



REAL

Jægervænget 3, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	207
Kontantpris	7.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	5.135	Grund m2	1.026
Byggeår/ombygget	1967/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0145**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Jægervænget 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 470TK0145
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Ejendommen er beliggende for enden af Jægervænget, en blind sidevej til Støbybergsvej i det attraktive Indre Hasseris. Området er præget af flotte villaer i forskellige størrelser, og beliggenheden er sublim for området. Der er kort afstand til både skole og indkøb, og Kridtgravens blå vand ligger kun få hundrede meter væk.

EJENDOMMEN:

Villaen er en arkitekttegnet 1-plans villa, som fremstår meget velholdt og indbydende. Boligen rummer hele 207 kvm. i stueplan, og dertil kommer en god, tør og anvendelig underetage på 110 kvm. Til boligen hører også en 35 kvm. muret garage med el-port hvor bilen kan med udgang til baghaven og bryggers. Villaen er beliggende på en 1.026 kvm. stor solrig grund med en ugeneret sydvestvendt have. Haven fremstår meget velanlagt og byder derudover på store terrasser samt overdækkede arealer.

INDRETNINGEN:

Når man træder ind i boligen, kommer man først til entréen, hvorfra man fortsætter til den store fordelingsgang. Herfra er der adgang til et værelse, der egner sig perfekt som gæsteværelse eller kontor. Ved siden af værelset findes et gæstetoilet. På den modsatte side af fordelingsgangen ligger boligens spise-stue, som er i åben forlængelse af hovedstuen, hvor der er en flot udsigt til haven. Fra stuen er der adgang til den vestvendte, overdækkede terrasse med udendørs ildsted. Overfor spise-stuen finder vi ejendommens køkken, der er meget velholdt med moderne hårde hvidevarer og masser af bordplads. Der er også god plads til spising i køkkenet. I forlængelse af køkkenet ligger bryggerset med vaskefaciliteter og egen udgang. Fra bryggerset er der også adgang til underetagen. Stueplan afsluttes med værelsesafdelingen, som består af to store værelser med indbyggede skabe og et separat stort soveværelse med egen udgang til haven. Det primære badeværelse findes også i denne afdeling og fremstår lyst, indbydende og tidssvarende med skult bruseniche og gulvvarme. Underetagen er et kapitel for sig. Den er tør og særdeles brugbar med to store disponible rum samt flere mindre rum. Desuden er der et multirum, hvor kun fantasien sætter grænser. Derudover findes et moderniseret badeværelse med toilet og sauna.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Jægervænget 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 470TK0145
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

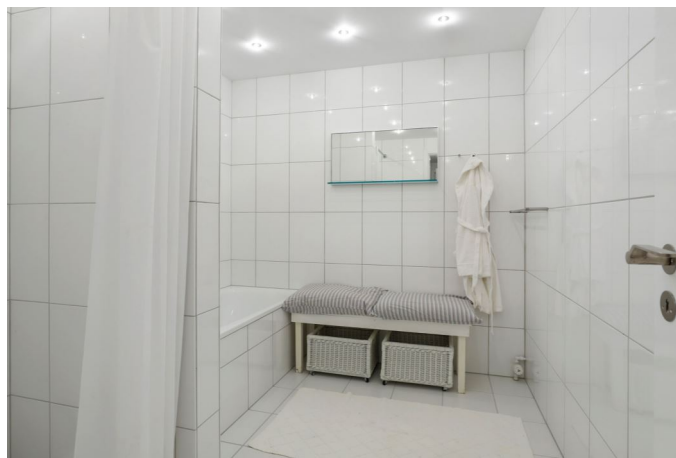
Dato: 30.01.2026



Adresse: Jægervænget 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 470TK0145
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 30.01.2026



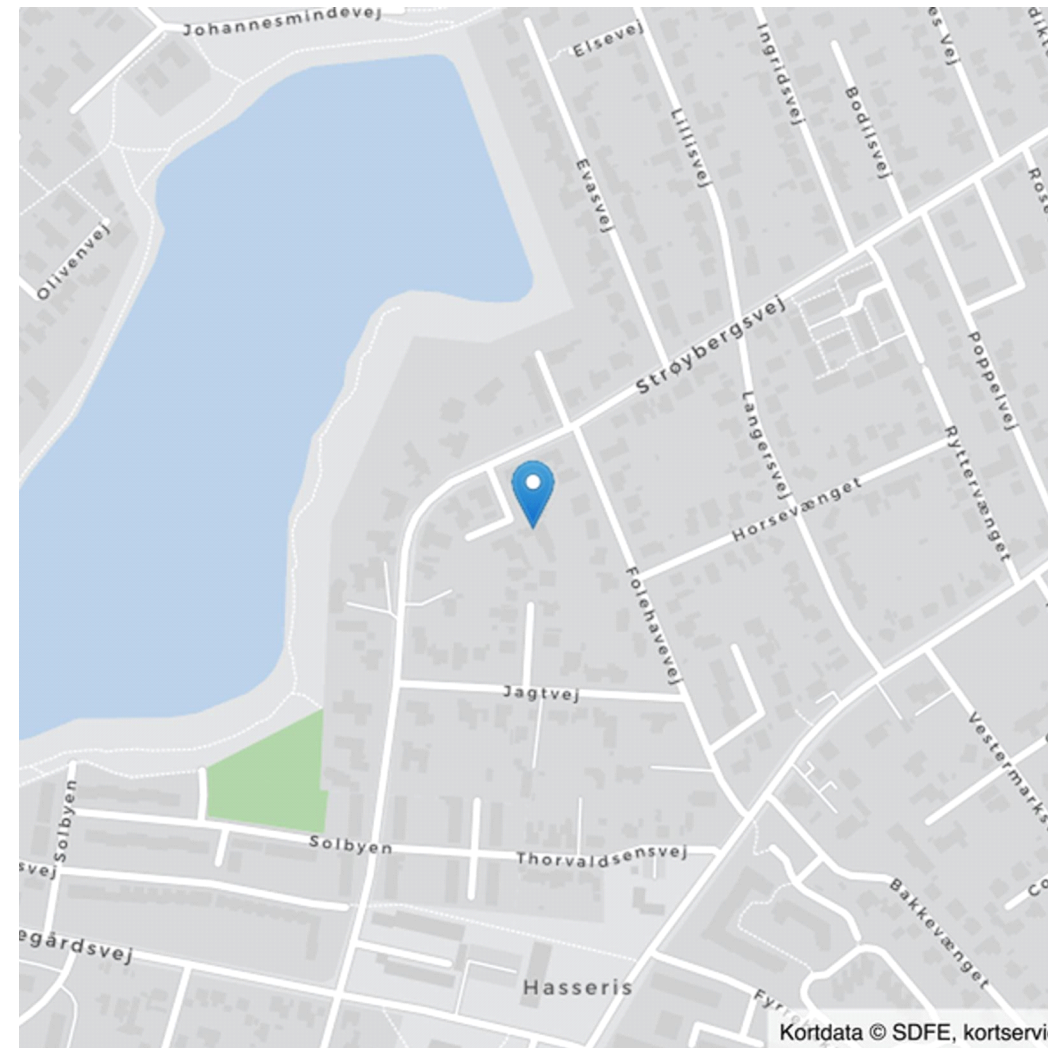
Adresse: Jægervænget 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 470TK0145
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Jægervænget 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 470TK0145
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 gy Aalborg Ladegård, Hasseris
BFE-nr.:	3295847
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	6.304.000 kr.
Grundværdi:	3.207.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.043.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	1.026 m ²
Boligareal i alt:	207 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	110 m ²
Garage:	35 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.08.1941 lbnr. 994645-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdighedsret mv Filnavn: 76_M-A_9
Nr. 2 lyst d. 18.11.1965 lbnr. 994646-76 Tillægstekst Dok om forbud mod at opføre ejendom med mere end et beboelseslag mv
Nr. 3 lyst d. 05.05.2006 lbnr. 37701-76 Tillægstekst Lokalplan 05-077 Filnavn: 76_C-A_178

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedeværende hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden funktionsgaranti grundet alder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jægervænget 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 470TK0145
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.650 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 salgsopstillingens 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Jægervænget 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 470TK0145
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.720	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	18.985	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.500
Husforsikring	kr.	13.660	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Renovation	kr.	3.000	I alt	kr.	7.554.350
Ansl. skadedyrskæmpelse	kr.	250			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

61.615

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.223 md./ 482.680 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.545 md./ 390.542 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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Jægervænget 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 470TK0145
Ejerudgift/md.: kr. 5.135

Dato: 30.01.2026

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

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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