

REAL



Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	115
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.094	Grund m2	803
Byggear/ombygget	1967/1984	Energimærke	C

Sagsnr. **47474725003**

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: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Thøger Larsens Vej 39 en velholdt og indflytningsklar villa i Digterkvarteret i 9200 Aalborg SV. Her får du en bolig, som kombinerer moderne opdateringer med funktionelle løsninger, perfekt til familien, der ønsker god plads både inde og ude.

Boligen byder på 115 veludnyttede kvadratmeter, hvor du får en rummelig og lys stue i åben forbindelse med et indbydende køkken/alrum. Køkkenet blev moderniseret i 2021 og fremstår både stilrent og funktionelt. Derudover rummer boligen tre gode værelser samt et badeværelse, der ligeledes blev moderniseret i 2021.

For ekstra komfort er der gulvvarme i både badeværelset og bryggerset, og med et solcelleanlæg kan du se frem til en mere energieffektiv bolig.

Til huset hører også en skøn udestue på 24 m², som forlænger sommeren og giver dig mulighed for at nyde udelivet i alt slags vejr. Haven er privat og velanlagt, og terrassen vender perfekt mod syd, så du kan nyde solen dagen lang. Derudover får du en garage på 18 m², som giver dig både parkerings- og opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er ideel for børnefamilier og par, der ønsker rolige omgivelser med nem adgang til hverdagens nødvendigheder. Her bor du tæt på skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder.

Denne villa er en oplagt mulighed for dig, der ønsker en indflytningsklar bolig med moderne opdateringer og skønne udearealer.

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: Christian Andersen

Adresse: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026



Adresse: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026



Adresse: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026



Adresse: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026



Adresse: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2 ru Sofiendal By, Skalborg
BFE-nr.:	3313458
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1967/1984

Arealer*

Grundareal:	803 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	24 m ²
Garage:	18 m ²
Udhus:	10 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.919.000 kr.
Grundværdi:	1.229.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.535.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	983.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Electrolux), Emhætte (Electrolux), Ovn (Electrolux), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux),
Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch). Indbygningsovn (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Digterkvarteret (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.06.1965 lbnr. 942034-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_M-A_658

Nr. 2 lyst d. 18.10.1966 lbnr. 942035-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_M-A_591

Nr. 1 lyst d. 08.06.1965 lbnr. 942034-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_M-A_658

Nr. 2 lyst d. 18.10.1966 lbnr. 942035-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_M-A_591

Nr. 1 lyst d. 08.06.1965 lbnr. 942034-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_M-A_658

Nr. 2 lyst d. 18.10.1966 lbnr. 942035-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_M-A_591



Adresse: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Runa Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

"Sælgers faktiske forbrug i perioden d. 01.07.2023 - 30.06.2024 er på 11.559,72 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 salgsopstillingens 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 C.



Adresse: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.830	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.276	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	6.214	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.588	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	216	I alt	kr.	2.525.121

Ejerudgift i alt 1 år

25.124

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.404 md./ 160.849 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.844 md./ 130.127 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: 21.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Thøger Larsens Vej 39, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47474725003
Ejerudgift/md.: kr. 2.094

Dato: 22.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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:
Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Olietank
Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag - endelig 2022 vurdering foreligger:
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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