

REAL



Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	186
Kontant	6.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.858	Grund m ²	876
Byggeår	1969	Energimærke	+ B

Sagsnr. **47426010**

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: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026



Unik villa med panoramaudsigt over attraktive Vejgaard

Velkommen på Jens Baggesens vej 5A - en bolig der ganske enkelt skal opleves.

På en af Vejgaards mest attraktive adresser udbydes nu denne rummelige og indbydende villa med en udsigt, der skal opleves. Her får I en bolig, som sjældent kommer til salg, med masser af plads, gode indretningsmuligheder og en beliggenhed, der kombinerer ro, udsyn og nærhed til byens faciliteter.

Boligen er gennemrenoveret i 2017/2018 og rummer 305 kvm etagemeter fordelt på en gennemtænkt planløsning med bolig, kælder, orangeri samt et stort multirum.

Vi fremhæver især:

- Tagpap fra 2017
- Rationel vinduer og døre fra 2017
- Køkken fra Designa fra 2017
- Badeværelser og toilet fra Designa fra 2017
- Bryggers fra Designa fra 2017
- Nyt strøm i hele huset fra 2017
- Udestue fra 2022

Læs meget mere om boligen på næste side

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: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026

Husets absolutte hjerterum og er det store køkkenalrum og stue, som smelter naturligt sammen i ét åbent og indbydende rum. Store vinduespartier inviterer lyset indenfor og åbner op for den betagende panoramaudsigt over Aalborg og Vejgaard.

Her får I en helt særlig rumfornemmelse og en udsigt, der ændrer karakter med årstiderne, fra morgensol over byens tage til stemningsfulde aftener med solnedgangen i horisonten. Det er en udsigt, man sjældent finder og som giver boligen en eksklusiv fornemmelse. Rummet indbyder til både hverdagsliv og gæster med god plads til spiseafdeling og sofahjørne i naturlig sammenhæng med køkkenet - husets naturlige samlingspunkt. Det lækre køkken er fra Designa.

Det tilstødende orangeri på forlænger udesæsonen markant og skaber et fantastisk lysindfald. Her får I et ekstra opholdsrum, som kan nydes store dele af året og som binder inde- og udeliv smukt sammen. Vinduerne kan på alle tre sider foldes helt til siden, så man kan tilpasse rummet efter vind og vejr.

Boligen byder på hele 5 værelser, og her er der ingen, der bliver snydt, for alle værelser er store og har skønt lysindfald samt flere med udsigt. Hertil kommer 2 lækre badeværelser med gulvvarme samt et ekstra toilet - igen med inventar fra Designa.

Etagerne bindes flot sammen af en elegant trappe fra Wood Step, og under den er lavet et lækkert vinrum, hvor vinelskeren kan slå sig løs med indretningen.

Kælderen på 63 kvm giver masser af anvendelsesmuligheder, hvad enten I drømmer om værelser, kontor, opbevaring eller hobbyaktiviteter. Det separate multirum tilfører boligen en ekstra dimension og kan indrettes helt efter behov. Herudover får I carport og skur samt en god terrasse, hvor solen og udsigten kan nydes i rolige omgivelser.

Ejendommen er beliggende i et roligt og familievenligt kvarter i Vejgaard med kort afstand til skole, indkøb, fritidsaktiviteter og Aalborg midtby.

Lad ikke chancen gå dig forbi for at få en af Vejgaards mest attraktive villaer - book en fremvisning i dag! Boligen og udsigten skal opleves.

Adresse: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026



Stue og alrum



Køkken alrum



Køkken alrum



Stue



Køkken



Walkin closet

Adresse: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026



Værelse 1



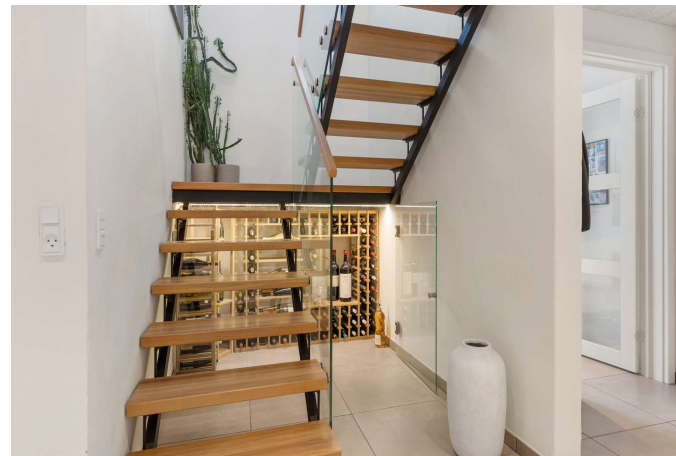
Badeværelse 1



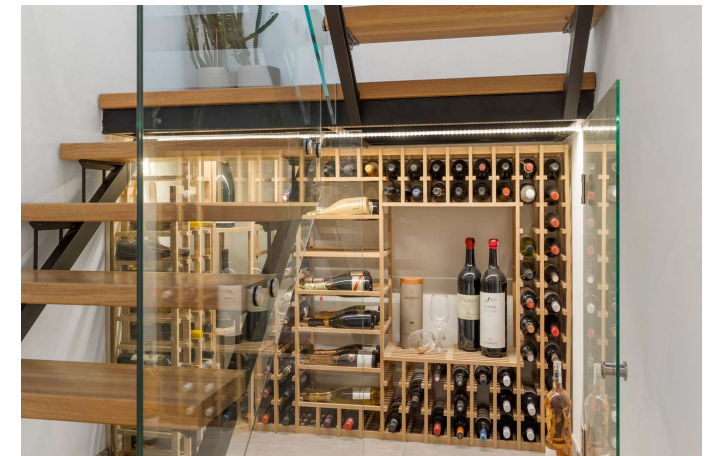
Værelse 2



Toilet



Trappe



Vinkælder

Adresse: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026



Værelse 3



Værelse 3



Værelse 4



Værelse 4



Disponibelt rum



Disponibelt rum

Adresse: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026



Badeværelse 2



Bryggers



Entré



Aktivitetsrum



Terrasse



Ejendommen



Adresse: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

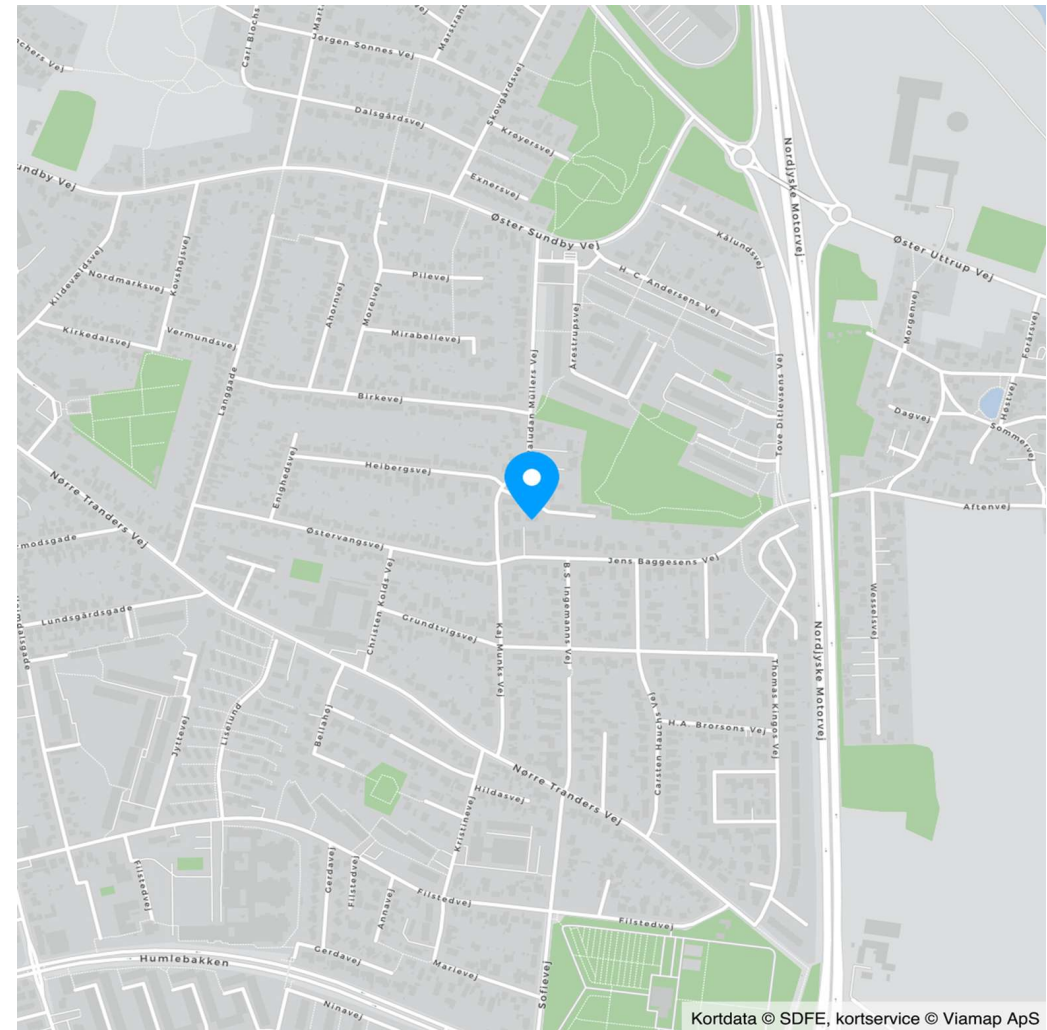
Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1bæ Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5554399
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1969

Arealer**

Grundareal: 876 m²
Boligareal i alt: 186 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 63 m²
Indbygget udestue el. lign.: 29 m²
Carport: 29 m²
Drivhus: 9 m²
Multirum: 28 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.427.000
Grundværdi: 1.558.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.741.600
Grundlag for grundskyld: 1.246.400

* 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: 07.01.1947 - Dok om byggevedtægt og hegnspligt mv, vej mv
- Nr. 2: 30.10.1964 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 09.11.1990 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 20.04.2017 - Deklaration om vej- og færdselsret

Planer

Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Induktionskogeplade (Gorenje), Emhætte (ukendt), Indbygningsovn (Asko), Indbygget kaffemaskine (Asko), Køleskab (Gorenje), Fryser (Gorenje), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 forurene

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.967 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.02.2024 til 31.01.2025 på kr. 21.966,87 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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke + B

Adresse: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.982	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	9.223	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.266
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	269	I alt	kr.	6.548.116
Husforsikring	kr.	7.237	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.	34.300		

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.475 md. / 425.703 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.381 md. / 340.574 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: 25.03.2026

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: Jens Baggesens Vej 5A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426010
Ejerudgift/md.: kr. 2.858

Dato: 03.04.2026

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:

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.