



**REAL**

## Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>131</b>
Kontantpris	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.229</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1919/1989</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **47424054**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 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 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. 3.229

Dato: 06.05.2026



### 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.

Træd ind i denne lyse bolig, hvor moderne køkkener fylder både stueplan og 1. salen. De lyse køkkener er ikke kun praktiske, men også et æstetisk element i boligen. I stueetagen findes to store og lyse stuer samt et stort soveværelse, der skaber den perfekte balance mellem privatliv og sociale rum. På 1. salen fortsætter det moderne tema med et stort køkken-alrum, der er ideel til familiemiddage eller hyggelige sammenkomster. Det store badeværelse på 1. salen tilføjer en ekstra bekvemmelighed.

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 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. 3.229

Dato: 06.05.2026





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

Sagsnr.: 47424054  
Ejerudgift/md.: kr. 3.229

Dato: 06.05.2026





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

Sagsnr.: 47424054  
Ejerudgift/md.: kr. 3.229

Dato: 06.05.2026





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

Sagsnr.: 47424054  
Ejerudgift/md.: kr. 3.229

Dato: 06.05.2026

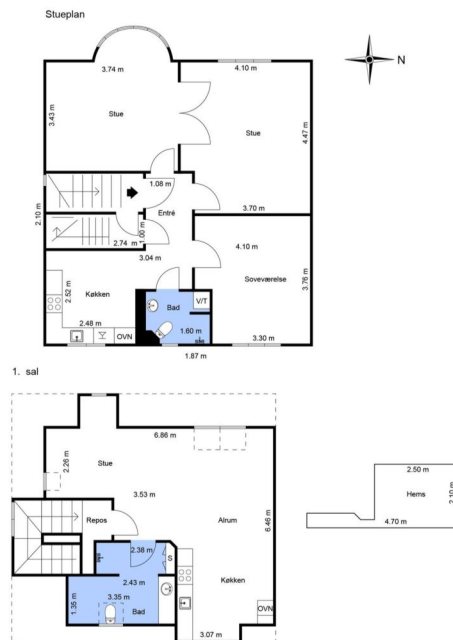




Adresse: Tyge Brahes Vej 45, 1., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424054  
Ejerudgift/md.: kr. 3.229

Dato: 06.05.2026



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

Sagsnr.: 47424054  
Ejerudgift/md.: kr. 3.229

Dato: 06.05.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus Aalborg  
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/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1919/1989

#### Arealer\*

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

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

#### 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.

#### 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](https://dokument.plandata.dk/11_1106459_DRAFT_1161338656894.pdf)

Kommuneplan 2013 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_2254984\\_1386167901293.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_2254984_1386167901293.pdf)

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](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 (Mærke), Emhætte (Mærke), Ovn (Mærke), Køle/fryseskab (Mærke), Opvaskemaskine (Mærke), Vaskemaskine (Mærke), Tørretumbler (Mærke).

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. 3.229

Dato: 06.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.870 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
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 risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke C.

#### 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.

##### **Ejendom under omvurdering**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

##### **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.

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

Sagsnr.: 47424054  
Ejerudgift/md.: kr. 3.229

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.180	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	13.646	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ejerforening	kr.	14.776	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	3.350
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
			Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
			I alt	kr.	2.522.325
Ejerudgift i alt 1 år		38.752			

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 13.662 md./ 163.943 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.054 md./ 132.651 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: 06.05.2026  
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. 3.229

Dato: 06.05.2026

**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.

**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<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