

REAL



Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	124
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.620	Grund m2	852
Byggear/ombygget	1970/1972	Energimærke	D

Sagsnr. **47424049**

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: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om et hjem med masser af plads, moderne opdateringer og en beliggenhed i fredelige omgivelser? Allerupvej 32 er en villa, der byder på alt dette og mere til. Med sin placering for enden af en blind vej kan du nyde rolige og naturskønne omgivelser. Og lige bag huset finder du en legeplads, der gør det perfekt for børnefamilier.

Villaen byder på 124 kvadratmeter bolig, hvor funktionalitet og komfort går hånd i hånd. Hjemmets hjerte er den rummelige stue, der med sit gode lysindfald skaber en indbydende atmosfære. Køkkenet er praktisk indrettet og giver masser af plads til både madlavning og samvær. Boligen rummer i alt tre gode værelser. Derudover finder du et badeværelse og et ekstra toilet – begge udstyret med gulvvarme for optimal komfort.

Under stueetagen findes en stor kælder på hele 124 kvadratmeter, som åbner op for mange muligheder. Kælderen byder på en god loftshøjde, der gør rummet både rummeligt og anvendeligt. Kælderen rummer desuden et praktisk bryggers og et toilet.

Udenfor kan du nyde de skønne udendørsområder. Den sydvendte terrasse er perfekt til afslapning og hyggelige grillmiddage, mens den store tagterrasse på 42 m², placeret oven på carporten, giver mulighed for at nyde solen fra morgen til aften. Haven fuldender oplevelsen med plads til både leg og ro.

Denne villa er perfekt for børnefamilier eller dem, der ønsker at kombinere naturskønne omgivelser med nem adgang til hverdagens nødvendigheder. Her får du både et charmerende hjem og en beliggenhed, der giver plads til at nyde livet.

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: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025



Køkken



Køkken-alrum



Køkken-alrum



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025



Soveværelse



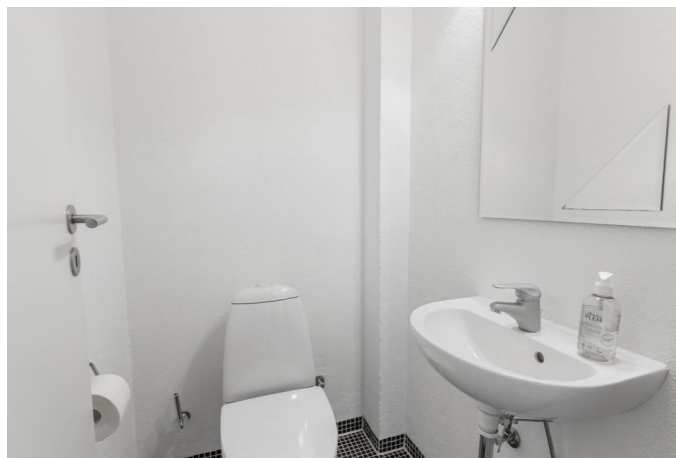
Værelse



Værelse



Badeværelse



Toilet



Gang

Adresse: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025



Aktivetsrum



Aktivetsrum



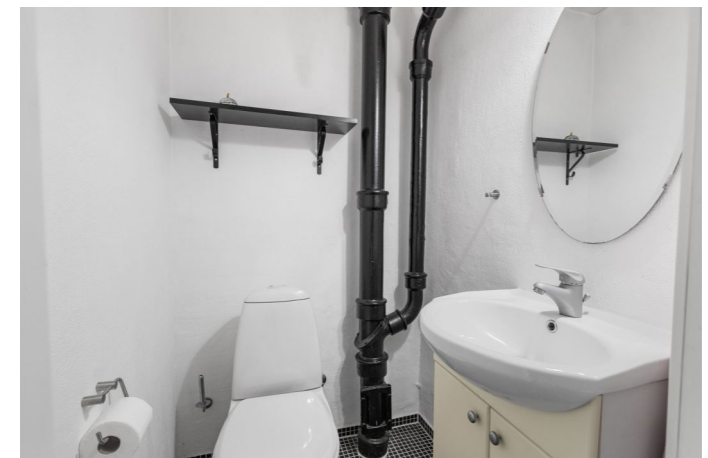
Gang



Viktualierum



Disponibelt rum



Toilet

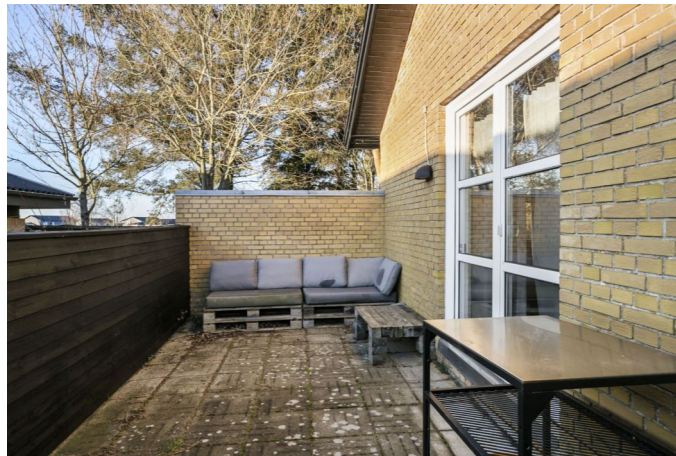
Adresse: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025



Ejendommen



Terrasse



Have



Have



Ejendommen

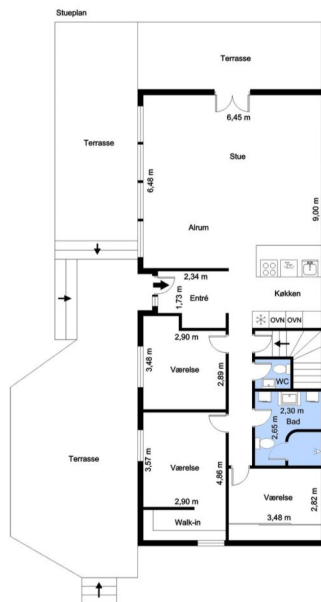


Ejendommen

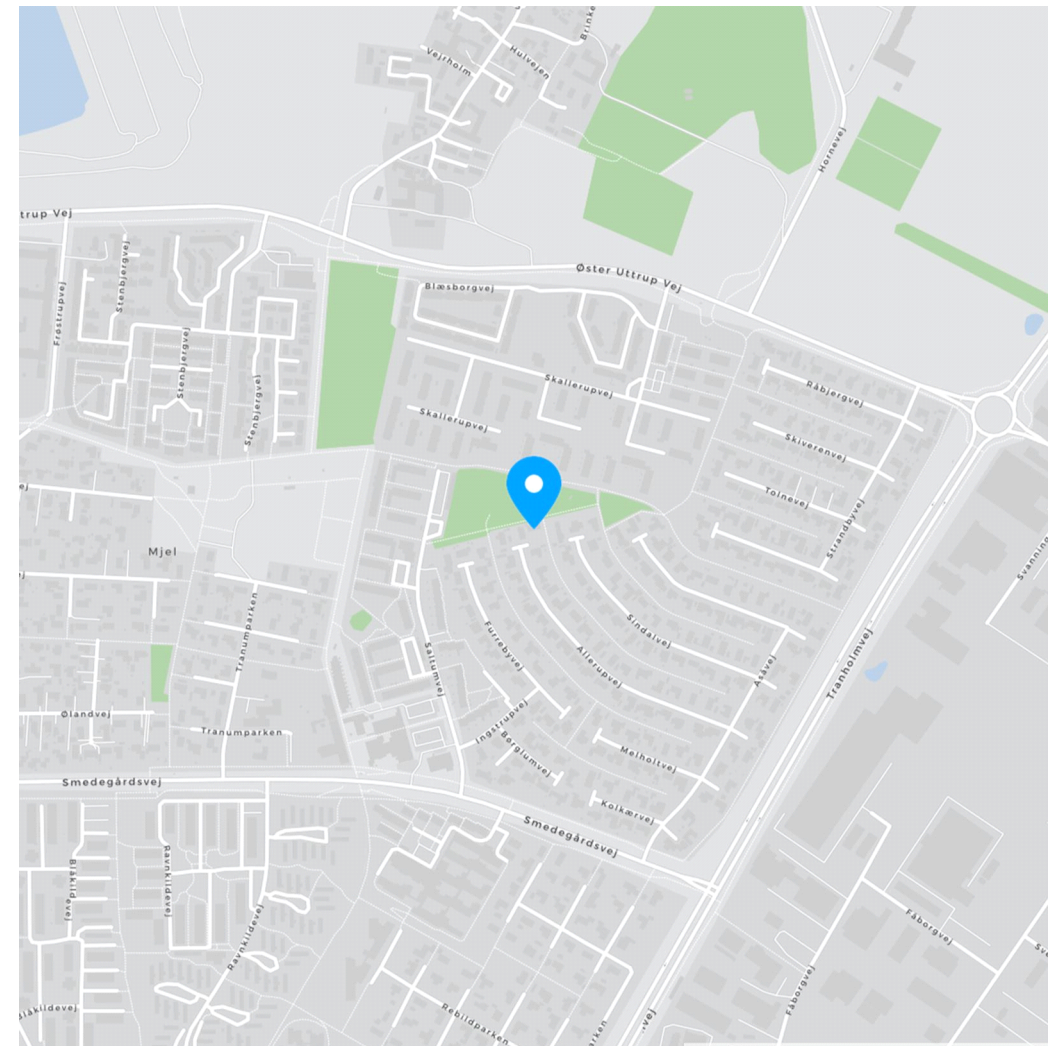
Adresse: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	65 br Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5550708
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970/1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.384.000 kr.
Grundværdi:	984.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.907.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	787.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	852 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	124 m ²
Carport:	33 m ²
Udhus:	14 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: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Rebildparken m.fl. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

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

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.10.1967 lbnr. 961360-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 2 lyst d. 16.10.1967 lbnr. 961361-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerlauget Vendsysselkvarteret Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 3 lyst d. 20.10.1967 lbnr. 961362-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_S-A_691

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Voss), Emhætte (Eico), Ovn (Ikea), Køleskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Ukendt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.105 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 i perioden d.01-08-2023 - 31-07-2024 er på 17.603,14 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 viforventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Adresse: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.727	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	7.164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	10.026	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.570	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	800	I alt	kr.	2.625.723
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	157			

Ejerudgift i alt 1 år

31.444

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.673 md./ 164.071 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.056 md./ 132.668 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: 14.11.2025
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

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: Allerupvej 32, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47424049
Ejerudgift/md.: kr. 2.620

Dato: 17.11.2025

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/1,5% Obligationslån	Obligationslån	2.031.562	2.031.562	1.677.504	DKK	1,5	108.834	27,25	3,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Vendsysselkvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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