

REAL



## Hadsundvej 49, 9000 Aalborg

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

Sagsnr. **47421101**

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

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

Dato: 30.06.2026



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: 30.06.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

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

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

Dato: 30.06.2026



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: 30.06.2026



Værelse 5



Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Have



Have



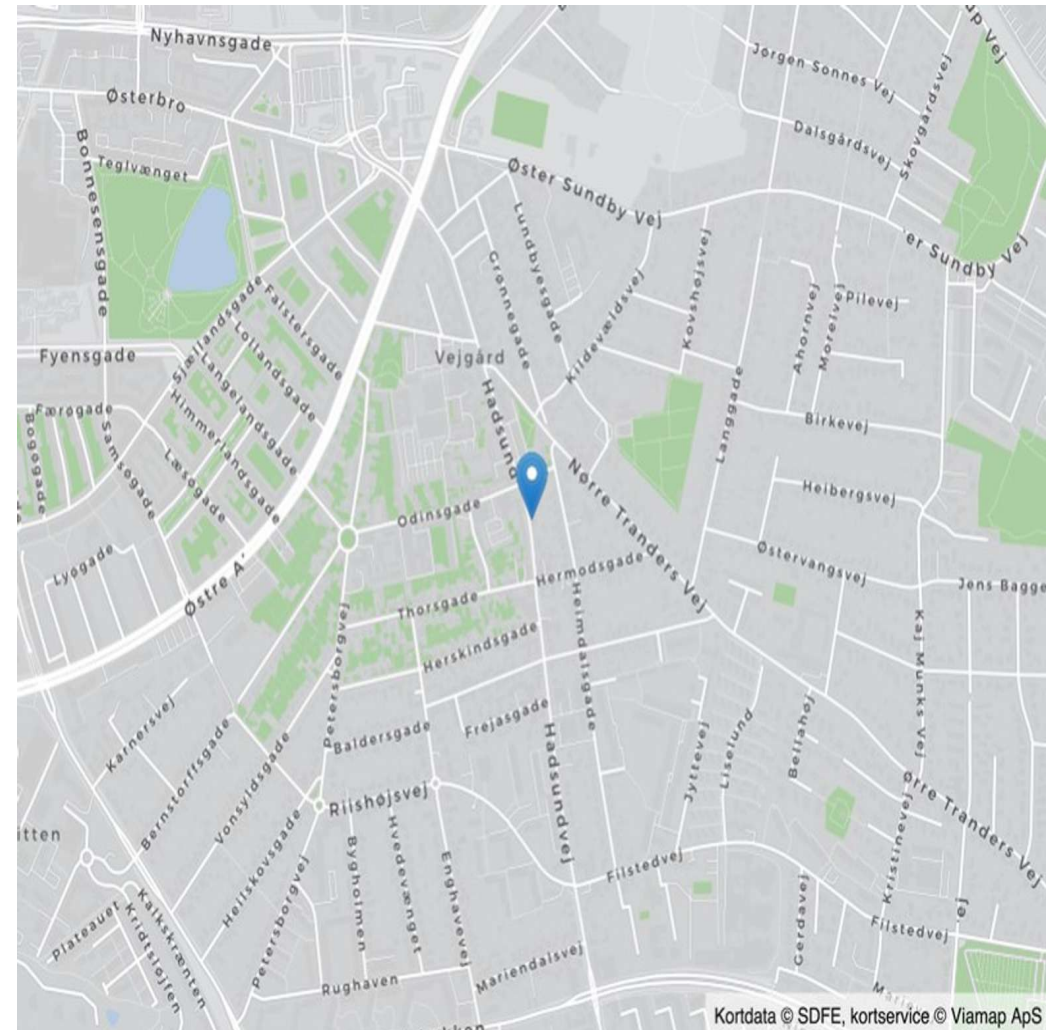
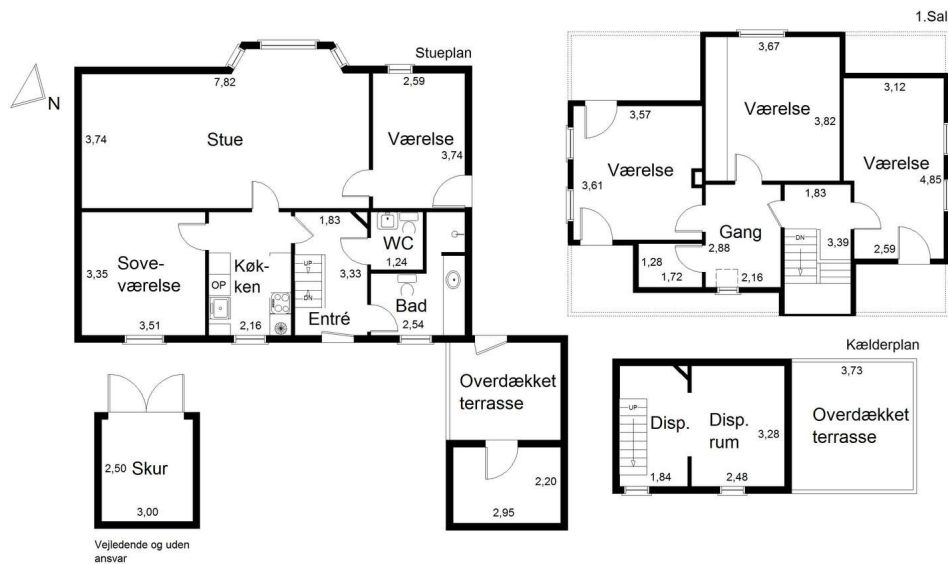
Have



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

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

Dato: 30.06.2026



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

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

Dato: 30.06.2026

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 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 140 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 20 m<sup>2</sup>  
Overdækket terrasse: 15 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>  
Udhus: 25 m<sup>2</sup>

**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](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. : 30.06.2026 -  
- Nr. : 30.06.2026 -  
- 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: 30.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring 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.

#### 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.

##### 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.442 Forbrug: 998 m<sup>3</sup>

Udgiften er beregnet i år: 2021

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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



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

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

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.495
Grundskyld	kr.	7.110
Renovation	kr.	3.588
Rottebekæmpelsesgebyr ansl.	kr.	80
Husforsikring	kr.	4.459

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.121
I alt	kr.	1.915.371

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

**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: 30.06.2026

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

**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

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.