

REAL



## Adjunktvej 4, 9000 Aalborg

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

Sagsnr. **470TK260**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://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: 01.05.2026



### 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: 01.05.2026



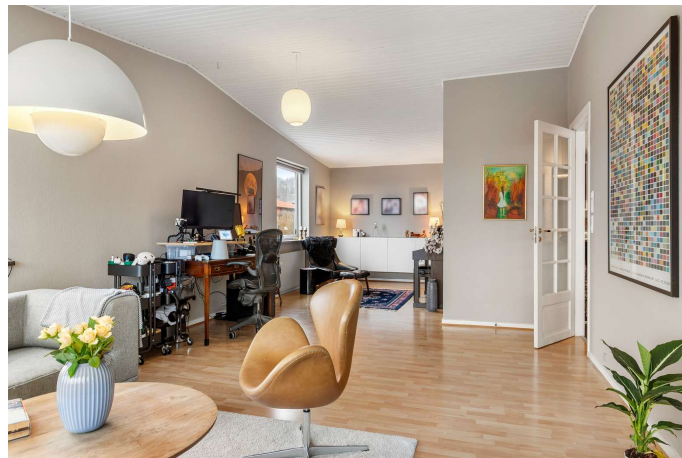
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Alrum

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

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

Dato: 01.05.2026



Udsigt



Køkken



Alrum



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

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

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

Dato: 01.05.2026



Disponibel



Toilet



Disponibel



Terrasse



Facade



Terrasse



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

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

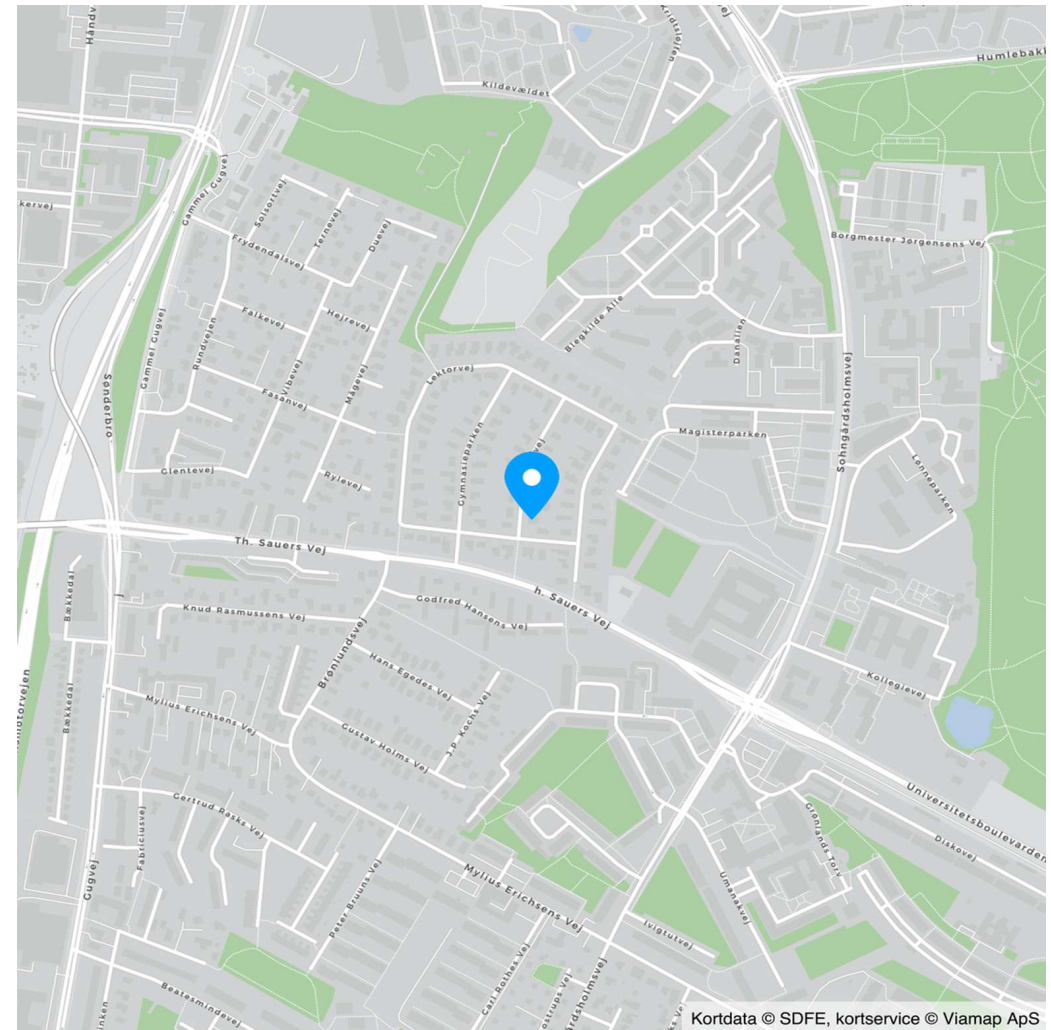
Dato: 01.05.2026



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: 01.05.2026

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 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 135 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 100 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: 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: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos BAUTA Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Udvendige billeder**

Ejendommens udvendige fotos er efterbehandlet med kunstig intelligens hvorfor der kan være mindre afvigelser ift. faktiske forhold.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.176                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C

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

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

Dato: 01.05.2026

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 16.871 md. / 202.456 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.496 md. / 161.948 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: 01.05.2026

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<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