude – og som samtidig ønsker en attraktiv beliggenhed i Vejgaard, hvor hverdagens behov er lige i nærheden.

Her får I kort sagt de perfekte rammer til at skabe jeres nye hjem i trygge og 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: Christian Andersen

Adresse: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025



Køkken



Stue



Repos



Værelse 1



Badeværelse



Værelse 2

Adresse: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025



Toilet



Udestue



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 2



Vaskerum



Integreret garage

Adresse: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025



Ejendommen



Have



Overdækket terrasse



Have



Have



Luftfoto

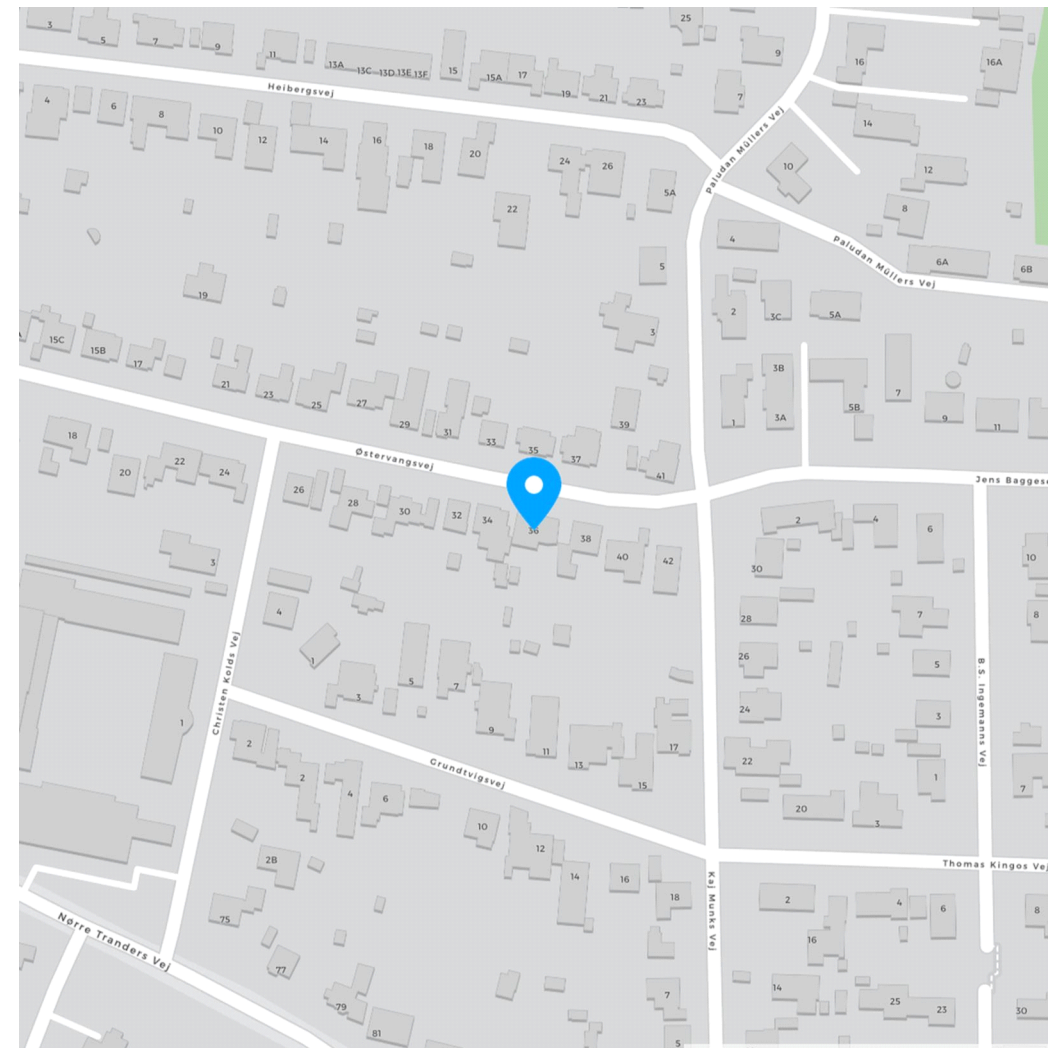
Adresse: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	18 lh Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5555400
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.147.000 kr.
Grundværdi:	1.651.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.717.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.320.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	794 m ²
Boligareal i alt:	90 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Udestue:	33 m ²
Carport:	17 m ²
Overdækket terrasse:	10 m ²
Skur + overdækning ved siden af skuret:	14 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

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

Nørre Tranders Vej m.m. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Lokalplaner:

Kaj Munks Vej m.v. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264328_1472560848345.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Ukendt), Køle/fryses (Ukendt), Vaskemaskine (Ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 35.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

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."

Sælger forbrug er i perioden d. 01.02.2024 - 31.01.2025 på kr. 13.473,94

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 F.

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:

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 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: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.760	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	9.774	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.270
Husforsikring	kr.	5.458	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Røttebekæmpelsesgebyr	kr.	158	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Ranovation, anslået	kr.	3.500	I alt	kr.	2.626.345

Ejerudgift i alt 1 år

27.650

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.716 md./ 164.595 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.080 md./ 132.963 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: 22.10.2025
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: Østervangsvej 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425080
Ejerudgift/md.: kr. 2.304

Dato: 22.10.2025

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

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