

## 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: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 11.4.2025



### Beskrivelse:

#### **180 ETAGEMETER VILLA PÅ EFTERTRAGTET BELIGGENHED I VEJGAARD**

På en af de allerbedste placeringer i Vejgaard, med tilknytning til Vejgaard Østre Skole, er denne fine ejendom beliggende. Østervangsvej 36 byder på en 794 m<sup>2</sup> stor grund bl.a. med en lille fin forhave samt garage og carport på hver side af ejendommen.

Tager du vejen gennem carporten og åbner lågen ind til haven, gemmer der sig en virkelig skøn oase. Haven er passet til UG og står knivskarpt med flere terrasseområder, højbede, smukke blomster og træer, køkkenhave og en stor græsplæne - perfekt til ungernes leg.

Villaen ligger på en rolig villavej, tæt på Vejgaard centrum og i kort afstand til byens skoler, institutioner og indkøb. Du får en yderst velholdt ejendom, der præsenterer sig flot - ude som inde.

#### **Velkommen indenfor**

Du får en villa, der, i stueplan, byder på 90 m<sup>2</sup> samt en virkelig dejlig udestue på 33 m<sup>2</sup>, hvorfra du har direkte udgang til haven.

I stueplan finder du en stor repos og via franske døre er villaens køkkenalrum og stue - her er der plads til samvær i familiens- og venners lag, mens der kokkereres i køkkenet. Endvidere er der to gode værelser, et toilet samt badeværelse med direkte adgang fra det ene af værelserne.

Tager du trappen til villaens underetage, får du yderligere 90 m<sup>2</sup>, der fordeler sig på tre fine rum, som sagtens kan bruges til værelser. Derudover et stort bryggers samt et stort værksted med adgang til garagen. Der er gode kvadratmeter i villaen, med plads til den store familie, der ønsker 5 værelser, og en fantastisk have. De nuværende ejere har passet villaen enormt flot, og den er derfor lige til at flytte ind i.

Så leder du efter en familievilla på en virkelig god beliggenhed i Vejgaard? Så er Østervangsvej 36 absolut en fremvisning værd. Book din fremvisning ved at kontakte os på 72 17 00 04 el. info@dmbolig.dk.

Så vil vi glæde os til at byde dig velkommen indenfor i dette skønne hjem.

### 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.

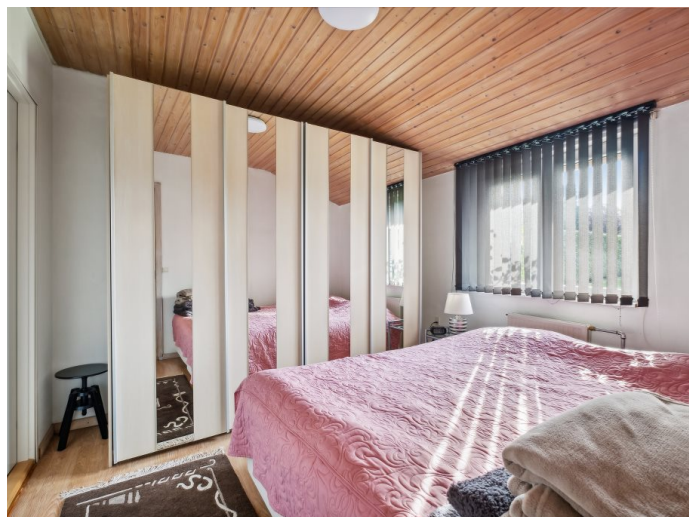
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Stefan Jensen

Adresse: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

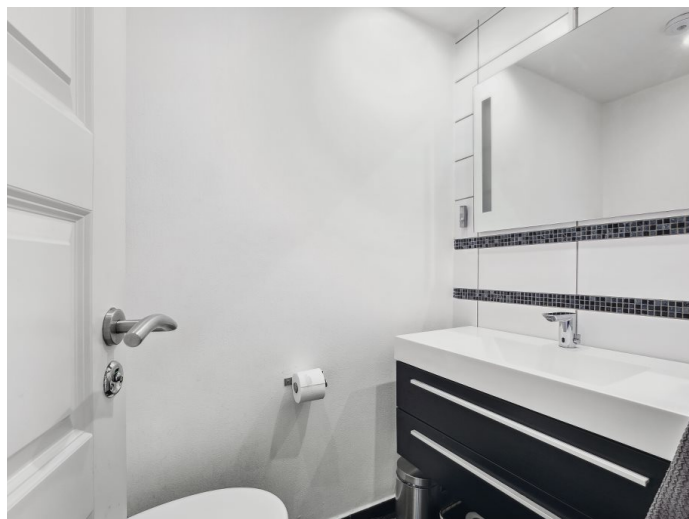
Dato: 11.4.2025



Adresse: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 11.4.2025



**DIN MÆGLER**  
Hadsundvej 5  
9000 Aalborg  
info@dmbolig.dk  
Tlf. 72 17 00 04  
www.dmbolig.dk



Din Mægler

Adresse: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 11.4.2025



Adresse: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 11.4.2025



Din Mægler

Vejløende plantegning uden ansvar



Adresse: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 11.4.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 18lh Ø. Sundby, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5555400  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1954

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.147.000,00  
Grundværdi: 1.651.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.717.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.320.800,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

Grundareal udgør:	794 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	123 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	33 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	90 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	90 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	17 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	17 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen forfundne hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 11.4.2025

**Forsikringsforhold:**

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.799,67 Forbrug: 12.971 kWh

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

**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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: F

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Separatkloakering:**

Jf. <https://www.minkloak.dk/se-hvordan-din-ejendom-er-kloakeret/1> er der planlagt separatkloakering hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er inden 2065.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Adresse: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 11.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.759,76	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.750.000,00
Grundskyld	kr. 9.774,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.350,00
Husforsikring	kr. 5.458,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.515,50
Renovation	kr. 2.946,96	I alt	kr.	2.775.865,50
Røttemekampelse	kr. 158,21			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 27.096,93			

#### 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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.423 md./ 185.071 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.312 md./ 147.744 år v/ 26,38 %

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: 11.4.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til



Adresse: Østervangsvej 36, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 36630000889  
Ejerudgift/md.: kr. 2.258

Dato: 11.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.365.324,05	1.365.324,05	1.365.324,05	DKK	5,00	97.564,82	28,50	8,88				