

REAL



Engbovej 28, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	2.898.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.253	Grund m2	800
Byggeår/ombygget	1972/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **47426001**

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: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen på Engbovej 28 – en indflytningsklar og moderne villa i Skalborg.

Boligen byder på 134 veludnyttede kvm, en hyggelig udestue, praktisk garage og skur samt en skøn lukket have direkte mod syd/vest.

Vi vil især fremhæve:

- Gulvvarme i hele huset – lavet i 2019
- HTH køkken fra 2019
- Badeværelse og gæstetoilet med inventar fra HTH fra 2019
- Bryggersinventar fra HTH fra 2019
- Troldekt lofter, Berry Alloc gulve og klinker fra 2019
- Enkelte træ/alu vinduer fra 2019 samt flere fra 2007
- Pudset facade i 2025
- Nye elinstallationer i hele huset i 2019
- Separatloakeret
- Hyggelig have med to træterrasser

Læs meget mere om boligen 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: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026



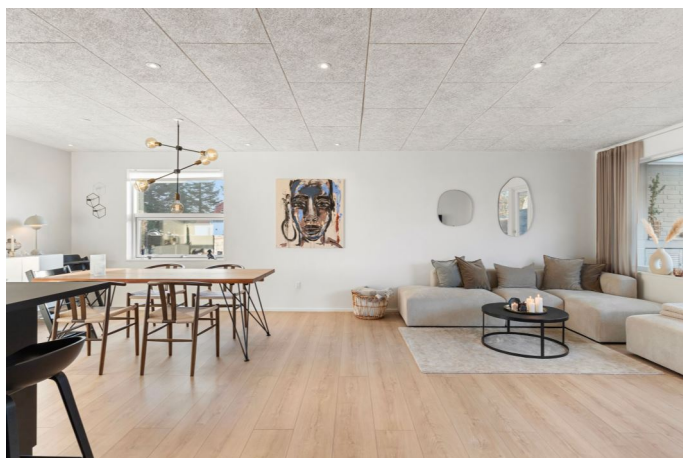
Køkken/alrum



Køkken



Køkken



Alrum



Køkken/alrum



Stue



Adresse: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026



Stue



Udestue



Værelse 1



Værelse 1



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026



Værelse 2



Værelse 3



Gæstetoilet



Gæstentré



Bryggers



Bryggers

Adresse: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026



Træterrasse



Træterrasse og have



Have



Have



Ejendommen

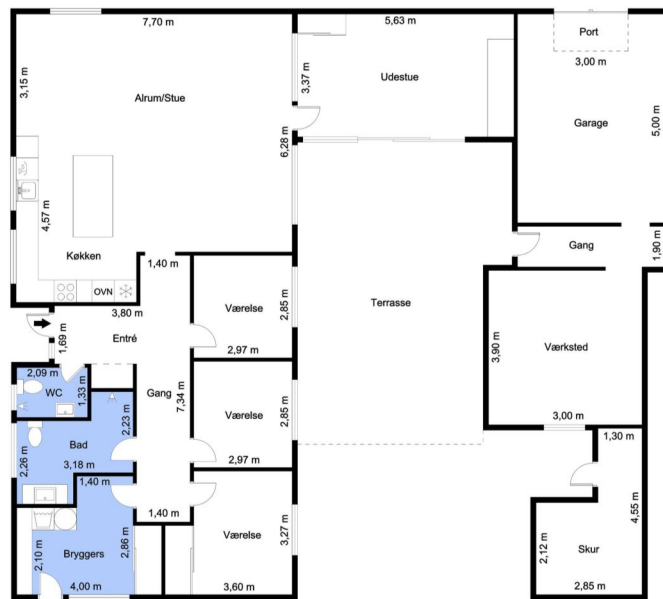


Ejendommen

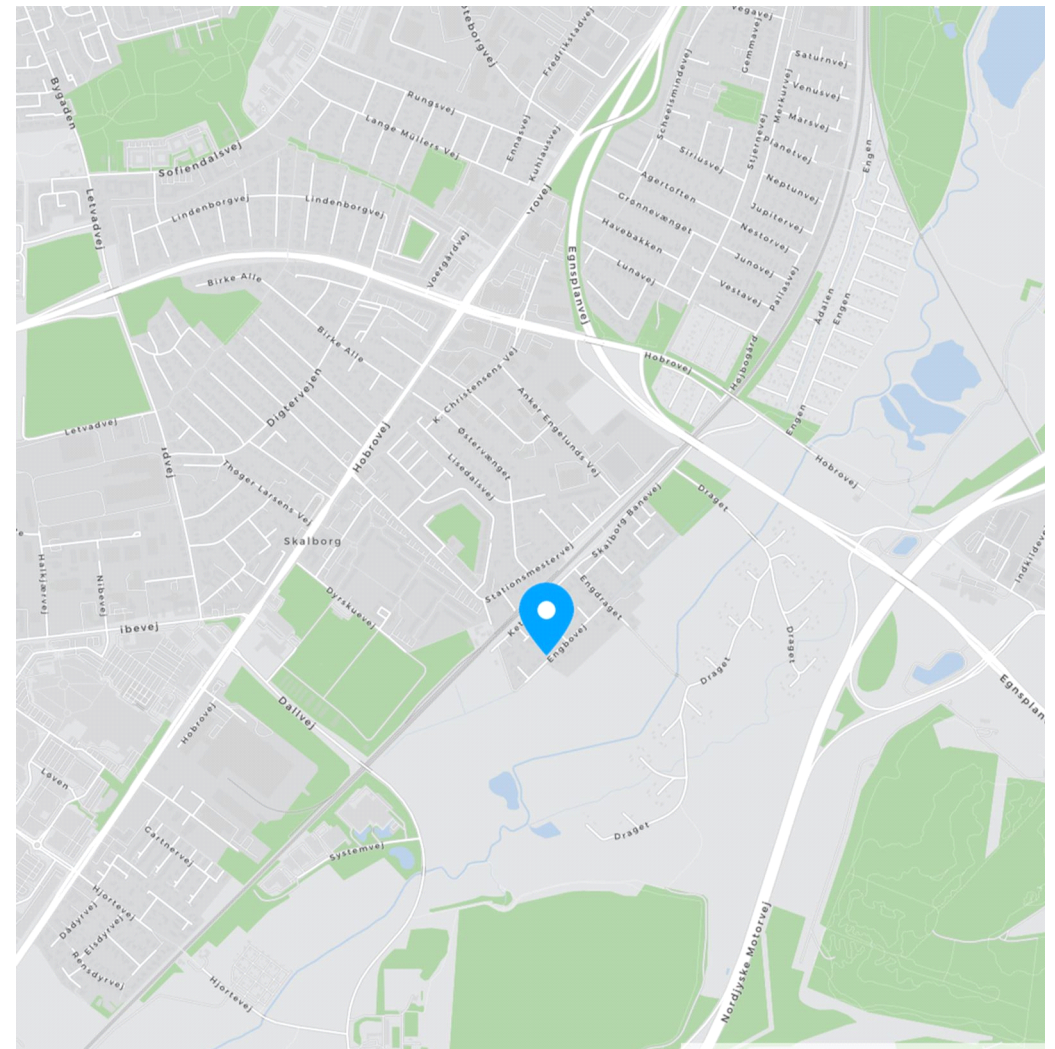
Adresse: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22 ft Aalborg Ladegård, Skalborg
BFE-nr.:	3312432
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.120.000 kr.
Grundværdi:	997.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.696.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	797.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	800 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	20 m ²
Garage:	28 m ²
Udhus:	14 m ²
Udhus af træ:	9 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:

Kommuneplan 2021 (Vedttaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.02.1923 lbnr. 939642-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, grøft mv Filnavn: 76_F-A_450

Nr. 2 lyst d. 07.03.1969 lbnr. 939643-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, holdeplads mv Filnavn: 76_K-A_300

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat): Kogeplade (Electrolux), Emhætte (AEG), Ovn (Electrolux), Køleskab (AEG), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux), Quooker med kogende vand, brus, isvand samt alm, kold/varmt vand, vinkøleskab, gardiner og persienner i hele huset.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Spildevandsplan:

Ejendommen er separakloakeret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

"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. 01.07.2023 til 30.06.2024 på kr. 20.346

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

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 salgsoptillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026



Adresse: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.650	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.898.000
Grundskyld	kr.	5.902	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Husforsikring	kr.	8.651	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.588	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	248	I alt	kr.	2.932.458
Ejerudgift i alt 1 år		27.039			

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/nettoyldelse 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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.256 md./ 183.069 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.468 md./ 149.615 år v/25,40%
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% 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: 25.02.2026

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: 1/8 - 1/2

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: Engbovej 28, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.898.000

Sagsnr.: 47426001
Ejerudgift/md.: kr. 2.253

Dato: 25.02.2026

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 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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.010.000	2.006.100	1.995.020	DKK	0,8	39.163	26,00	3,60			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