



REAL

Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	131
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.323		
Byggeår/ombygget	1919/1989	Energimærke	C

Sagsnr. **47424054**

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: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg - et hjem der forener modernitet, komfort og funktionalitet. Denne rummelige bolig på 131 kvadratmeter er perfekt til familien, der søger en unik ejendom med potentiale. Fordelt over stueplan på 81 kvadratmeter og en 1. sal på 50 kvadratmeter, byder denne ejendom på alt, hvad hjertet begærer.

I stueetagen findes et lyst køkken, to store og lyse stuer samt et stort soveværelse, der skaber den perfekte balance mellem privatliv og sociale rum. På 1. salen er der repos, to værelser, et badeværelse og en hems.

Udenfor finder du en dejlig og privat have, hvor du kan slappe af og nyde roen. Børnene kan lege frit, og der er plads til grillfester og til at nyde solen. Med din egen garage er der rigelig plads til parkering af diverse køretøjer eller opbevaring af værktøjer og udstyr.

Fra både stueetagen og 1. salen kan du nyde en fantastisk udsigt over Aalborg-by, hvor der samtidig er mulighed for at nyde både solopgang og solnedgang fra boligens forskellige værelser.

Tyge Brahes Vej 45, 1. er mere end bare en bolig - det er et hjem, der er designet til at imødekomme dine behov.

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: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026



Køkken stueetage



Køkken stueetage



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Adresse: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026



Soveværelse



Entré



Badeværelse



Entré



Trappeopgang



Badeværelse



Adresse: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026



Badeværelse



Badeværelse



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen

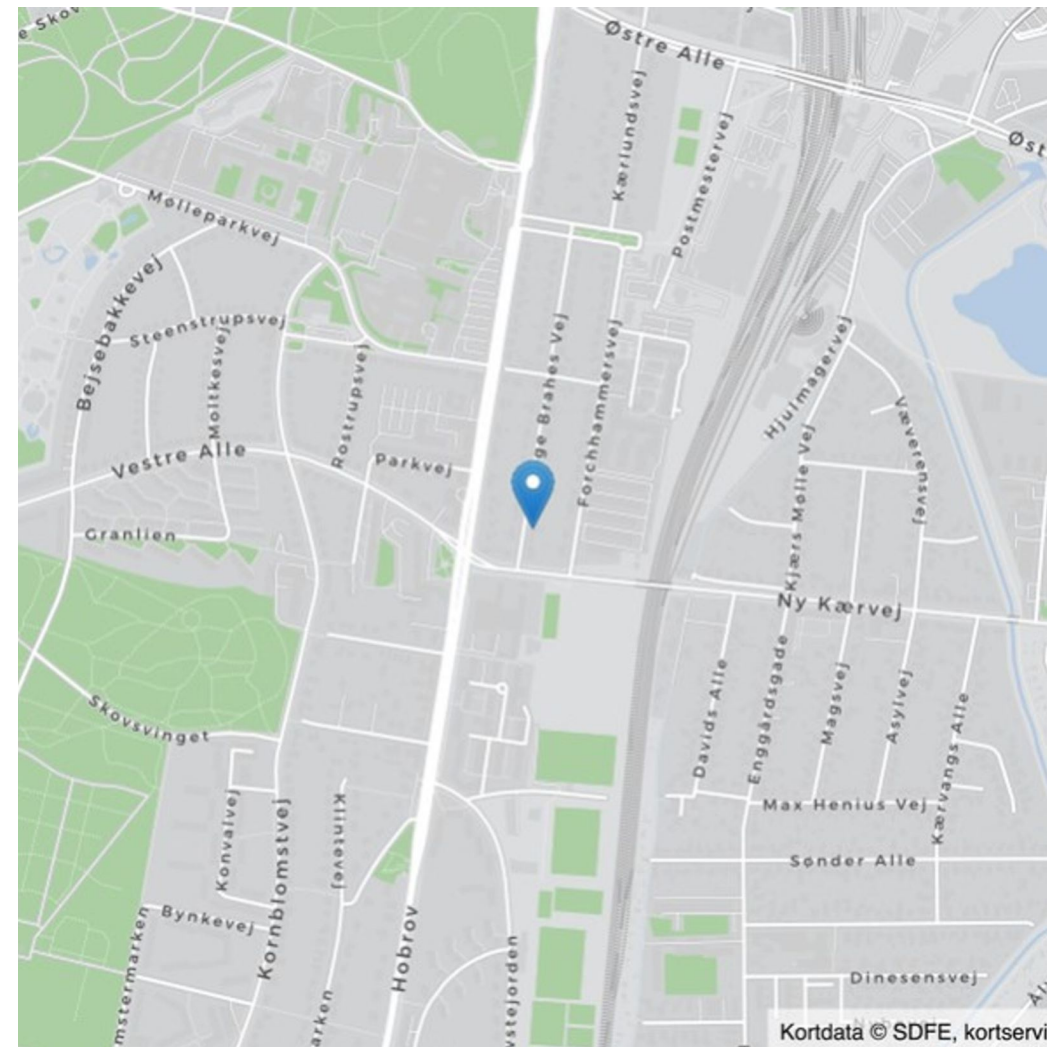
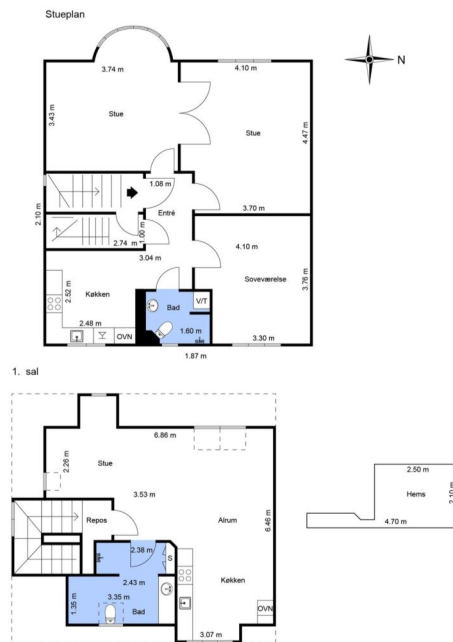


Ejendommen

Adresse: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
 Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026



Adresse: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80 qæ Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	395053
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1919/1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.495.000 kr.
Grundværdi:	2.305.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.996.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.844.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	141 m ²
- heraf boligareal:	131 m ²
- heraf areal til andet:	10 m ²
BBR-boligareal:	131 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	19 m ²
- Garage:	19 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 09 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_1106459_DRAFT_1161338656894.pdf

Kommuneplan 2013 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_2254984_1386167901293.pdf

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Lokalplaner:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.10.1919 lbnr. 988446-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_I-A_450
Nr. 2 lyst d. 22.12.1919 lbnr. 988447-76 Tillægstekst Dok om betingelser for salg af villagrunde i Kærlundsmarken Filnavn: 76_I-A_450
Nr. 3 lyst d. 19.08.1987 lbnr. 988448-76 Tillægstekst Dok om ombygning af tagetagen Filnavn: 76_I-A_450
Nr. 4 lyst d. 29.03.2016 lbnr. 1007179751 Filnavn: e71bee5f-e751-4277-8b27-63c399a61c6f
Nr. 6 lyst d. 03.06.2016 lbnr. 1007332897 Filnavn: 7e0a3e9d-df53-498c-a521-93ca8930fc51

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Siemens), Emhætte (Eico), Ovn (Blomberg), Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Samsung).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.870 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsoptillingens 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 undersøges nærmere. Rapporten omfatter både ejerlejligheden og fællesarealer

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
 Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.180	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	13.646	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Ejerforening	kr.	15.859	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	195	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	3.350
			Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
			Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
			I alt	kr.	2.530.392
Ejerudgift i alt 1 år		39.880			

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 13.424 md./ 161.083 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.860 md./ 130.321 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: 01.07.2026
 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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054
Ejerudgift/md.: kr. 3.323

Dato: 01.07.2026

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.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 50/100

Adm. fordelingstal: 50/100

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Sikkerhed til foreningen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Se vedlagte oversigtsplan.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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