



Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	127
Kontant	2.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.972	Grund m ²	918
Byggeår	1980	Energimærke	B

Sagsnr. **47425033**

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: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026



Velkommen til Gøttrupvej 35 – en familievenlig villa på attraktiv lukket vej.

Vi fremhæver især:

- Køkken fra 2022
- Badeværelse fra 2021 med gulvvarme
- Lukket have og syd/vestvendt terrasse

På en blind vej i et børnevenligt kvarter i det østlige Aalborg venter denne velindrettede etplansvilla på sin nye familie.

Villaen byder på 127 m² i ét plan, og har en rigtig god planløsning. Du bydes velkommen indenfor i enten det praktiske bryggers eller via. gæsteentréen. Villaens hjerterum er køkken/alrummet i åben forbindelse med den store lyse stue. Køkkenet er fra 2022, og er et hvidt IKEA køkken med en masse opbevaringsplads samt en kogeø med siddeplads. Stuen har plads til både spiseafdeling- og sofaafdeling, og så er der et skønt lysindfald fra de store vinduespartier mod vest. Der er desuden udgang til en skøn flisebelagt terrasse.

Villaen byder på et stort soveværelse og yderligere tre gode værelser. Badeværelset er renoveret i 2021 med 60*60 klinker, stor bruseniche og så er der gulvvarme.

Haven er nem at holde, og her har familiens yngste god plads til leg og boldspil. Endelig er her en carport samt et værksted med tilstødende skur.

Gøttrupvej ligger i et roligt kvarter, der er bundet godt sammen af stisystemer, så man trygt kan komme rundt til Mellervangskolen, daginstitution, sportshallen, supermarkeder og offentlig transport.

Kontrakt os allerede i dag for en fremvisning på 9896 9000.

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: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026



Alrum



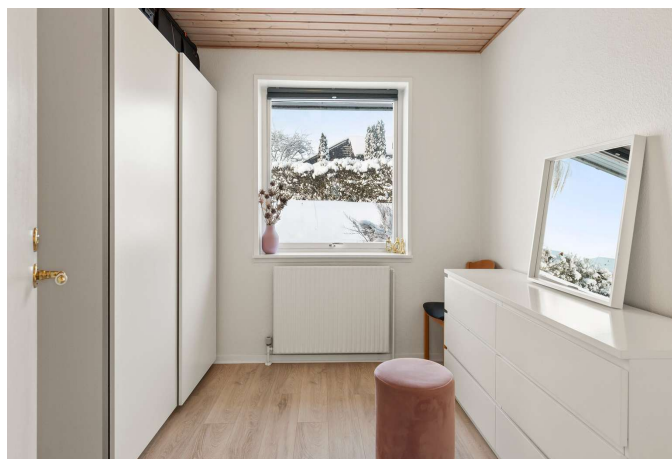
Køkken



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026



Værelse



Gang



Bryggers



Facade



Facade



Facade

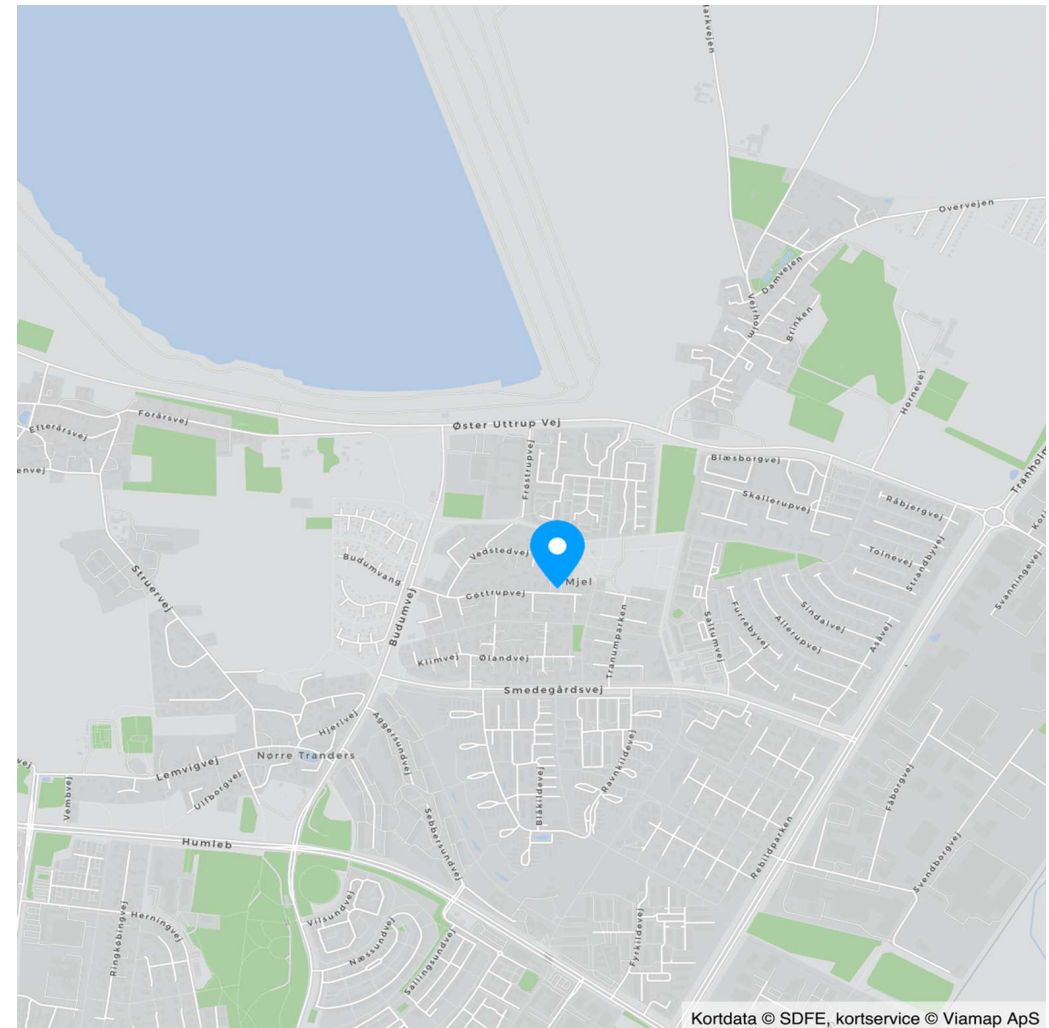
Adresse: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 22eg Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5549911
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.925.000
Grundværdi: 880.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.540.000
Grundlag for grundskyld: 704.000

Arealer**

Grundareal: 918 m²
Bolgareal i alt: 127 m²

Øvrige arealer:
Carport: 15 m²
Udhus: 12 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk. Bygn-
ingsarealer 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: 10.06.1975 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 15.01.1981 - Dok om sikring af private stik mm

Planer

Kommuneplan 4.6.B2 - Tranumparken m.fl.
Lokalplan BPV 31A - Mjel m.v.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Voss), Emhætte (Voss), Ovn (Voss), Køleskab (Electrolux), Køle/frysescab (Candy), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Blomberg, Tørretumbler (Miele).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S
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 allerede separat kloakeret område.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.236 Forbrug: 314 m³
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers faktiske varmeforbrug i perioden 01.08.2024 til 31.07.2025 er på 10.994 kr.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundstigning i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelsesgebyr
Husforsikring

kr. 7.854
kr. 5.210
kr. 3.699
kr. 214
kr. 6.685

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 2.395.000
Tinglysningsafgift af skødet kr. 16.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 9.583
I alt kr. 2.420.833

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 23.662

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.747 md. / 152.968 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.305 md. / 123.655 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Gøttrupvej 35, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425033
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 18.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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.