



REAL

Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	55
Kontantpris	1.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.926		
Byggeår/ombygget	1952/1983	Energimærke	D

Sagsnr. **47426003**

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: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen på Poul Buås Vej 34, 3. tv, hvor du finder denne lyse og velindrettet ejerlejlighed på 55 kvm, som fremstår indflytningsklar.

Vi fremhæver især:

- Gennemgribende renoveret i 2015
- Lækker altan med udsigt over Vestbyen
- Gulvvarme i entre, køkken og badeværelse
- Nyt el i 2015
- Stue med fritlæggende bjælker og loft til kip
- Køkken/alrum med HTH køkken fra 2015
- Vinduer og døre i lejligheden fra 2006/2015 og ovenlysvindue i soveværelse fra 2025

Lejligheden er gennemgribende renoveret i 2015. Her blev både køkken, stue, badeværelse, gulve og lofter renoveret, hvilket giver boligen et moderne og stilrent udtryk.

Køkkenet har en stor kogeø, der forbinder køkken og stue elegant. Fra køkkenet er der en dobbeltdør ud til en skøn altan. Her kan solen stråle nydes imens du kan nyde udsigten over Vestbyen. Stuen har wauw-effekt med loft til kip og de charmerende gamle bjælker, der er blevet fritlagt. Der er desuden en karnap i hver side af stuen, som giver god plads og et godt lysindfald. Her er plads til både spisebord og en sofagruppe. I soveværelset er der et stort indbygget skab fra gulv til loft, plads til seng og et skrivebord. Badeværelset er indrettet med væghængt toilet, HTH inventar samt brusedøre, som kan skubbes til side og give gulvplads, når man ikke er i bad. Entréen har skabe og plads til opbevaring af sko og overtøj bagved døren. Fra lejligheden er der desuden adgang til et fint privat loftrum til ekstra opbevaring.

Til lejligheden følger der også et kælderrum med, samt mulighed for trygt at kunne parkere sin cykel. Ejerforeningen har et hyggeligt gårdmiljø med græsareal, legeplads, fælles grill, borde- og bænke, drivhus samt et cykelværksted til fri afbenyttelse. Vestbyen byder på Skudehavnen, Vestre Fjordpark, restauranter, cafeer, indkøb samt offentlig transport i form af bus og tog. Gratis parkeringsmuligheder i gaden.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026



Køkken alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026



Stue



Stue



Toilet



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026



Entré



Facade



Udsigt



Gårdmiljø



Have

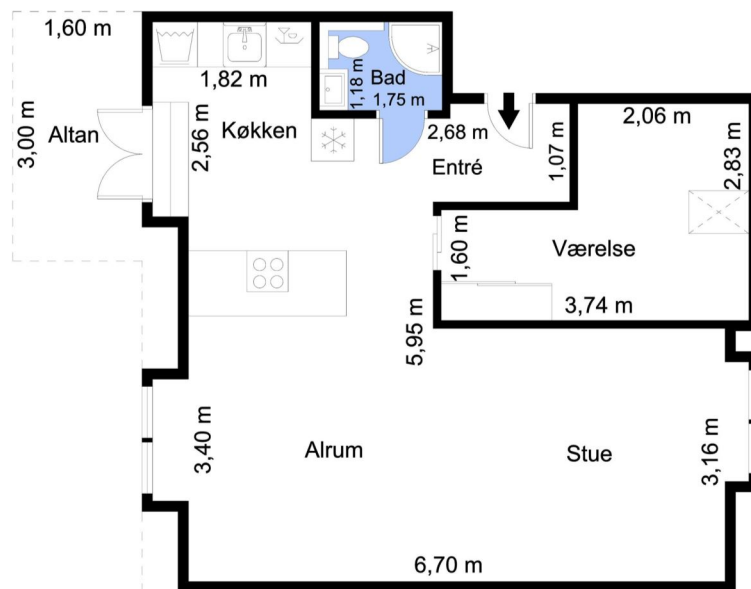


Gårdmiljø

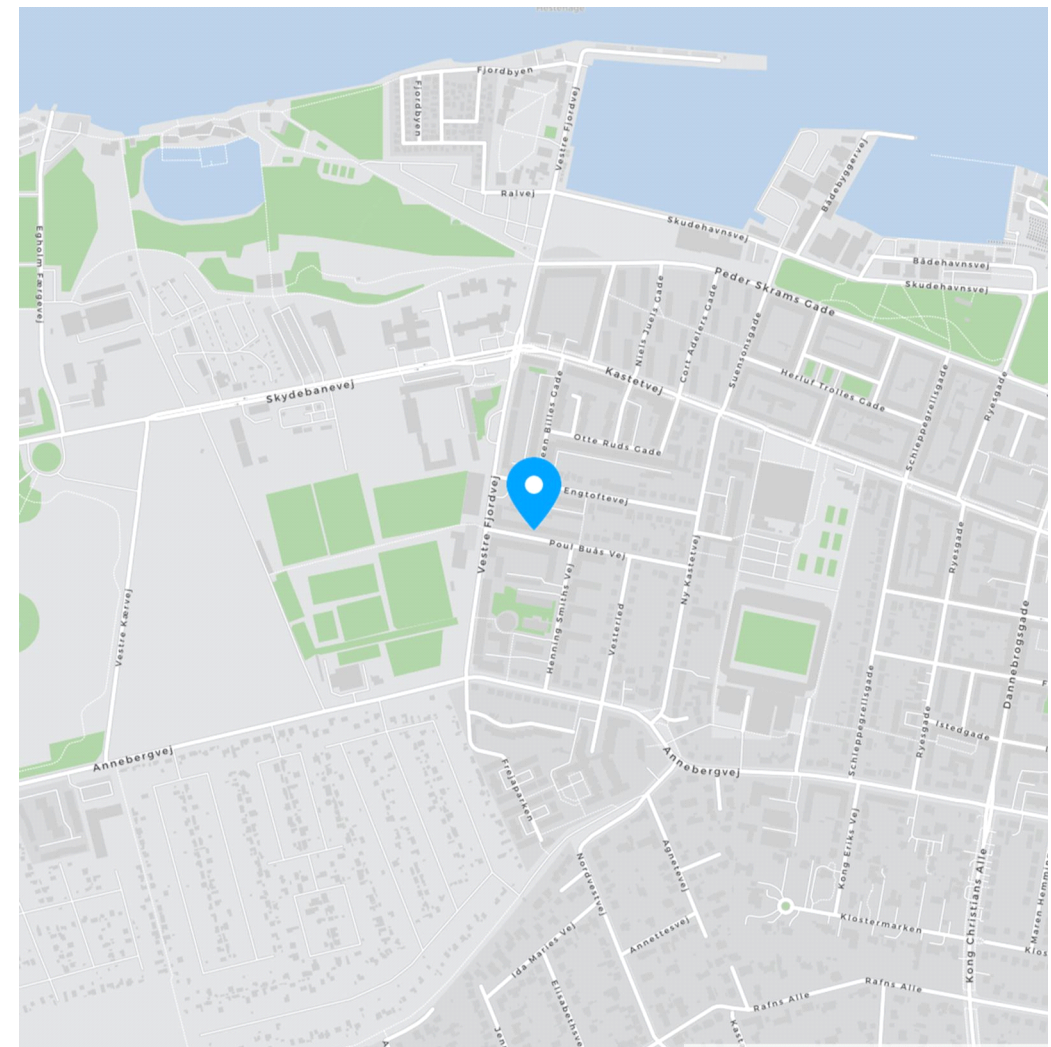
Adresse: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 sl Aalborg Ladegård, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	393009
Ejl.nr.:	20
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1952/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.229.000 kr.
Grundværdi:	773.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	983.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	618.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	50 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	50 m ²

BBR-boligareal:	55 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 06.10.1944 lbnr. 948950-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_N-A_316

Nr. 2 lyst d. 08.04.1952 lbnr. 948951-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, fælles port fælles gårdsplads mv Filnavn: 76_N-A_438

Nr. 3 lyst d. 07.05.1963 lbnr. 948952-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_N-A_438

Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 948953-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BB-A_367

Nr. 6 lyst d. 23.10.2012 lbnr. 1003987896 Filnavn: d8d4c02f-f588-45ec-88e3-39b69e7ef686

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade (Siemens), Emhætte (Eico), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.491 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2004/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Elvarme til gulvvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger betaler aconto varme 4.200 kr./år

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.014	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.576	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerforening	kr.	13.392	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.325
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	133	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
			Omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.800
			I alt	kr.	1.517.600

Ejerudgift i alt 1 år

23.115

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.051 md./ 96.617 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.513 md./ 78.153 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: 03.02.2026
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: Poul Buås Vej 34, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47426003
Ejerudgift/md.: kr. 1.926

Dato: 05.02.2026

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:

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
Nordea kredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	663.269	663.269	628.635	DKK	2,5	48.375	19,00	3,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Cykelkælder

Tørrerum

Vaskeri (der betales 75 kr./beboer i husstanden, hvis man ønsker at benytte vaskeriet).

Ejerforeningen råder over nogle få p-pladser. bestyrelsen kan kontaktes for evt. ledige pladser.

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