

REAL



Hadsundvej 49, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	140
Kontant	1.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.894	Grund m ²	363
Byggeår	1925	Energimærke	F

Sagsnr. **47421101**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 09.05.2026



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 gården 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: 09.05.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

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

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

Dato: 09.05.2026



Værelse 1



Badeværelse



Værelse 2



Gæstetoilet



Værelse 3



Værelse 4

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

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

Dato: 09.05.2026



Værelse 5



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Have



Have



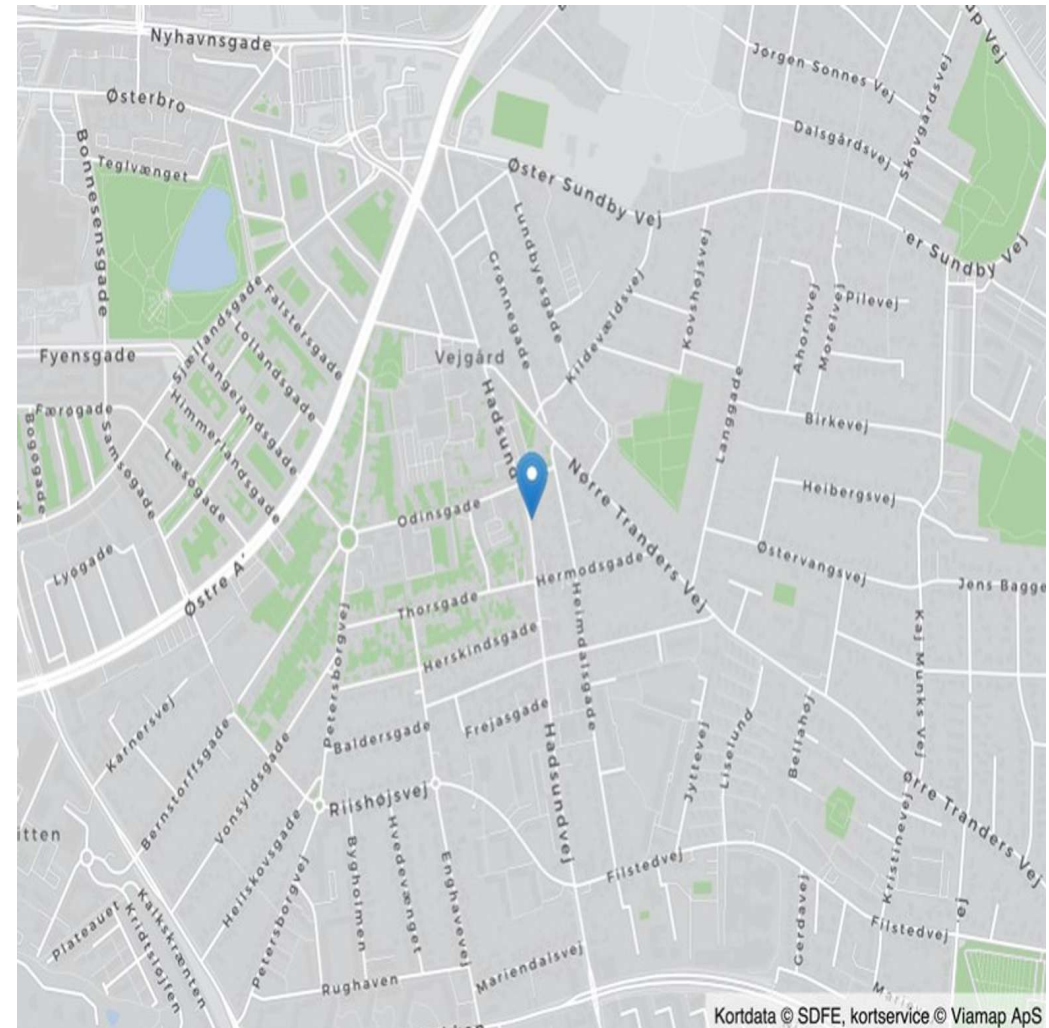
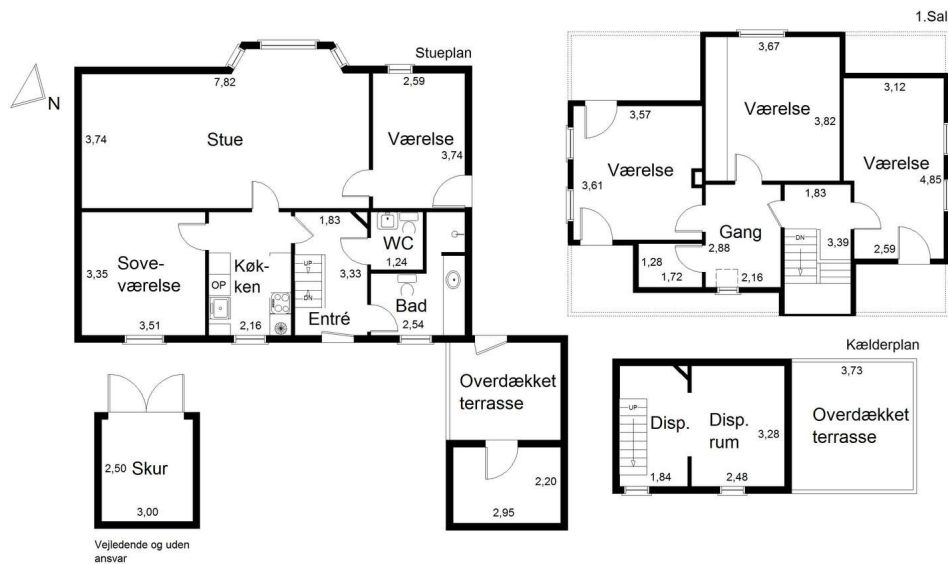
Have



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

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

Dato: 09.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 24bt Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5550012
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1925

Arealer**

Grundareal: 363 m²
Boligareal i alt: 140 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 20 m²
Udhus: 6 m²
Overdækket terrasse: 15 m²
Udhus: 25 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

** 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. : 09.05.2026 -
- Nr. : 09.05.2026 -
- Nr. 1: 21.09.1901 - Dok om grøft mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 02.11.1955 - Dok om fællesareal mv

Planer

Kommuneplan 4.1.C1 - Vejgaard Center

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

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

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.495	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	7.110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.121
Rottebekæmpelsesgebyr ansl.	kr.	80	I alt	kr.	1.915.371
Husforsikring	kr.	4.459	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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/nettoyldelse 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 10.448 md. / 125.371 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.357 md. / 100.282 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Hadsundvej 49, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.895.000

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

Dato: 09.05.2026

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. 1.219.000
Nr. 4: hovedstol kr. 425.000
Nr. 5: hovedstol kr. 42.000

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.

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.