



REAL

Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	122
Kontant	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.876	Grund m ²	888
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **47425152**

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 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026



Velholdt familievilla på lukket vej – tæt på skole og hverdagens behov

Velholdt og løbende moderniseret villa, beliggende på en rolig, lukket vej i et attraktivt og børnevenligt område.

Boligen byder på en god og funktionel planløsning med bryggers, 3 soveværelser, stor lys stue samt 2 flotte badeværelser fra 2021, hvilket gør boligen ideel til familien, der ønsker både funktionel indretning og komfort i hverdagen.

Ejendommen fremstår i god stand med flere væsentlige forbedringer, herunder udskiftede vinduer og døre i 2019, nye radiatorer fra 2020 samt efterisolering på loftet med 250 mm i 2019.

Fra det rummelige køkken, er der udgang til en skøn træterrasse fra 2024, hvor udsigten og de rolige omgivelser kan nydes i fulde drag. Derudover er tagrenderne udskiftet i 2024.

Til ejendommen hører også **carport** samt et **stort skur med god plads til haveredskaber og opbevaring**.

Beliggenheden er ideel for børnefamilien med kort afstand til både Mellervangskolen, daginstitution og Villys legeplads. Her får I en tryk hverdag med nem adgang til skole, fritidsaktiviteter og grønne områder.

En indflytningsklar bolig med god plads, moderne opdateringer og en attraktiv beliggenhed.

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: Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026



Køkken alrum



Køkken



Køkken alrum



Alrum



Terrasse



Terrasse

Adresse: Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026



Stue



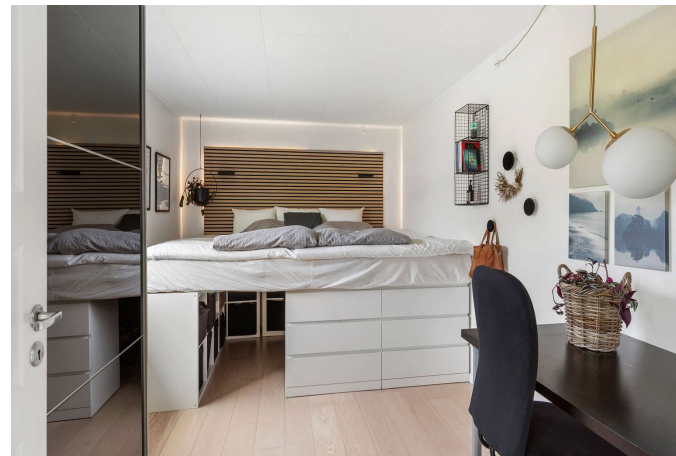
Stue



Stue



Stue



Værelse 1



Badeværelse 1

Adresse: Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026



Værelse 2



Værelse 3



Badeværelse 2



Fordelingsgang



Entré



Terrasse

Adresse: Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026



Terrasse



Terrasse og have



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Luftfoto

Adresse: Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 22co Nr. Tranders, Aalborg Jorder m.fl.
BFE-nr.: 1507597
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.791.000
Grundværdi: 847.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.432.800
Grundlag for grundskyld: 677.600

Arealer**

Grundareal: 888 m²
- heraf vej 71 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Øvrige arealer:
Legehus: 5 m²
Carport: 51 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: 13.01.1898 - Dok om ret til sandgravning, Vedr 22AP
- Nr. 2: 24.10.1975 - Byplanvedtægt nr. 31B, Vedr 22AP
- Nr. 3: 17.11.1986 - Dok om pejleboring mv, Vedr 22AP

Planer

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

Tilbehør:

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

, Køle/fryseskab (LG), Komfur (Bosch), Emhætte (Gorenje), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM 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 område, der jf. ejendomsdatarapporten er separat-kloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - endelig 2022 vurdering foreligger ikke:

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.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

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 energimærknin-gen for ejendommen pga. nyt layout.

Sælgers seneste årsforbrug af varme for perioden 01.08.2024 til 31.07.2025 er på 13.625 kr.

Vand: Alment 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: Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.307	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	5.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	229	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.122
Husforsikring	kr.	6.378	I alt	kr.	2.418.372
Renovation	kr.	3.588	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.	22.517		

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 13.181 md. / 158.176 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.544 md. / 126.529 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: Gøttrupvej 7, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47425152
Ejerudgift/md.: kr. 1.876

Dato: 23.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.197.000
Nr. 5: hovedstol kr. 347.000
Nr. 6: hovedstol kr. 605.000

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.