

REAL



Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	160
Kontantpris	2.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.362	Grund m2	800
Byggear	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **47424203**

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: Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 47424203
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 21.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne rummelige og velholdte villa på Melholtvej 5 i Aalborg Øst. Her får I et hjem, der forener moderne komfort med en skøn beliggenhed i et eftertragtet og børnevenligt område. Med nærhed til skole, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og grønne områder har I alt inden for rækkevidde.

Boligen byder på 160 velindrettede kvadratmeter med 4 værelser, herunder et gæstetoilet, samt en stor, lys stue og spisestue, hvor der er plads til både afslapning og hyggelige familiemiddage. Køkkenet, badeværelset og fordelingsgangen er blevet renoveret i 2023, hvor der er lagt vægt på både funktionalitet og moderne design. Både badeværelset og fordelingsgangen er udstyret med gulvvarme. Som sikrer en behagelig komfort i hverdagen.

Kælderen på 82 kvadratmeter giver jer masser af ekstra plads med 3 disponible rum og et praktisk bryggers, perfekt til opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Udendørs finder I en dejlig, privat have med plads til leg og afslapning, samt en hyggelig terrasse, hvor I kan nyde solrige dage og lune aftener. Der er også et skur til opbevaring af haveredskaber og en garage på 32 kvadratmeter, som giver gode parkeringsforhold.

Denne villa er det oplagte valg for familien, der ønsker et hjem med masser af plads, moderne faciliteter og en attraktiv beliggenhed. Her er alt klar til, at I kan flytte ind og skabe jeres drømmebolig.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen

Adresse: Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 47424203
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 21.07.2025



Køkken



Stue



Stue



Spisesstue



Badeværelse



Værelse

Adresse: Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 47424203
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 21.07.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Disponibel



Terrassen



Terrassen

Adresse: Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 47424203
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 21.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 47424203
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 21.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	65 du Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5550763
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.483.000 kr.
Grundværdi:	1.333.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.986.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.066.400 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	800 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	160 m ²
- heraf Garage	32 m ²
Kælderareal:	82 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	160 m ²
Andre bygninger:	124 m ²
- heraf Garage	32 m ²
- heraf Udhus	10 m ²
- heraf Kælder	82 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Rebildparken m.fl.(Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.10.1967 lbnr. 961489-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 2 lyst d. 16.10.1967 lbnr. 961490-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerlauget Vendsysselkvarteret Filnavn: 76_S-A_691

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerlauget Vendsysselkvarteret
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora), Ovn (Gorenje), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG),
Tørretumbler (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 47424203
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 21.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 44.000 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."

Sælgers faktiske forbrug i perioden d. 01-08-2023 - 31-07-2024 er 16.238,45 kr.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 47424203
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 21.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.131	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.891	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.958
Husforsikring	kr.	6.633	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.144	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	450	I alt	kr.	2.832.233
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	99			
Ejerudgift i alt 1 år		28.347			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.344 md./ 184.130 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.246 md./ 146.950 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: 21.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Melholtvej 5, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 47424203
Ejerudgift/md.: kr. 2.362

Dato: 21.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.753.257	1.753.257	1.775.296	DKK	4	147.877	18,50	4,22			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