

REAL



## Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>162</b>
Kontant	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.710</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.035</b>
Byggeår	<b>1969</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **47425089**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026



Velkommen til Børglumvej 6 i Aalborg Øst – en rummelig og velholdt etplansvilla på 162 kvadratmeter, der byder på god plads, moderne komfort og en stor, dejlig have. Her får du en bolig med gennemtænkt indretning og mange muligheder – perfekt til den pladskrævende familie eller jer, der drømmer om en bolig med luft og funktionalitet.

Huset er opført i ét plan og fremstår lyst og indbydende med gulve og lofter fra 2015-2016. Indretningen rummer fire rigtig gode værelser, som kan tilpasses både børnefamilien, hjemmearbejde eller gæster. Det store køkken ligger i halvåben forbindelse med alrummet og giver et naturligt samlingspunkt i hverdagen. Herfra er der åben adgang til den store og fleksible stue, hvor der både er plads til spiseafdeling, hyggeluge og måske et legehjørne – og så er der direkte udgang til en stor terrasse og haven.

Badeværelserne er i top – her får du nemlig to badeværelser begge med gulvvarme. Det ene er moderniseret i 2015, og det større af dem er fra 2017 - så får du lækre, tidssvarende løsninger og ekstra komfort. I det praktiske bryggers er der god plads til både vaskefaciliteter og opbevaring, og derudover rummer huset et ekstra disponibelt rum med mange anvendelsesmuligheder – måske hobbyrum, kontor eller ekstra opbevaring.

Udendørs får du masser af plads at boltre dig på. Haven er stor og veletableret med god plads til både leg og afslapning, og den store terrasse indbyder til hyggelige sommeraftener og udeliv. Til ejendommen hører en høj carport på hele 35 m<sup>2</sup>, som er opført i forlængelse af et praktisk redskabsskur.

Beliggenhed er god med kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder. Her bor du i et velfungerende kvarter med nem adgang til Aalborgs centrum og gode tilkørselsforhold til motorvejen – ideelt for børnefamilien eller det aktive par – der ønsker både nærhed og fred.

Alt i alt er Børglumvej 6 en bolig med plads til hverdagslivet – både nu og i fremtiden.

### 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: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026



Stue



Værelse 1



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Værelse 2



Værelse 3

Adresse: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026



Værelse 4



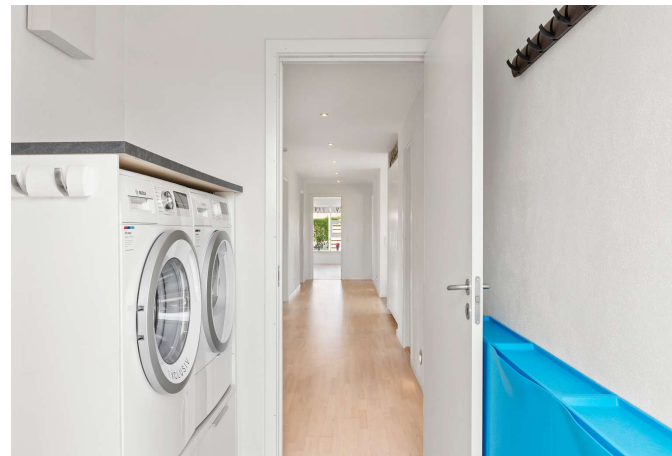
Badeværelse 2



Disponibelt rum



Fordelingsgang



Bryggers



Carport

Adresse: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026



Ejendommen set fra indkørsel



Ejendommen



Terrasse



Terrasse og have



Have

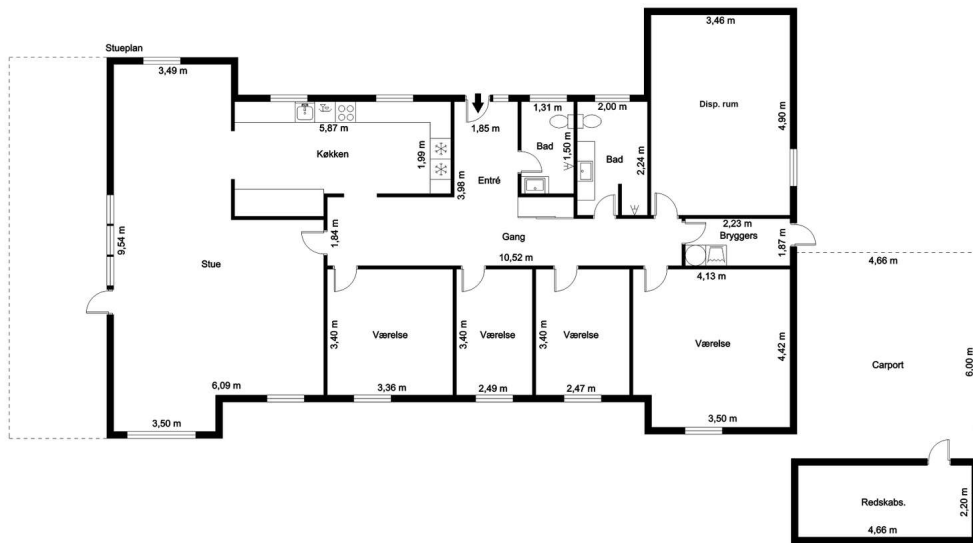


Ejendommen

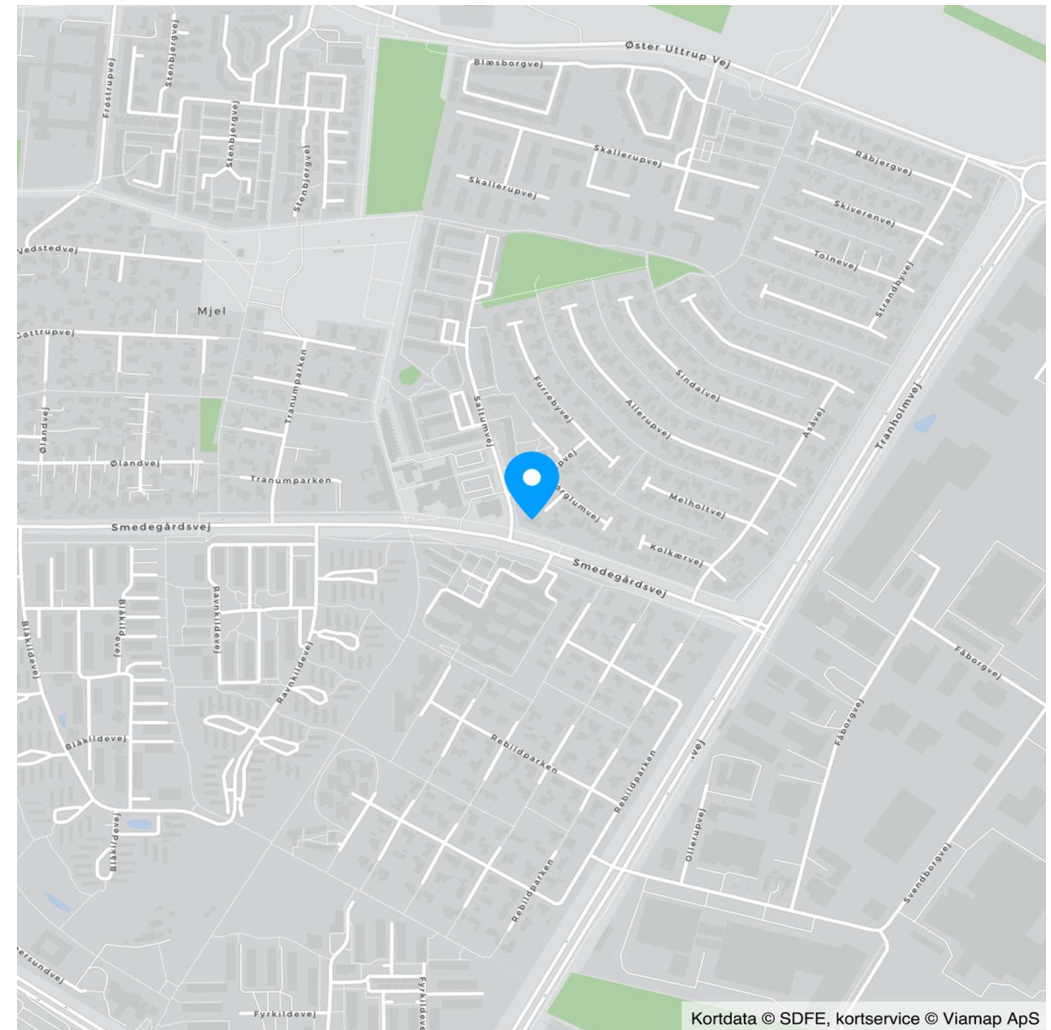
Adresse: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 65ei Nr. Tranders, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5550778  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1969

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.152.000  
Grundværdi: 986.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.721.600  
Grundlag for grundskyld: 788.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.035 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 162 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 30 m<sup>2</sup>  
Carport: 35 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 13.10.1967 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 16.10.1967 - Vedtægter vedr. ejerlauget Vendsysselkvarteret

**Planer**

Kommuneplan 4.6.B5 - Rebildparken m.fl.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Komfur (Voss), Emhætte (Ukendt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-  
gen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.08.2023 - 31.07.2024 på 16.571,45 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt  
hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.780	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.837	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Grundejerforening	kr.	5.400	I alt	kr.	2.521.107
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	273	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	8.639			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	32.517		

#### 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.728 md. / 164.735 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.981 md. / 131.778 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Børglumvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47425089  
Ejerudgift/md.: kr. 2.710

Dato: 09.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.229.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 200.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 233.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundejerforening

Navn: Ejerlauget Vendsysselkvarteret  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### 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 ligger i et separatloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatloakeret 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.

Ejendomsskattereformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer: Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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<sup>®</sup>

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.