

REAL



Adjunktvej 4, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	3.098.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.690	Grund m ²	640
Byggeår	1961	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK260**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Adjunktvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 470TK260
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 15.06.2026



Skøn rummelig villa i Gymnasiekvarteret

OMRÅDET:

Velkommen til Gymnasiekvarteret – et attraktivt og centralt villakvarter i Aalborg. Her bor du tæt på både Aalborg Centrum og hverdagens nødvendigheder. Der er skønne grønne områder i den umiddelbare nærhed og derudover findes i nærområdet daginstitutioner, skole, gymnasium, flere indkøbsmuligheder samt offentlig transport.

EJENDOMMEN:

Boligen er en velholdt villa med mange gode kvadratmeter under tag. Endvidere findes velanlagt have med flere hyggelige solkroge. Mod syd er der etableret et skønt terrassemiljø, hvor familien kan samles og nyde solen.

INDRETNINGEN:

Husets køkken/alrum er et naturligt samlingspunkt i boligen. Her er god plads til spisebord ved den hyggelige pejs, og de store vinduespartier giver et skønt lysindfald. Fra alrummet er der direkte udgang til den sydvendte terrasse. Stuen rummer plads til både spiseafdeling og sofaarrangement, og de store vinduespartier kombineret med den gode loftshøjde giver en lys og rummelig atmosfære.

Fra alrummet fører en fordelingsgang videre til boligens værelsesafdeling, hvor du finder et soveværelse, to gode værelser samt badeværelse. I gangen er der indbyggede skabe til de to værelser. Soveværelset er rummeligt og ligeledes med indbygget skabsplads. Badeværelset fremstår lyst og funktionelt med skabsarrangement samt badekar.

Underetagen er delvist moderniseret i indenfor de senere år og byder først på 2 store skønne lyse rum, som står særdeles flot med gulvvarme og store klinker på gulvet samt egen indgang. Oplagt at benytte til liberalt erhverv eller måske hjemmefitness. Derudover byder underetagen på to gode store disponible rum samt bryggers med vaskesøjle og toilet.

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: Adjunktvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 470TK260
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 15.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Alrum

Adresse: Adjunktvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 470TK260
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 15.06.2026



Udsigt



Køkken



Alrum



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Adjunktvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 470TK260
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 15.06.2026



Disponibel



Toilet



Disponibel



Terrasse



Facade



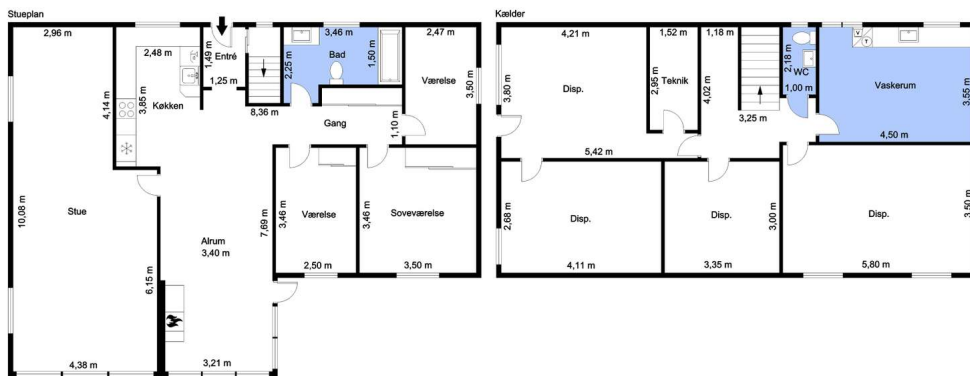
Terrasse



Adresse: Adjunktvej 4, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 470TK260
 Ejerudgift/md.: kr. 2.690

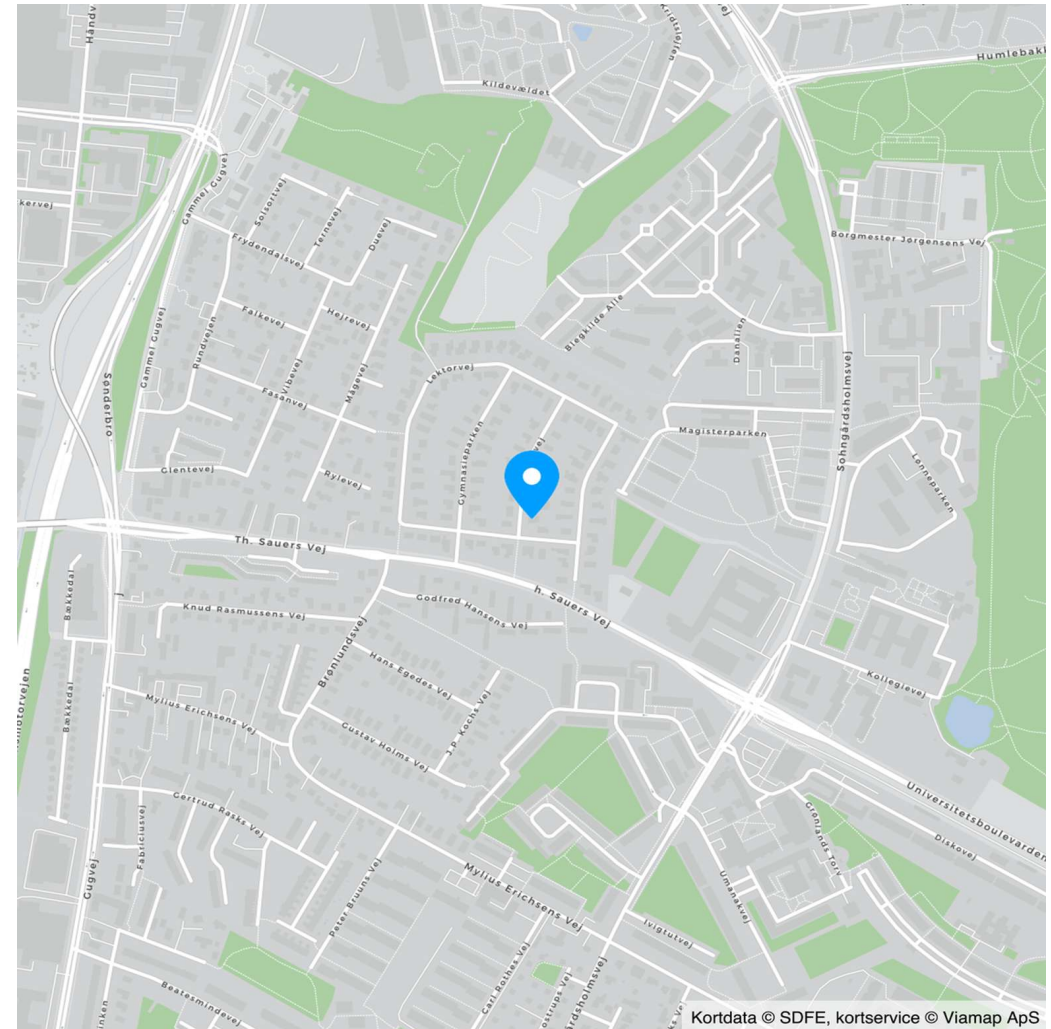
Dato: 15.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Adjunktvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 470TK260
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1abm Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5551694
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 2.819.000
Grundværdi: 1.653.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.255.200
Grundlag for grundskyld: 1.322.400

Arealer**

Grundareal: 640 m²
Boligareal i alt: 135 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 100 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. 1: 24.04.1897 - Dok om at der ikke må drives cementfabrik mv, på-tegning i akt J431
- Nr. 2: 06.04.1961 - Dok om carport/garage mv, Prioritet forud for pante-gæld

Planer

Kommuneplan 4.2.B3 - Frydendal m.m.
Lokalplan 4-2-124 - Boliger, Lektorvej m.m., Grønlandskvarteret

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Adjunktvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 470TK260
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.502	Kontantpris	kr.	3.098.000
Grundskyld	kr.	9.786	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Nordværk - Renovation - 240 liter hver 2. uge	kr.	3.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.500
Husforsikring	kr.	7.328	I alt	kr.	3.125.950
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.274			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.853 md. / 202.239 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.481 md. / 161.774 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: 01.06.2026

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: Adjunktvej 4, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.098.000

Sagsnr.: 470TK260
Ejerudgift/md.: kr. 2.690

Dato: 15.06.2026

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. 1.555.732
Nr. 4: hovedstol kr. 330.000
Nr. 5: hovedstol kr. 400.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg