

REAL



Engbovej 14, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	2.198.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.045	Grund m2	805
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0215**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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 14, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 470TK0215
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Området:

Engbovej ligger fredeligt i det attraktive Aalborg SV, nær Skalborg og City Syd – et område kendt for roligt villakvarter, trygge omgivelser og kort afstand til hverdagens fornødenheder. Der er gode stisystemer, grønne områder og kort vej til skole, daginstitution og indkøb. Samtidig er der både bus- og togforbindelser tæt på, hvilket gør det nemt at pendle mod Aalborg midtby og videre rundt i Danmark eller resten af verden.

Villaen:

Villaen er opført i 1972 og ligger på en 805 m² stor grund med masser af plads til både leg, afslapning og haveliv. Huset byder på 127 veludnyttede kvadratmeter og er godt vedligeholdt – både ude og inde. Til huset finder man også en dejlig stor og lukket garage med værksted for enden der også har udgang til den skønne have. Haven er stor, nem og solrig, så havearbejdet hurtigt kan klares og sommeren kan nydes.

Indretningen:

Planløsningen er gennemtænkt, og huset fremstår godt indrettet. Man træder ind i en praktisk entré der er i åben forbindelse med en god fordelingsgang, herfra er der på højre side indgang til et godt rummeligt køkken som desuden har plads til spiseafdeling. Derudover har man lige frem indgang til husets store stue, der med et stort vinduesparti giver masser af lys.

Soveafdelingen ligger samlet i den modsatte ende af huset og består af tre gode, regulære værelser, der alle er velegnede som soveværelser, børneværelser eller hjemmekontor. Derudover får man et pænt badeværelse med bruseniche samt gulvarme.

En gedigen familievilla med mange muligheder – både inde og ude.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Engbovej 14, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 470TK0215
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 28.01.2026



Adresse: Engbovej 14, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 470TK0215
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

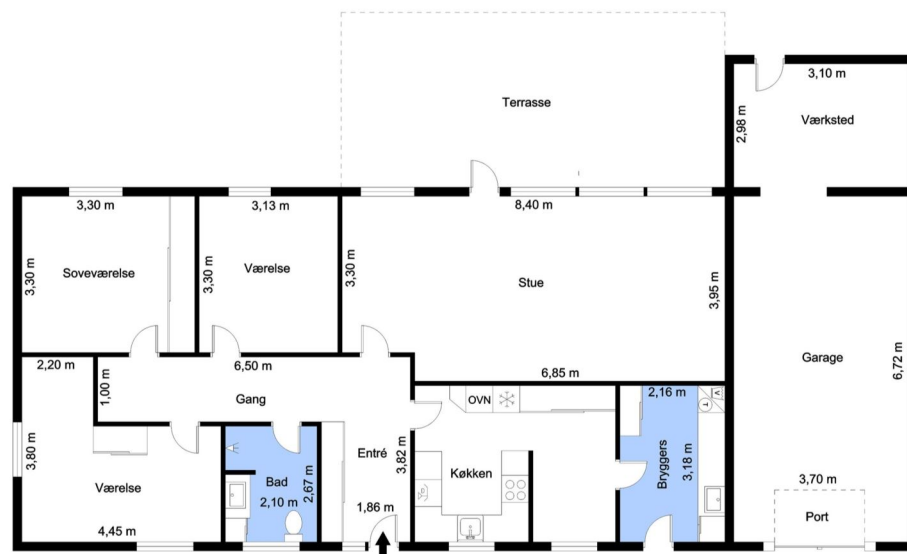
Dato: 28.01.2026



Adresse: Engbovej 14, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 470TK0215
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Engbovej 14, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 470TK0215
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22 gh Aalborg Ladegård, Skalborg
BFE-nr.:	3312447
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.013.000 kr.
Grundværdi:	1.199.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.610.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	805 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	30 m ²
Udhus:	13 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 20.12.1924 lbnr. 939660-76 Tillægstekst Dok om grøft mv, indeholder
økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 76_AB-A_273
Nr. 2 lyst d. 07.03.1969 lbnr. 939661-76 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):
Miele Vaskemaskine - Voss komfur - Fryser Vestfrost - Samsung køleskab - Whirlpool mikrobølgeovn - Whirlpool ovn - Candy
Vaskemaskine - Indesit Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Engbovej 14, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 470TK0215
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 i 2025. 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 i 2025 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.575 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og
disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Engbovej 14, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 470TK0215
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.213	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.198.000
Grundskyld	kr.	7.098	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	6.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	2.978	I alt	kr.	2.220.550
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

24.539

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.836 md./ 142.035 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.575 md./ 114.904 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 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: 24.01.2026
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: 1/2 - 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: Engbovej 14, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.198.000

Sagsnr.: 470TK0215
Ejerudgift/md.: kr. 2.045

Dato: 28.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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