



REAL

Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	101
Kontantpris	2.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.231	Grund m2	696
Byggear	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0365**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025



Beskrivelse:

Dejlig villa uden spildplads i attraktive Scheelsminde
Perfekt til førstegangskøberen

- Indflytningsklar villa
- God stue
- Fint badeværelse
- Træ-alu vinduer og døre fra 2021
- Taget er renset og malet i 2024
- Dejlig ugeneret have
- Skøn syd-vestvendt terrasse

BELIGGENHED:

Du finder denne skønne villa beliggende i et roligt parcelhuskvarter i Scheelsmindeområdet. Her har du blot 10 minutters gang til indkøbsmuligheder, samt gåafstand til naturområdet Østerådalen hvor det livlige plante- og dyreliv kan nydes fra de mange gangbroer og stier. For børnefamilien er der samtidig også kort afstand til skole og dagsinstitutioner. Boligen ligger ugeneret og alligevel har du kun 10 minutters kørsel til Aalborg Centrum, Aalborg Storcenter og det nye Supersygehus, samt kort kørsel til nærmeste motorvejsstikørsel.

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: Brian Harbo

Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025

Dejlig villa uden spildplads i attraktive Scheelsminde
Perfekt til førstegangskøberen

- Indflytningsklar villa
- God stue
- Fint badeværelse
- Træ-alu vinduer og døre fra 2021
- Taget er rensat og malet i 2024
- Dejlig ugeneret have
- Skøn syd-vestvendt terrasse

BELIGGENHED:

Du finder denne skønne villa beliggende i et roligt parcelhuskvarter i Scheelsmindeområdet. Her har du blot 10 minutters gang til indkøbsmuligheder, samt gåafstand til naturområdet Østerådalen hvor det livlige plante- og dyreliv kan nydes fra de mange gangbroer og stier. For børnefamilien er der samtidig også kort afstand til skole og dagsinstitutioner. Boligen ligger ugeneret og alligevel har du kun 10 minutters kørsel til Aalborg Centrum, Aalborg Storcenter og det nye Supersygehus, samt kort kørsel til nærmeste motorvejstilkørsel.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i pænt kombineret bryggers og entré med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra ledes du ind i rummeligt køkken, med gulvvarme, hvor der er godt med bord- og opbevaringsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med stuen, hvor der er plads til både langbordet, så I kan hygge med gæsterne og til sofagruppen til afslapning. Fra stuen er der udgang til syd-vestvendt terrasse og haven. Fra stuen er der ligeledes adgang til værelsesafdelingen med to gode børneværelser, stort soveværelse med skabsvæg, samt dejligt badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Bag huset er der dejlig lukket og ugeneret have med god plads til leg, boldspil og trampolin. Herudover den dejlige syd-vestvendte terrasse, hvor der er masser af plads til grill, hygge og afslapning.

Tilhørende carport samt stort udhus i tidligere garage. Der er endvidere opsat ladestander til bil.

Et perfekt begynderhus til førstegangskøberen, eller jer der blot ønsker et nemt mindre hus.

Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025



Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025



Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025



Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

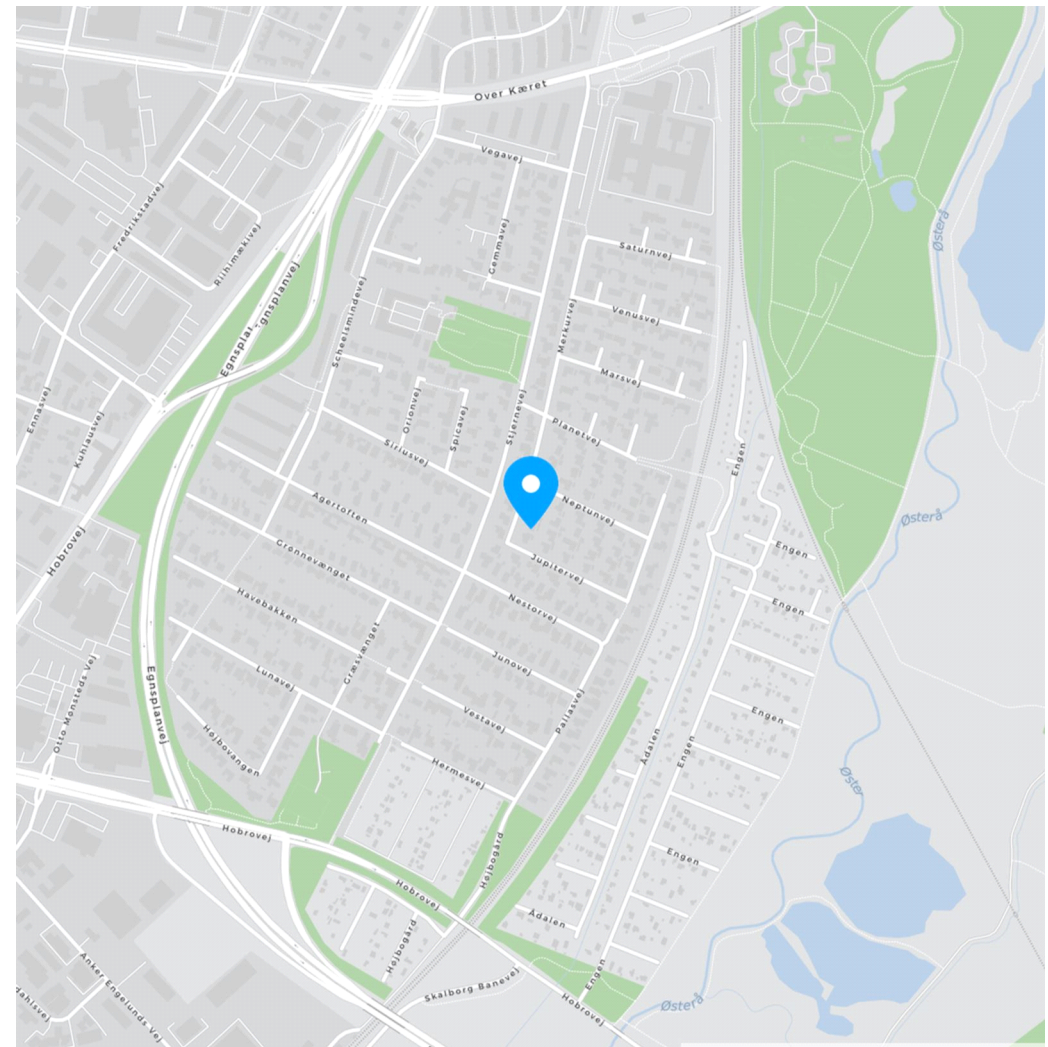
Dato: 30.10.2025



Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

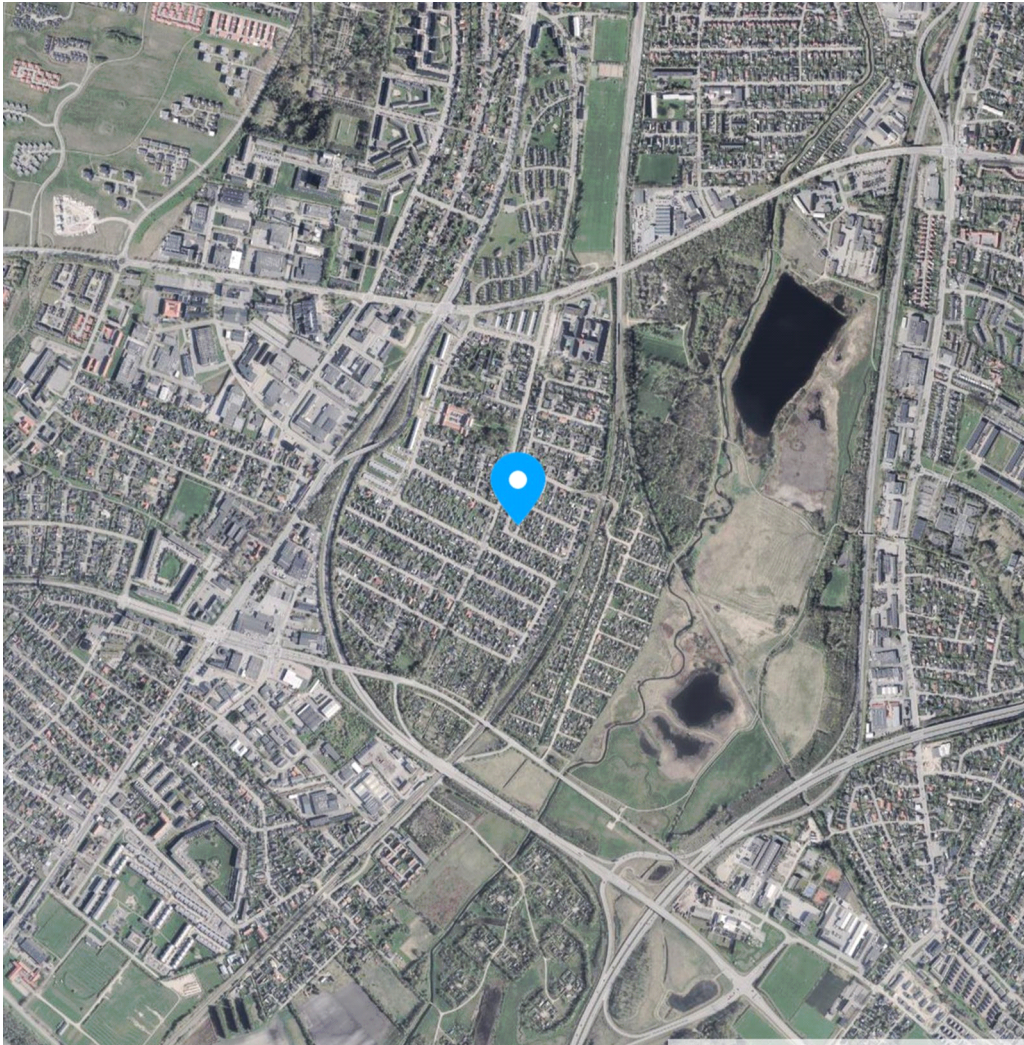
Dato: 30.10.2025



Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025



Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	33 eæ Scheelsminde, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5547734
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Arealer*

Grundareal:	696 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	32 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.959.000 kr.
Grundværdi:	1.606.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.567.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.284.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.09.1963 lbnr. 962580-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, parkeringsareal mv.
Nr. 2 lyst d. 03.11.1964 lbnr. 962581-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt.
Nr. 3 lyst d. 04.11.1964 lbnr. 962582-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt.
Nr. 4 lyst d. 05.11.1964 lbnr. 962583-76 Tillægstekst Dok om måleledninger mv, Om resp se akt.
Nr. 5 lyst d. 06.11.1964 lbnr. 962584-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 3.2.B8

LOKALPLAN: Ingen

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Gram køleskab - 2 frydere (Gram og Scandomestic) i udhus - Siemens induktion kogeplade - Voss indbygningsovn - emhætte - Siemens opvaskemaskine
Bosch vaskemaskine - AEG tørretumbler - Markise
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenstemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.12.2023. - 30.11.2024. kr. 10.840,99
Vand og kloak i perioden 01.12.2023. - 30.11.2024. kr. 5.250,70

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 brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.993	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	9.508	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.127
Husforsikring	kr.	5.685	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.418.377
Rottebekæmpelse	kr.	154			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

26.769

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 12.685 md./ 152.220 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.247 md./ 122.968 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: 30.10.2025
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: Jupitervej 17, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0365
Ejerudgift/md.: kr. 2.231

Dato: 30.10.2025

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	1.482.000	1.482.000	1.487.956	DKK	4	68.634	29,00	4,53			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
24.10.2025:

Skader undtaget af forsikringen

Forsikringen dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: Rørinstallationer i badeværelsets vådzone. (Jf. tilstandsrapports pkt. 6).

Undtaget af forsikringen

Følgende er ikke omfattet af forsikringen: Legehus

Insekt og svampeskade

Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på: Terrændæk over krybekælder. (P.g.a. manglende ventilation af krybekælder jf. tilstandsrapport).

Rådskade

Forsikringen dækker ikke rådgangreb i/på: garagevindue og portSide.

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

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.

Jeg har mange års erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert. Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig. Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen