



REAL

Thorsgade 17B, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	108
Kontantpris	1.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.114		
Byggear	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **47424055**

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: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Thorsgade 17B - et fantastisk hjem centralt placeret i hjertet af Vejgaard i Aalborg. Beliggende i et af byens mest eftertragtede områder byder boligen på en perfekt blanding af bekvemmelighed og charme. Området er kendt for det gode lokalmiljø og de mange butikker, der ligger inden for gåafstand. Der er også nem adgang til grønne områder og offentlig transport, hvilket gør boligen til det ideelle sted at bo for både unge og familier.

Når du træder ind i Thorsgade 17B, mødes du straks af en følelse af rummelighed og lys. Boligen byder på et imponerende boligareal på 108 kvadratmeter samt en ekstra kælder på 50 kvadratmeter, der giver rigelig plads til den pladskrævende hobby eller teenageren, der skal have sin egen afdeling. Den store stue er hjertet af hjemmet og tilbyder masser af plads til afslapning og underholdning. Med store vinduer, der fylder rummet med naturligt lys, er dette det perfekte sted at samles med familie og venner.

Boligen har to værelser på 1. salen, hvilket giver mulighed for privatliv og fleksibilitet i forhold til indretning. Et toilet i stueplan og et badeværelse på 1. salen sikrer praktisk bekvemmelighed til beboerne. Desuden tilbyder boligen køkken og bad i kælderen, hvilket udvider mulighederne for anvendelse af rummene samt ekstra funktionalitet.

På grund af det lille gårdmiljø er der også mulighed for udendørs afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Der er også egen parkering til rådighed, hvilket giver ekstra bekvemmelighed og sikkerhed til beboerne.

Alt i alt præsenterer Thorsgade 17B sig som en drømmebolig i Aalborg, der tilbyder det bedste af både komfortabelt byliv og privatlivets fred. Med moderne faciliteter, rummelige værelser og en fantastisk beliggenhed, er dette et hjem, hvor man virkelig kan trives.

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: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 06.02.2026



Adresse: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 06.02.2026



Adresse: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

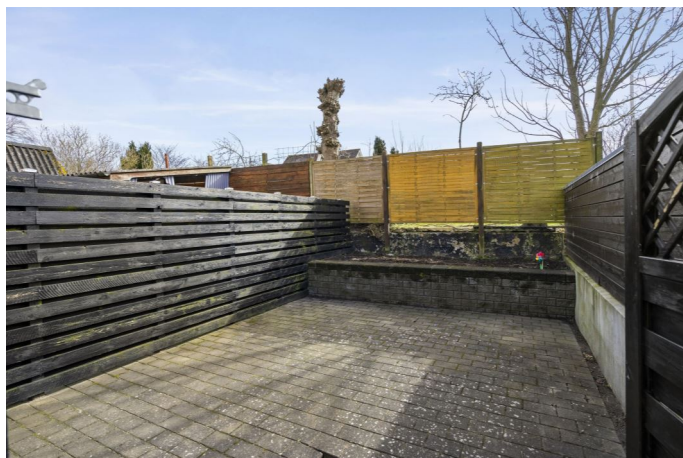
Dato: 06.02.2026



Adresse: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 06.02.2026



Dato: 06.02.2026





Adresse: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2 bl Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	404005
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:	1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.037.000 kr.
Grundværdi:	1.170.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.629.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	936.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	158 m ²
- heraf boligareal:	108 m ²
- heraf areal til kælder:	50 m ²

BBR-boligareal:	108 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

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

Navn på planen: Petersborgvej (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Planstrategi (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_3241035_1484233278337.pdf

Navn på planen: Tillæg til Planstrategi 2026 (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_3753703_1507881911292.pdf

Navn på planen: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.03.1930 lbnr. 964860-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, baghus mv
Nr. 4 lyst d. 11.04.2022 lbnr. 1013817671 Filnavn: 9947d876-96c3-44e1-bce6-b863564c40c0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Blomberg), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

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 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. 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 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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5, 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: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.311	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	6.926	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	4.875	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	56	Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
Husforsikring	kr.	5.205	I alt	kr.	2.015.975

Ejerudgift i alt 1 år

25.372

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/nettoyldelse 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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.734 md./ 128.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.684 md./ 104.204 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: 31.01.2026
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: Thorsgade 17B, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47424055
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 06.02.2026

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
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	820.812	845.131	837.475	DKK	2,56	54.811	22,50	3,25			Nej	
DLR Kredit A/S/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	691.483	711.975	705.525	DKK	2,56	46.176	22,50	3,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Egen parkeringsplads
Cykelparkering
Udlejning tilladt

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