



REAL

Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.683	Grund m2	822
Byggear/ombygget	1912/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **47425053**

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: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Overvejen 6. Her får du en skøn villa i landlig idyl i Øster Uttrup, som er beliggende kort afstand fra Aalborg Centrum.

Boligen har gennemgået en del forbedringer og moderniseringer de seneste år, og er lige til at flytte ind i.

Vi vil dog især fremhæve følgende:

- Gulvvarme i entré, gæstetoilet, køkken, alrum, stue, badeværelse på 1. sal samt i et disponibelt rum.
- Lækkert Svanekøkken fra 2024
- Stilrent badeværelse fra 2022 med inventar fra AUBO
- Gulve fra Parador i 2022
- Vægge samt gipslofter lavet i 2022
- Ny hoveddør samt flere vinduer skiftet i 2022
- Tag afrenset og malet i 2023
- Ny eltavle samt nye elinstallationer i størstedelen af huset i 2022
- Efterisolering af de fleste vægge og lofter i 2022
- Nye rør og VVS-installationer på badeværelse og gæstetoilet i 2022
- Ny kloak udenfor i 2022
- Udvidelse af indkørsel samt der er lagt nye fliser i 2022
- Nye træterrasser i haven i 2022
- Alt udvendigt træværk, der ikke er malet sort på nuværende tidspunkt, bliver malet sort i start juni 2025.

Læs mere om boligen, det gode naboskab og Øster Uttrup på næste side.

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: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025

Indflytningsklar og moderniseret villa

Boligen har højt til loftet i begge plan, og så er der et skønt lysindfald i alle rum. Stueetagen byder på en entré, gæstetoilet, det lækre og stemningsfyldte køkken fra Svane, stort alrum og en hyggelig stue med stor karnap, som tilfører rummet en masse lys. I forlængelse af alrummet er der et disponibelt rum, der er perfekt som legerum til børn eller et kontor, et stort bryggers og herefter et disponibelt rum med gulvvarme. 1. salen byder på et lækkert stort soveværelse med stor skabsvæg samt kig til gadekæret og over byen og markerne, et stort værelse samt det lækre badeværelse med både gulvvarme, bruseniche og badekar.

Stemningsfyldt gammel have og praktisk garage/udhus

Huset præsenterer sig yderst flot med de gule mursten og sortmalede træværk. Her er der en bred indkørsel med nyere fliser, som giver gode parkeringsmuligheder ved huset. I forlængelse af indkørslen er der en 30 kvm garage samt et udhus/værksted på 27 kvm. Haven er et kapitel for sig selv med de flotte gamle æbletræer, den lækre hævede træterrasse, stort græsareal med legehus samt plads til trampolin, fodboldmål og leg. Haven ligger dejligt afskærmet fra vejen.

Stemningsfulde Øster Uttrup

Det er ikke sikkert du kender bynavnet, men leder du efter en beliggenhed hvor det gode naboskab, natur og byliv går hånd i hånd? Så skal du helt sikkert læse videre.

I Øster Uttrup får du landsbystemning med de brostensbelagte veje, gadekæret med stor dam og legeplads, og så er byen omkranset af både skov, marker og tæt på Hesteskoen ved Limfjorden. Det gode naboskab vægter højt og den lokale borgerforening sørger for mange arrangementer året rundt. Når du vil ind til Aalborg Centrum tager det 10 minutter i bil, der er 750 meter til REMA1000, 1 km til Mellervangskolen delvist via stisystem samt let adgang til motorvejen.

OBS: Sælger maler alt udvendigt træværk sort i slut maj. Billederne er retoucherede for at vise effekten.

Adresse: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025



Køkken



Køkken



Alrum



Stue



Stue



Alrum

Adresse: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025



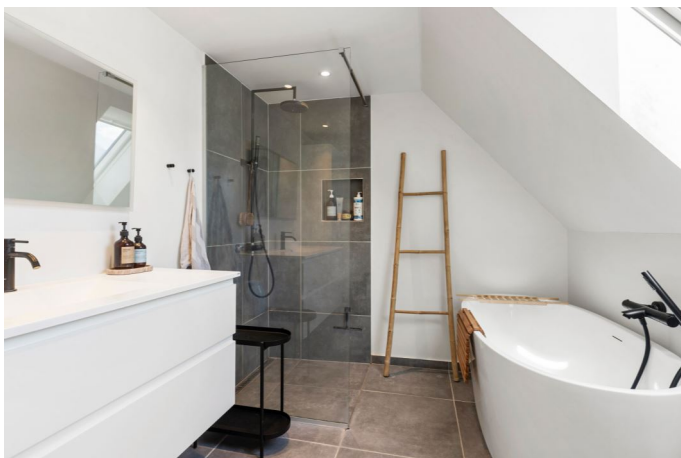
Toilet



Soveværelse



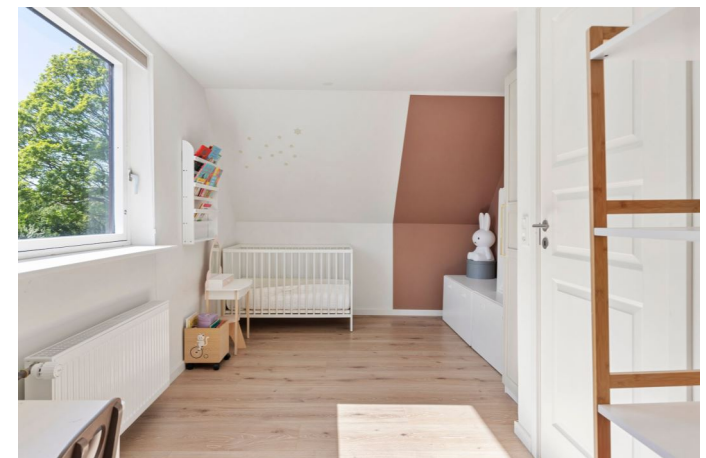
Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025



Værelse



Disponibel



Disponibelt rum med gulvvarme



Bryggers



Garage og værksted



Have

Adresse: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025



Terrasse



Facade



Have



Ejendommen



Have



Have

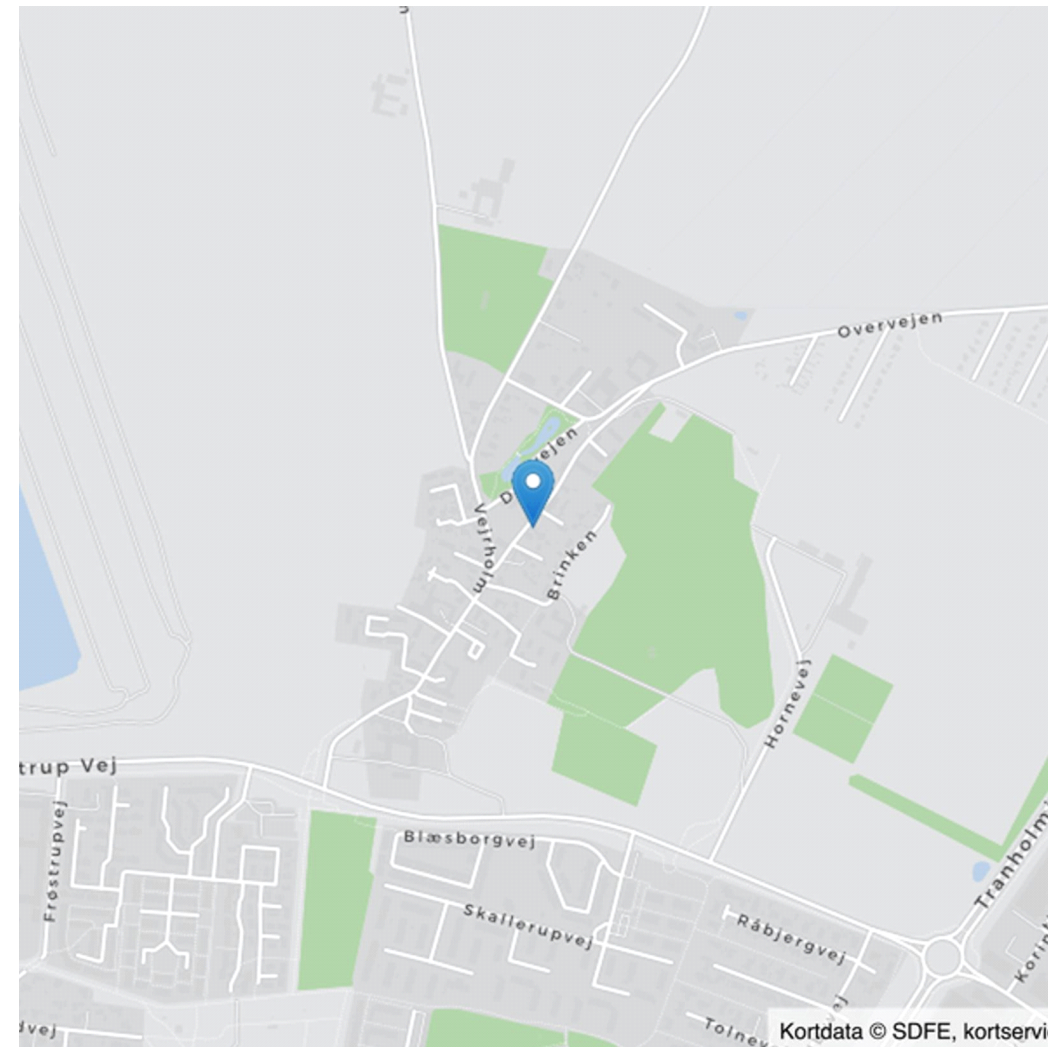
Adresse: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	103 Uttrup, Aalborg Jorder m.fl.
BFE-nr.:	5554156
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1912/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.529.000 kr.
Grundværdi:	675.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.223.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	540.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	822 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²
Udhus:	27 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

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

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

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

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

Lokalplaner:

Navn: Øster Uttrup Landsby (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264770_1472476599299.pdf

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (NEFF), Emhætte (Ukendt), Ovn (NEFF), Køle/fryseskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Gorenje), Vaskemaskine (Ukendt), Tørretumbler (Ukendt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 er i perioden d. 01.08.2023 - 31.07.2024 på 24.301,48 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 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 stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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 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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 7, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.



Adresse: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.238	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	3.996	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Husforsikring	kr.	6.310	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	150	I alt	kr.	2.124.240
Ejerudgift i alt 1 år			20.194		

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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.096 md./ 133.151 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.963 md./ 107.558 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: 25.10.2025
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: Overvejen 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47425053
Ejerudgift/md.: kr. 1.683

Dato: 27.10.2025

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.582.828	1.582.828	1.591.700	DKK	2,17	91.679	27,00	3,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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