



REAL

## Langgade 42, 9000 Aalborg

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>145</b> |
| Kontant    | <b>3.495.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>3.233</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>635</b> |
| Byggeår    | <b>1937</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **47426118**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://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 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 28.10.2026



### Rummeligt og charmerende byhus med skøn have i Vejgaard

Velkommen til Langgade 42 – et charmerende og velholdt byhus fra 1937, centralt beliggende i Vejgaard. Her får I 145 m<sup>2</sup> bolig fordelt på halvandet plan samt en kælder på 83 m<sup>2</sup>. Med en god indretning, en hyggelig have og masser af plads er dette en oplagt bolig til børnefamilien.

Stueplan byder på lyse opholdsrum med en rummelig spise-stue og en hyggelig opholdsstue. De store vinduespartier sørger for et dejligt lysindfald, mens rummene giver god plads til både hverdag og familiesammenkomster. Hertil kommer det rummelige og velindrettede køkken med spiseplads samt en entré med adgang til fordelingsgangen, gæstetoilettet og trappen til førstesalen.

På førstesalen finder I tre gode værelser samt et badeværelse. Indretningen giver fine rammer for familien med mulighed for både soveværelse, børneværelser og hjemmekontor efter behov.

Kælderen på 83 m<sup>2</sup> har separat adgang udefra og rummer badeværelse, vaskerum, et mindre tekøkken samt to store disponible rum med plads til hobby, opbevaring og andre praktiske formål.

Udenfor venter en skøn og veletableret have på den 635 m<sup>2</sup> store grund. Haven byder på flot beplantning og flere hyggelige kroge, hvor solen kan nydes. Den store udestue forlænger udesæsonen, mens garagen på hele 46 m<sup>2</sup> giver god plads til bil, opbevaring og hobbyaktiviteter.

Beliggenheden i Vejgaard er endnu et stort plus. Her bor I tæt på indkøb, daginstitutioner, Vejgaard Østre Skole, fritidsaktiviteter og grønne områder som Signalbakken. Samtidig er der gode forbindelser til Aalborg centrum, universitetet og motorvejsnettet.

Langgade 42 er et oplagt valg for familien, der ønsker et charmerende hjem med god plads, en dejlig have og en central beliggenhed – hvor I får rigtig meget hus for pengene.

### 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: Langgade 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 28.10.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Udsigt

Adresse: Langgade 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 28.10.2026



Stue



Toilet



Fordelingsgang



Værelse 1



Værelse 2



Badeværelse 1

Adresse: Langgade 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 28.10.2026



Badeværelse 1



Værelse 3



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 2



Badeværelse 2



Bryggers

Adresse: Langgade 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

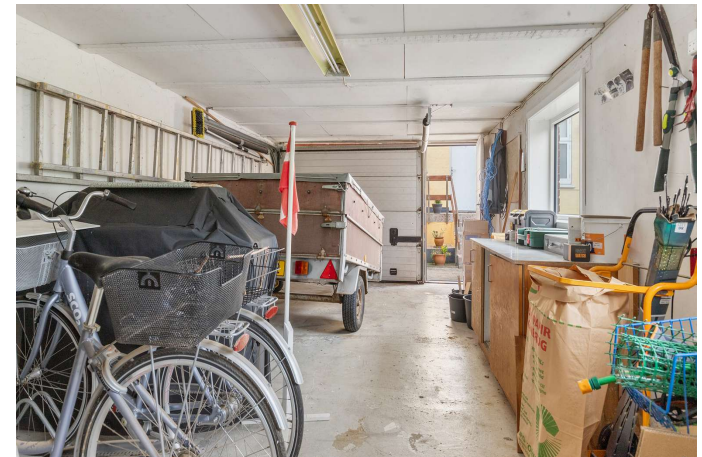
Dato: 28.10.2026



Have



Fritlæggende udestue



Garage



Have



Huset set fra haven



Have

Adresse: Langgade 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

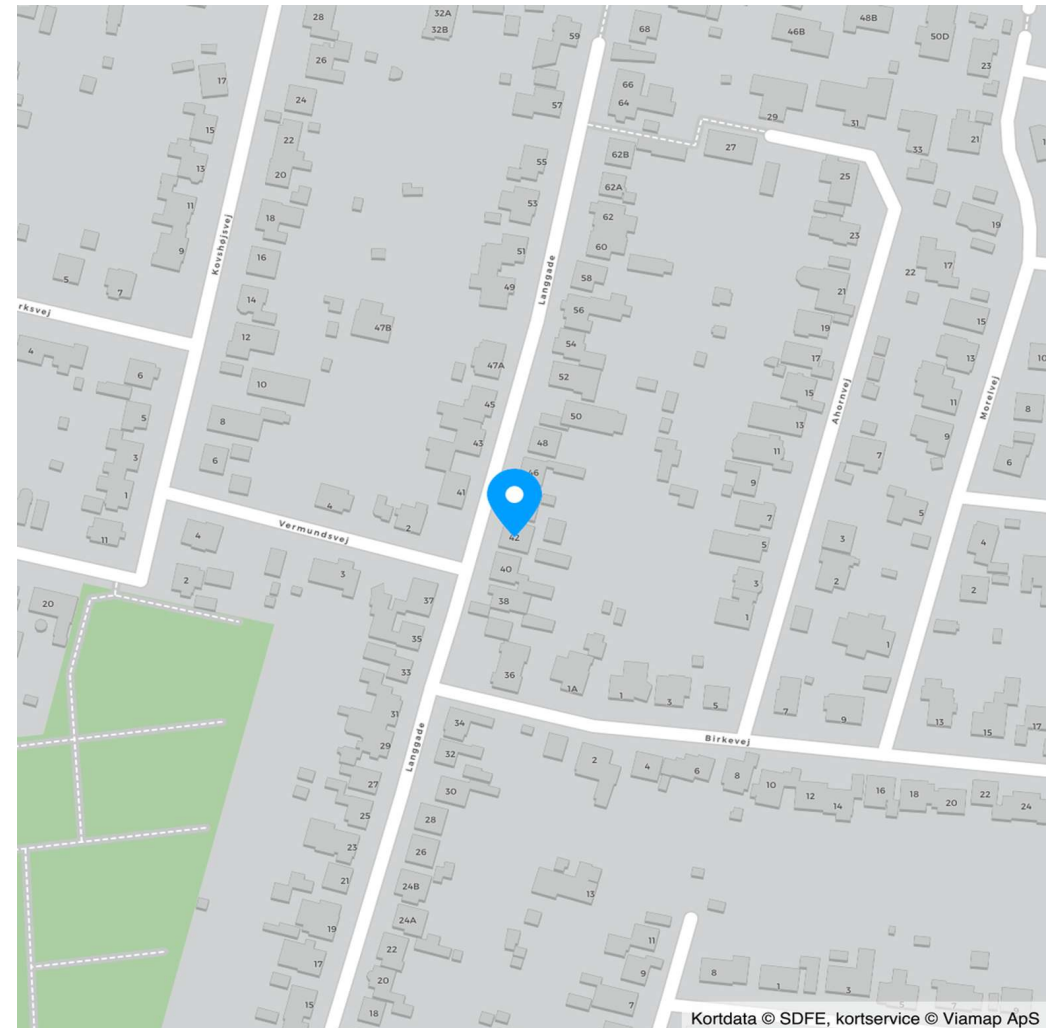
Dato: 28.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Langgade 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 18cz Ø. Sundby, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5555207  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1937

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 3.669.000  
Grundværdi: 1.843.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.931.200  
Grundlag for grundskyld: 1.484.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 635 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 145 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 83 m<sup>2</sup>  
Udhus: 22 m<sup>2</sup>  
Garage: 46 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. 1: 02.02.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedligeh af stik-ledninger og vej mv  
- Nr. 2: 16.11.1931 - Dok om septictank og om fælles indkørsel

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Ovn (Hisense), Kogeplade (Gram), Emhætte (Eico), Opvaskemaskine (Bosch), Køle/fryseskab (Gram), Vaskemaskine (Beko), Tørretumbler (Candy)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Langgade 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring  
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 25.390 kWh fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug i perioden 01.02.2025 til 31.01.2026 er på 19.844 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 salgsoptstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Langgade 42, 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 28.10.2026

| Ejerudgift 1. år:      |     | Pr. år     | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|------------------------|-----|------------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat      | kr. | 14.949     | Kontantpris                      | kr. | 3.495.000 |
| Grundskyld             | kr. | 10.982     | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 22.850    |
| Husforsikring          | kr. | 9.063      | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 8.067     |
| Renovation             | kr. | 3.588      | I alt                            | kr. | 3.525.917 |
| Rottebekæmpelse        | kr. | 212        |                                  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år |     | kr. 38.794 |                                  |     |           |

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 20.520 md. / 246.241 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.127 md. / 193.526 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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 42, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426118  
Ejerudgift/md.: kr. 3.233

Dato: 28.10.2026

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 hvilede 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. 1.800.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**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.

**Bevaringsværdi:**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 7, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

**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.

Der henvises til Ejendomsdatarapporten, der er hentet den 08-10-2026.

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten

# REAL

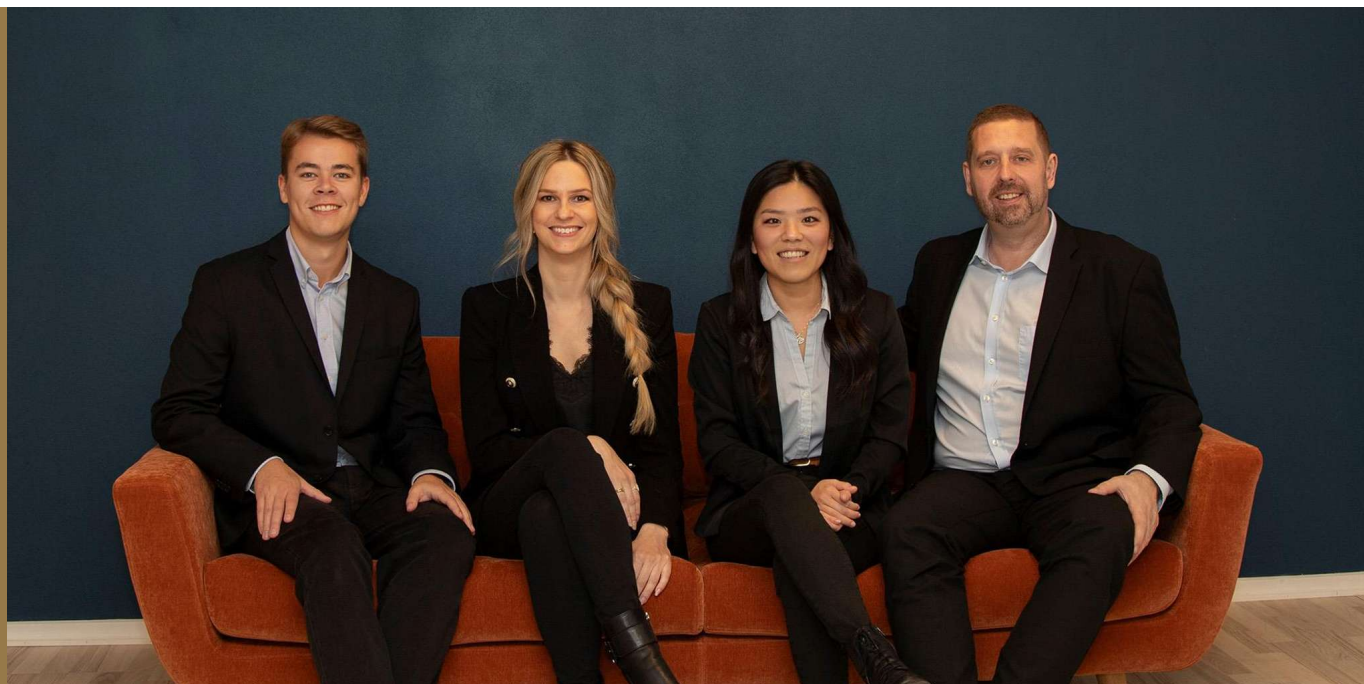
## Guldkøber<sup>®</sup>

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.