

REAL



Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	95
Kontant	3.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.892	Grund m ²	818
Byggeår	1951	Energimærke	D

Sagsnr. **47423023**

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: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026



Indflytningsklar villa i hjertet af Vejgaard

Velkommen på attraktive Kovshøjsvej 4, hvor du finder en yderst velholdt og indflytningsklar villa, der kombinerer komfort med funktionalitet. Her får du et hjem med en praktisk indretning, flere terrasser til både morgen- og aftensol samt en hyggelig have med plads til leg og afslapning.

Det byder hjemmet på:

- 190 etagemeter
- 40 m² garage
- Lys og rummelig stue med plads til både spisebord og sofagruppe
- Funktionelt køkken med stort vinduesparti og udsigt over Vejgaard
- 2 værelser, hvoraf det ene har direkte udgang til terrasse
- 2 badeværelser - et på hver etage
- Gulvvarme i køkken, badeværelser, entré og det meste af kælderetagen
- Vinduer udskiftet i 2021
- 95 m² højloftet kælder med 3 disponible rum, vaskerum og viktualierum
- Østvendt terrasse med morgensol
- Vestvendt terrasse med aftensol
- Beliggende i Vejgaard Østre skoledistrikt

Her får du en hyggelig og overskuelig have, som giver plads til både blomsterbede, leg og afslapning. Boligen har hele to terrasser, der giver de bedste rammer for udelivet – den østvendte terrasse, hvor morgensolen kan nydes til dagens første kaffe, og den vestvendte terrasse, hvor aftensolen skaber de perfekte rammer for grill og hygge.

Denne villa er oplagt til børnefamilien, der ønsker trygge rammer i et attraktivt kvarter tæt på skole, daginstitutioner og indkøb. Den henvender sig også til par eller seniorer, der ønsker en overskuelig bolig i stueplan med masser af ekstra plads i kælderen – og samtidig en beliggenhed tæt på Aalborg centrum.

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: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Værelse 1

Adresse: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026



Værelse 1



Badeværelse



Værelse 2



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 2

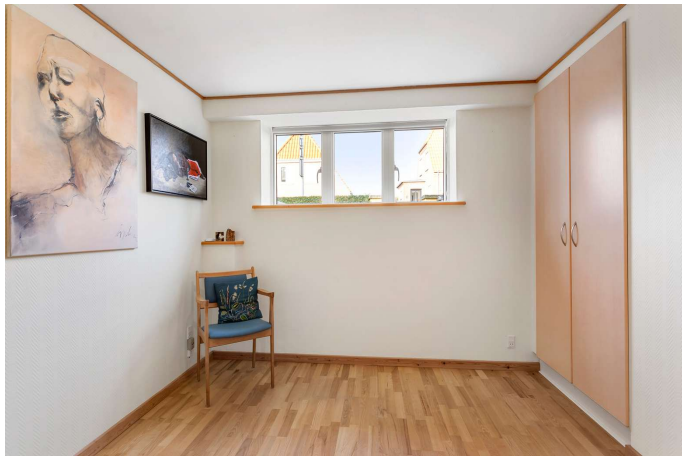


Badeværelse i kælderen

Adresse: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026



Disponibelt rum 3



Bryggers



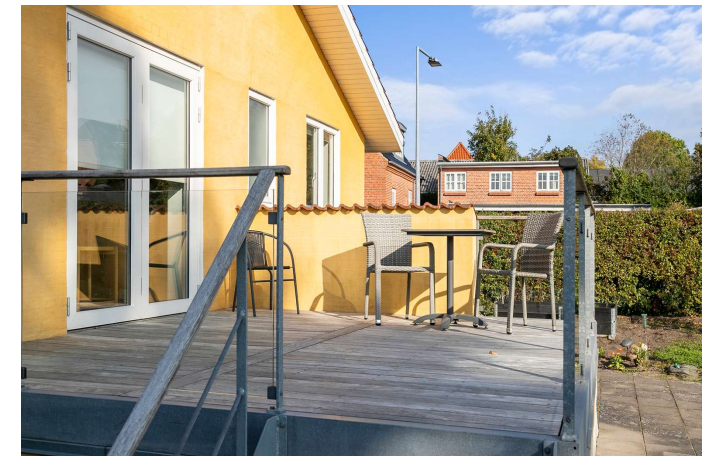
Have



Terrasse



Have



Terrasse

Adresse: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

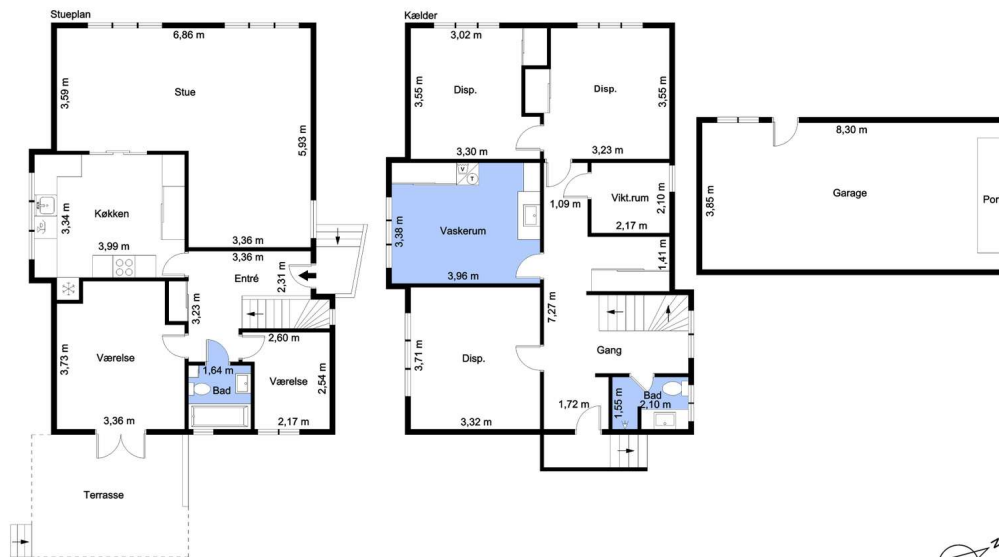


Ejendommen

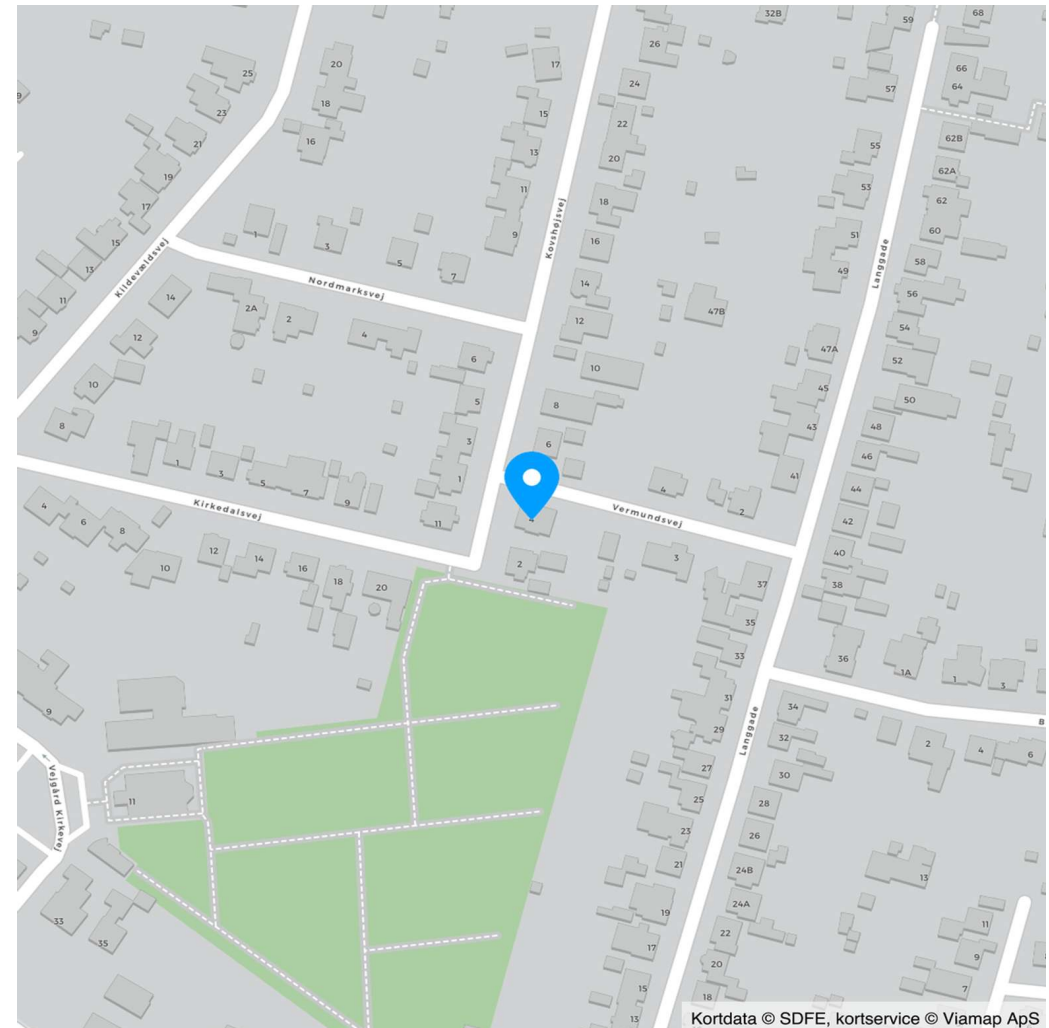
Adresse: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20gk Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5555895
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.888.000
Grundværdi:	2.048.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.310.400
Grundlag for grundskyld:	1.638.400

Arealer**

Grundareal:	818 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	95 m ²
Garage:	40 m ²

** 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: 29.06.1907 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv, opstilling af en dynamo
- Nr. 2: 24.06.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 01.07.1922 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv
- Nr. 4: 16.02.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, svinehold
- Nr. 5: 02.03.1966 - Dok om oversigt mv

Planer

Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.
Kommuneplan Planstrategi 2019 - Vi udvikler byer med kvalitet sammen
Kommuneplan Planstrategi 2023 - Planlægning i en brydningstid

Tilbehør:

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

Kogeplade (Silverline), Emhætte (Trepol), Ovn (Bosch), Køleskab (Miele), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 33.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

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."

Sælger's faktiske forbrug er i perioden d. 01.02.2024 - 31.01.2025 på kr. 20.500,05

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 salgsoptstillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelsesgebyr
Husforsikring

kr. 11.783
kr. 12.124
kr. 3.588
kr. 198
kr. 7.008

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 3.795.000
kr. 24.650
kr. 7.764
kr. 3.827.414

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. 34.701

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.012 md. / 240.139 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.177 md. / 194.128 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: 02.03.2026

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: Kovshøjsvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 47423023
Ejerudgift/md.: kr. 2.892

Dato: 25.03.2026

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.