

The REAL logo is displayed in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background in the top left corner of the image.

Langgade 16, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	232
Kontant	3.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	3.424	Grund m ²	635
Byggeår/ombygget	1915/1959	Energimærke	C + D

Sagsnr. **47425188**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026



Velkommen til Langgade 16 – en charmerende byvilla, hvor klassisk arkitektur møder moderne komfort. Boligen byder på hele 129 m² boligareal fordelt på tre etager, med WC på hver etage. Hertil kommer en kælder på 76 m² samt et stort anneks på hele 103 m². Her får du masser af plads og fleksibilitet – ideelt til den pladskrævende familie, flere generationer under samme tag eller dig, der ønsker ekstra rum til hobby og hjemmearbejde.

I stueplan finder du et smukt køkken/alrum i klassisk stil med moderne detaljer og plads til fællesskab. Herfra er der udgang til en overdækket terrasse – perfekt til hyggelige sommeraftener og udeliv året rundt. Der er dobbelt fransk dør mellem stue alrum og stue. Den store stue har et fantastisk lysindfald, karnap og plads til både sofa-gruppe og spiseplads. Etagen rummer desuden et toilet.

På førstesalen finder du tre gode værelser samt et lyst badeværelse. Her er der plads til både forældre og børn, og etagen fungerer som en hyggelig og privat soveafdeling.

I kælderen får du et praktisk vaskerum, ekstra toilet og flere disponible rum med mange anvendelsesmuligheder – fx opbevaring, værksted, hobbyrum eller teenageafdeling.

Det tilhørende anneks giver boligen et ekstra niveau af fleksibilitet. Her er der eget køkken, bad og flere disponible rum, som gør det ideelt som gæstehus, teenagebolig eller hjemmekontor.

Udenfor venter en skøn have med terrasse og grønne omgivelser, hvor både børn og voksne kan nyde livet under åben himmel. Til ejendommen hører også en carport på 32 m² og et praktisk skur.

Beliggenheden er i særklasse – midt i det attraktive Vejgaard, hvor alt ligger lige inden for rækkevidde.

Her bor du tæt på Vejgaard Østre Skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder, og samtidig kun få minutter fra Aalborg centrum.

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: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken/alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026



Overdækket terrasse



Toilet



Repos



Værelse 1



Værelse 1



Badeværelse

Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026



Værelse 2



Værelse 3



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Bryggers



Hus og annek

Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026



Anneks



Køkken



Køkken/Alrum



Stue



Badeværelse



Værelse 1

Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026



Disponibelt rum



Anneks og have



Have



Huset set fra haven



Anneks og have



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 18ci Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5555192
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1915/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.749.000
Grundværdi: 1.711.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.999.200
Grundlag for grundskyld: 1.368.800

Arealer**

Grundareal: 635 m²
Boligareal i alt: 232 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus 129 m²
- heraf Anneks i tilknytning til helårsbolig 103 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 76 m²
Overdækket terrasse: 15 m²
Drivhus: 17 m²
Carport: 32 m²
Udhus: 20 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 13.05.2026 -
- Nr. : 13.05.2026 -
- Nr. 1: 02.02.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedligeh af stikledninger og vej mv
- Nr. 2: 28.03.1988 - Dok om at sammenlægge eksisterende erhvervsbygning med boligdelen

Planer

Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Bosch), Emhætte (Ukendt), Ovn (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Simens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 45.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-
gen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.02.2024 - 31.01.2025 på 27.614,85 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke C + D

Adresse: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.296	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	10.129	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	4.900	I alt	kr.	4.020.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	267	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Husforsikring	kr.	10.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	41.092		

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.543 md. / 210.517 år v/26,58 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Langgade 16, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47425188
Ejerudgift/md.: kr. 3.424

Dato: 13.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.494.000
Nr. 4: hovedstol kr. 141.687
Nr. 5: hovedstol kr. 314.313

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering, byzone: Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede. Spildevandsplan: Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen jf. spildevandsplan. 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.

Områdeklassificering, byzone:

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

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen jf. spildevandsplan.

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.

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.