

REAL



Vejrholm 31C, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	161
Kontantpris	2.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.826	Grund m2	402
Byggear	1994	Energimærke	B

Sagsnr. **47425068**

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: Vejrholm 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

Skøn familievilla med rummelig indretning og dejlig have

På en rolig adresse i Aalborg Øst, nærmere bestemt i Øster Uttrup, finder du denne dejlige villa, der med sine 161 kvadratmeter byder på god plads til hele familien. Området er et hyggeligt lokalsamfund med mange fælles aktiviteter og trygge omgivelser, hvor børnene kan vokse op i et rart naboskab. Her er der kort afstand til både skole, daginstitutioner og indkøb. Bag husene ligger desuden et fællesareal med trampolin, gynger og fodboldmål – perfekt til børnenes leg og fællesskab med naboerne.

Villaen rummer en stor, lys stue og et skønt køkken/alrum, der indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. I stueplan finder du et værelse samt et badeværelse, mens førstesalen byder på yderligere to værelser, et badeværelse og mulighed for at etablere et tredje værelse, hvis behovet opstår. Begge badeværelser har komfortabel gulvvarme, og i 2025 blev der installeret nyt inventar i bryggerset.

Udendørs kan du nyde solen på den hyggelige terrasse og i den skønne have, som indbyder til leg og afslapning. Derudover er der en carport på 14 m² og udhus på 12 m².

Alt i alt en indflytningsklar villa med plads til familieliv, et levende lokalsamfund og gode fællesfaciliteter lige uden for døren.

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: Vejrholm 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026



Adresse: Vejrholm 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026



Adresse: Vejrholt 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026



Adresse: Vejrholm 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026



Adresse: Vejrholm 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026





Adresse: Vejrholm 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	21 ab Uttrup, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	100537886
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.034.720 kr.
Grundværdi:	486.720 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.745.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	405.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	402 m ²
Boligareal i alt:	161 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	26 m ²
Carport:	14 m ²
Indbygget udhus:	12 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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.01.1994 lbnr. 983771-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_Q-A_400

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Miele), Emhætte (Gorenje), Ovn (Miele), Køleskab (Samsung), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (Whirlpool).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vejrholt 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.258 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

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 på 12.968.18 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. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Vejrholt 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.903	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	3.001	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.052
Husforsikring	kr.	4.849	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Renovation	kr.	3.516	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	1.500	I alt	kr.	2.224.727
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	147			
Ejerudgift i alt 1 år		21.916			

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 11.811 md./ 141.728 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.555 md./ 114.656 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: 07.01.2026
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: Vejrholt 31C, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 47425068
Ejerudgift/md.: kr. 1.826

Dato: 07.01.2026

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.544.552	1.544.552	1.553.290	DKK	4	103.159	28,00	4,59			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Vejrholt 31 A-H

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

Ejendommen er, af Aalborg Forsyning, registreret som "separatkloakeret og korrekt tilsluttet d. 24. januar 2024" jf. spildevandsplanen

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Olietank:

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

Ejendomsskattereformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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