

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: Kalmanparken 102, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 9.498.000

Sagsnr.: 862258678
Ejerudgift/md.: kr. 3.894

Dato: 09.02.2026



Storslået udsigt og imponerende arkitektur i Frejlev

244 m2 eksklusiv villa med wauw-faktor. Smuk natur grænser direkte op til grunden, hvor I kan kigge langt over det grønne landskab og helt ud til vandet – og den skønne beliggenhed er udnyttet til fulde med kæmpe vinduer og en tagterrasse, der indrammer al naturens pragt, ligesom hver en kvadratmeter emmer af moderne elegance.

Indhyllet i idyl tæt på hverdagen og byen. Frejlev er den perfekte destination for børnefamilien, som ønsker at nyde en bekvem hverdag, hvor alle dagligdagens fornødenheder møder jer i nærmiljøet. I bosætter jer for enden af en blind vej med grønne marker som nabo, og i gå- og cykelafstand kan I lokalisere alt fra skole til pasningstilbud og indkøb. Her hersker også et godt foreningsliv, og så skal I kun 11 km væk fra adressen for at nå byens tilbud i Aalborg C.

En udsigt af en anden verden. På en 1.489 m2 grund ligger huset fra 2021, der præsenterer sig i et helt særligt arkitektonisk udtryk. Her har I græssende køer i baghaven, og derudover breder matriklen sig med en skøn have, dejlige terrasser og ikke mindst en stor tagterrasse på førstesalen: Se bare, hvordan naturen strækker sig ud mod vandet i horisonten, og smukke solnedgange kaster skygge over landskabet. Udsigten er virkelig et kapitel for sig.

Mange kvadratmeter i liebhaver-liga. Også idet I træder ind i hallen, fastholdes blikket af den fuldstændig fantastiske udsigt. I det store køkkenalrum pryder gulv-til-loft-vinduer, der hæver sig mange meter og giver et helt unikt udsyn til de endeløse marker. Det imponerende opholdsrum åbner sig nemlig op mod førstesalen, hvor I bl.a. finder en stue, et multirum og gæstetoilet. Imens fordeler stueplan tre værelser, hvoraf det ene har bad og walk-in, samt i alt to badeværelser, et bryggers, disponible rum med mange indretningsmuligheder og en kæmpe dobbeltgarage. Det hele står knivskarpt i flot, gennemgående design med rene, stilsikre linjer og moderne komfort ad libitum.

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.

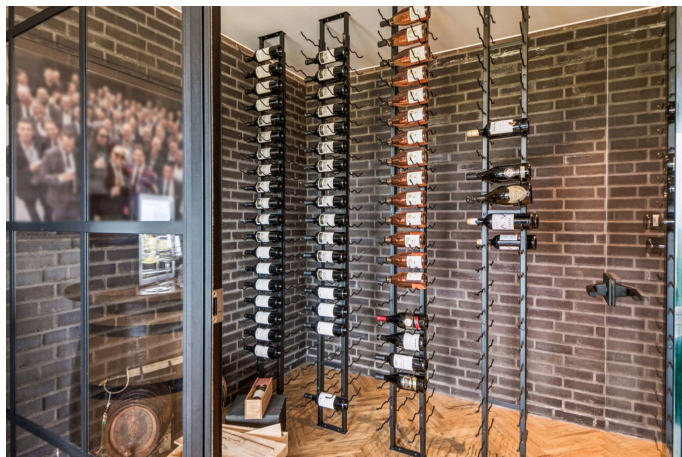
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

Adresse: Kalmanparken 102, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 9.498.000

Sagsnr.: 862258678
Ejerudgift/md.: kr. 3.894

Dato: 09.02.2026



Adresse: Kalmanparken 102, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 9.498.000

Sagsnr.: 862258678
Ejerudgift/md.: kr. 3.894

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 15bl Frejlev By, Frejlev
BFE-nr.: 3302713
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2021

Arealer*

Grundareal: 1.489 m²
Boligareal i alt: 244 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 102 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2026
Ejendomsværdi: 6.165.000
Grundværdi: 1.399.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.932.000
Grundlag for grundskyld: 1.119.200

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.07.1971 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 2: 18.02.2022 - Deklaration om vandledning

Planer

Kommuneplan 6.3.B3 - Kalmanparken

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kalmanparken 102, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 9.498.000

Sagsnr.: 862258678
Ejerudgift/md.: kr. 3.894

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

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

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

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Kalmanparken 102, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 9.498.000

Sagsnr.: 862258678
Ejerudgift/md.: kr. 3.894

Dato: 09.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.153	Kontantpris	kr.	9.498.000
Grundskyld	kr.	8.282	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	188	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.391
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	9.569.241
Renovation mv.	kr.	3.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber afholder selv udgifter til egne rådgivere, herunder advokat. Udgifter til opnåelse og etablering af finansiering er ikke medtaget i købers kontantbehov		
Grundejerforening	kr.	3.000			
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.723			

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: Kalmanparken 102, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 9.498.000

Sagsnr.: 862258678
Ejerudgift/md.: kr. 3.894

Dato: 09.02.2026

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: