



REAL

Hadsundvej 49, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	140
Kontantpris	1.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.894	Grund m2	363
Byggear	1925	Energimærke	F

Sagsnr. **47421101**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47421101
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 09.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen til dette klassiske byhus lige i hjertet af Vejgaard.

Byhuset er opført i år 1925, og af historiske fakta omkring huset kan vi fortælle, at der tidligere både har været systue med prøverum og senere et politikontor.

Boligen indeholder hele 140 boligkvadratmeter samt en kælder på 20 kvm. Her er der mange muligheder for både at lave en opfriskning af de eksisterende rammer, men også mulighed for at ændre i boligens planløsning og få skabt en mere moderne planløsning (se alternativ planløsning).

Der er en god loftshøjde i både stueplan og på 1.salen, og så giver de mange vinduer et godt lysindfald. I stueplan er der i dag køkken, stor stue, 2 gode værelser, stort badeværelse, et toilet og entré. Her foreslår vi at åbne og skabe et stort køkken/alrum og stue - og så stadig beholde et stort værelse, badeværelse, toilet og entré.

Første salen byder i dag på 3 gode værelser og et stort gangareal. Her er der mulighed for at inddrage flere kvadratmeter i boligens skunk, og vores forslag vil være at have 3 værelser og et badeværelse.

Byhuset har en virkelig hyggelig og ugeneret have, der er lukket helt af ud mod vejen. Her er der 2 overdækkede terrasser og 2 udhuse, der er praktisk til opbevaring, haveredskaber eller et værksted. Samtidig er der stadig grøn plæne, buske og træer.

Byhuset ligger som sagt centralt, og der er dermed blot få minutters gang til flere indkøbsmuligheder, apotek, bibliotek, slagter og offentlig transport. Herudover tager det kun 5-8 min på cykel, og så står du i gaden eller på havnefronten.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47421101
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 09.02.2026



Adresse: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47421101
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

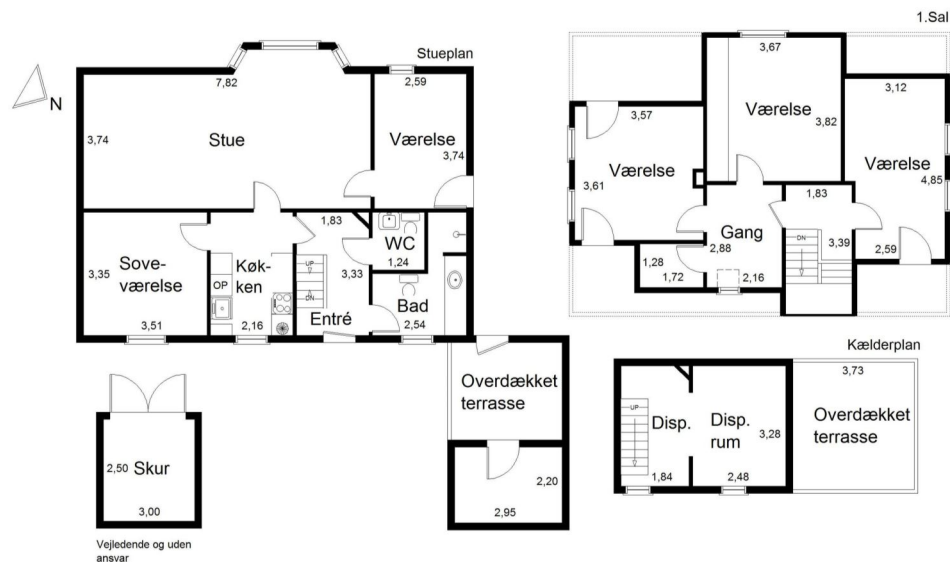
Dato: 09.02.2026



Adresse: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47421101
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 09.02.2026





Adresse: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47421101
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	24 bt Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5550012
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.837.000 kr.
Grundværdi:	1.201.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.469.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	960.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	363 m ²
Boligareal i alt:	140 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	50 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	20 m ²
Udhus:	6 m ²
Overdækket terrasse:	15 m ²
Udhus/overdækning:	25 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 09 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_1106459_DRAFT_1161338656894.pdf

Kommuneplan 2013 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_2254984_1386167901293.pdf

Nr. 1 lyst d. 21.09.1901 lbnr. 959928-76 Tillægstekst Dok om grøft mv,
forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 2 lyst d. 02.11.1955 lbnr. 959929-76 Tillægstekst Dok om fællesareal mv Filnavn:
76_J-A_544

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Gram), Emhætte (ukendt), Køle/fryseskab (Whirlpool), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Candy).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47421101
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen dækker op til 25 kvm udhuse, men der er flere kvm udhuse/overdækninger.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.442 Forbrug: 998,30 m3
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug i perioden 14.08.2019 til 31.08.2020 (tilsvarende 379 dage) var på 16.392 kr.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygas:

Der er gas i boligen, omkostningerne til dette er ikke medtaget i ejerudgifterne. Vi henviser til Aalborg Forsynings takstblad for prisen hertil.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47421101
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.495	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	7.110	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.121
Husforsikring	kr.	4.459	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.588	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr ansl.	kr.	80	I alt	kr.	1.920.996

Ejerudgift i alt 1 år

22.732

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.194 md./ 122.332 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.247 md./ 98.959 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: 09.02.2026
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: 1/8 - 1/2

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: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 47421101
Ejerudgift/md.: kr. 1.894

Dato: 09.02.2026

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% Obligationslån	Obligationslån	867.127	867.127	777.558	DKK	2	60.278	20,00	4,03			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

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