



REAL

Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	139
Kontantpris	3.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.080	Grund m2	172
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **470TK0243**

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: Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0243
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

BELIGGENHEDEN:

I Sofiendal Enge får I en af Aalborgs mest eftertragtede rammer for familieliv. Her kombineres trygge, lukkede vejsystemer og grønne friarealer med kort afstand til både Hasseris, City Syd og Aalborg Centrum. Et område hvor hverdagen glider let, og hvor både natur og byliv ligger lige inden for rækkevidde.

EJENDOMMEN:

Rækkehuset ligger i den populære grundejerforening Sofies Have og er opført i 2019. Boligen fremstår som ny – både ude og inde – og er samtidig den største boligtype i bebyggelsen. Her får I en klimavenlig ejendom med lavt energiforbrug og minimal vedligeholdelse.

Til boligen hører en stor carport forberedt til ladestander, og mod syd findes en solrig, lukket gårdhave med et praktisk udhus. Det perfekte private uderum.

INDRETNINGEN:

Indenfor møder I en moderne bolig med gennemført planløsning, gulvvarme overalt og genvex for optimalt indeklima.

Entréen byder velkommen med god plads, og herfra går turen videre til et lyst badeværelse med bruseniche og vaskefaciliteter.

Boligens hjerte er det åbne køkken-alrum med køkkenø, alt i hårde hvidevarer og en eksklusiv Corian-bordplade. Rummet har en skøn sammenhæng til vinkelstuen, hvor store vinduespartier giver et flot lysindfald og mulighed for at indrette lige efter behov. Fra stuen er der direkte adgang til den sydvendte gårdhave, som fungerer som et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret.

Første salen imponerer med et elegant trappeløb med ovenlys. Her finder I to store og indbydende børneværelser. Et lyst og lækkert badeværelse med stor bruseniche ligger centralt på etagen – også her med ovenlys. Forældresoveværelset fuldendes af et separat påklædningsrum med masser af skabsplads.

Hvis drømmen er et ekstra værelse, kan dette let etableres – fleksibiliteten er tænkt ind fra start.

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: Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0243
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 28.01.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0243
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

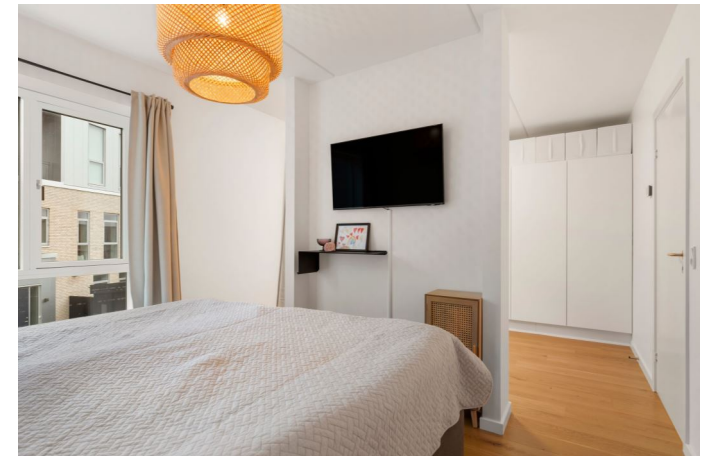
Dato: 28.01.2026



Repos



Walkin closet



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

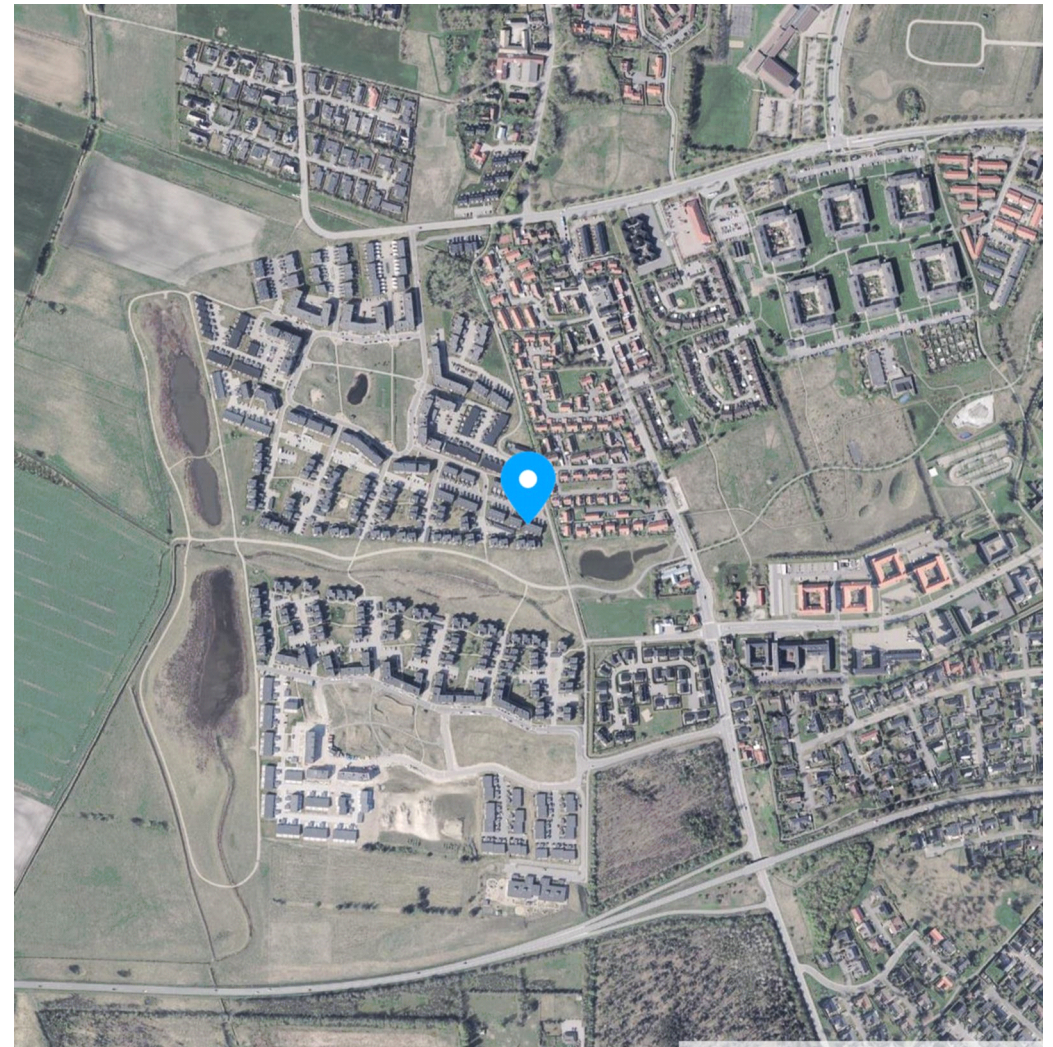
Adresse: Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0243
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0243
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	56 v Sofiendal By, Skalborg
BFE-nr.:	100134292
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.924.000 kr.
Grundværdi:	639.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.339.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	172 m ²
- heraf vej	6 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 m ²
Udhus:	5 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. 04.12.2017 lbnr. 1009387026 Filnavn:
0f798a5f-8b6b-46c5-923f-9a9272127488
Nr. 2 lyst d. 15.11.2019 lbnr. 1011366704 Filnavn:
238a48bd-3952-499b-8692-5a633a9390fd
Nr. 4 lyst d. 12.05.2020 lbnr. 1011865673 Filnavn:
911e3339-7079-4394-bda3-74286e9d8270

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0243
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

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 2025. 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 2025 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.541 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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for
brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0243
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.930	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	3.783	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.500
Grundejerforening	kr.	9.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250	I alt	kr.	3.524.350
			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			24.963		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.770 md./ 225.235 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.186 md./ 182.226 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: 27.01.2026
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: Poul Anker Bechs Vej 185, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0243
Ejerudgift/md.: kr. 2.080

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.314.790	2.314.790	2.334.016	DKK	2,3	139.076	26,75	3,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 25.003 i form af Anden hæftelse/Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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