



REAL

Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	83
Kontantpris	1.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.663		
Byggeår	1967	Energimærke	B

Sagsnr. **47422066**

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: Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47422066
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 04.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Årestrupsvej 16, 1. TH – en lys og moderne ejerlejlighed på 83 veludnyttede kvadratmeter, som både egner sig perfekt som hjem for par og familier og som attraktiv investering. Oprindeligt en 3-værelses, men med en smart og funktionel ombygning i 2020 er lejligheden i dag en 4-værelses med tre gode værelser samt et åbent køkken-alrum og stue i ét.

I forbindelse med ombygningen blev lejligheden gennemgående moderniseret i 2020, herunder med nyt køkken og nyt badeværelse. Køkken-alrummet fremstår lyst og stilrent med moderne materialer og god plads til madlavning og samvær. Badeværelset er flot renoveret og har gulvvarme for ekstra komfort i hverdagen.

Lejligheden er en del af den veldrevne og økonomiske sunde ejerforening, Gartnervænget, hvor du får adgang til velholdte fællesarealer, legeplads og professionel viceværtsordning, der tager sig af alt det praktiske – inkl. snerydning. Det skaber et trygt og præsentabelt boligmiljø.

Der hører et 4 m2 kælderrum med til lejligheden, og der er mulighed for at leje carport, garage og ekstra kælderrum, hvis behovet opstår.

Beliggenheden er ideel – tæt på grønne områder såsom Signalbakken og kort afstand til Aalborg centrum. Offentlig transport, uddannelsesinstitutioner og indkøb ligger også inden for rækkevidde.

Kort sagt: en veldisponeret og indflytningsklar lejlighed med moderne opdateringer, ekstra værelse og stærkt udlejningspotentiale – hvad end du leder efter dit næste hjem eller en solid investering.

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: Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47422066
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 04.11.2025



Stue



Værelse 1



Badeværelse



Badeværelse



Værelse 2



Værelse 3

Adresse: Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47422066
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 04.11.2025



Entré



Entré



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

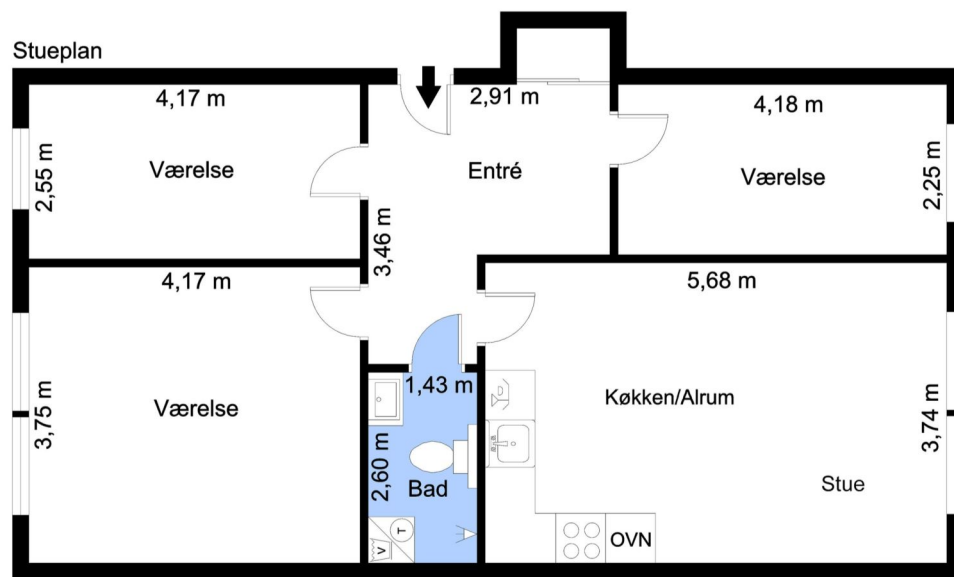
Adresse: Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg

Kontantpris: kr. 1.145.000

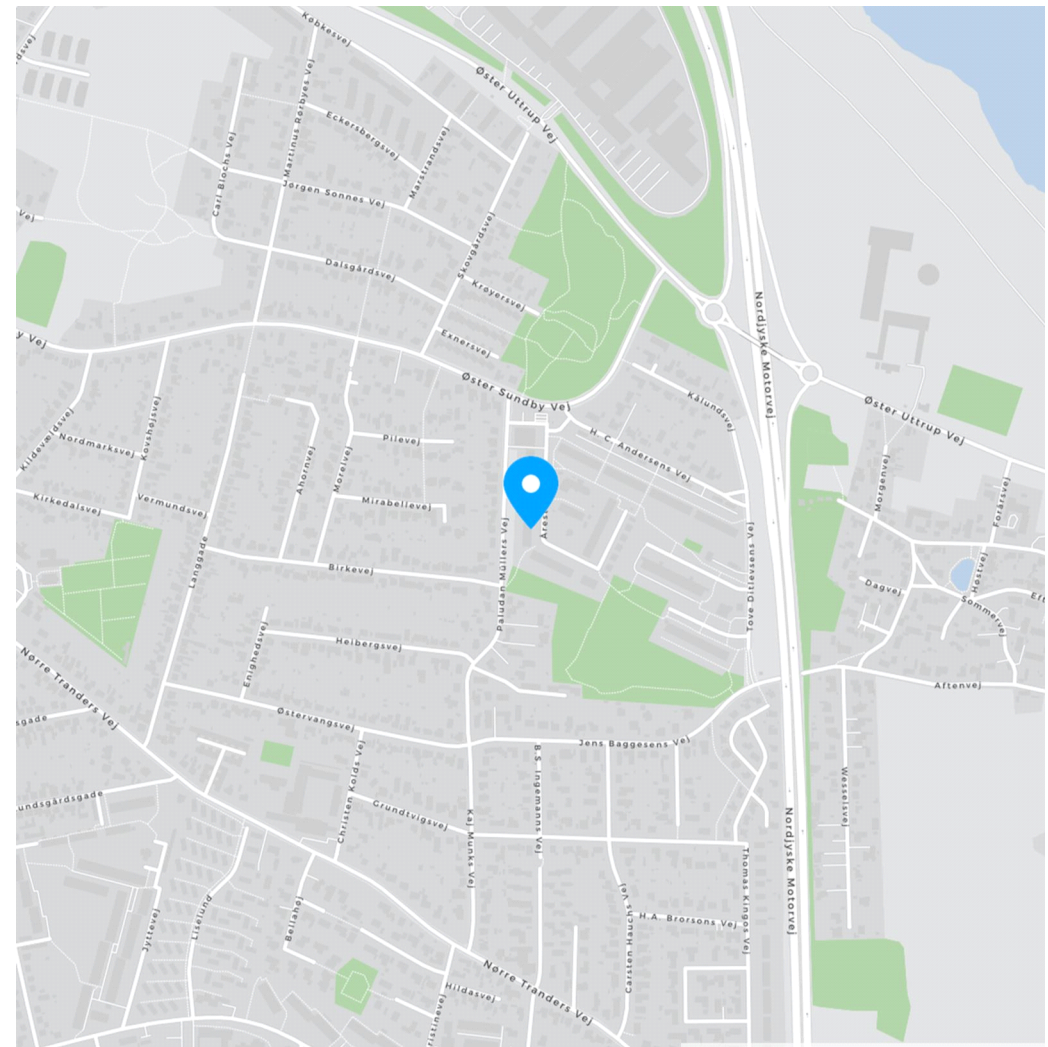
Sagsnr.: 47422066

Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 04.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47422066
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 04.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 ca Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	393093
Ejl.nr.:	133
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.004.000 kr.
Grundværdi:	396.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	803.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	316.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Skousen), Emhætte (Skousen), Ovn (IKEA), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	80 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	80 m ²
BBR-boligareal:	83 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	4 m ²
- Kælderrum:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

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

Navn på planen: Nørre Tranders Vej m.m. (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Tove Ditlevsens Vej (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.02.1946 lbnr. 971974-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76_S-A_81
Nr. 2 lyst d. 05.07.1966 lbnr. 971975-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv
Nr. 3 lyst d. 22.03.1969 lbnr. 971976-76 Tillægstekst Dok om oversigtsarealer, Om resp se akt Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 4 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 26069-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 5 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 926069-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 6 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 971977-76 Tillægstekst Dok om anvendelse af vaskeri, skærnkasserum, hobbyrum mv
Nr. 7 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 971978-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv
Nr. 8 lyst d. 11.11.1975 lbnr. 971979-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Gartnervænget
Nr. 9 lyst d. 17.05.1977 lbnr. 971980-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_AC-A_513



Adresse: Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47422066
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 04.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 9.532 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto vand 199,17 kr. pr. måned
Sælger betaler aconto varme 616,49 kr. pr. måned

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

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

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. r henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47422066
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 04.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.096	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	2.344	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Ejerforening	kr.	25.368	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
			Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
			I alt	kr.	1.162.700

Ejerudgift i alt 1 år

31.959

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.055 md./ 72.654 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.895 md./ 58.738 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 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: 03.11.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Årestrupsvej 16, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47422066
Ejerudgift/md.: kr. 2.663

Dato: 04.11.2025

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
Totalkredit/1% Obligationslån	Obligationslån	661.709	661.709	528.199	DKK	1	35.493	25,25	3,91			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Gartnervænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum

Vaskeri

Cykelparkering

Fælleslokale i multihus (kan lejes)

Fælles parkeringsplads efter først-til-mølle princippet

Hunde-indhegning

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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