

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Thorsgade 17A, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	108
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.711		
Byggear	1930	Energimærke	C

Sagsnr. **47421121**

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: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026



Beskrivelse:

Område:

Boligen er beliggende i centrum af Vejgaard på en rolig villavej tæt ved grønne områder, indkøbs muligheder, skole og daginstitutioner. Vejgaard Centrum er kendt for sit eget hyggelige og nære bymiljø med mange butikker, spisesteder og kulturhuse. Alt dette er kun få minutter væk fra boligens beliggenhed. Udover det skønne byliv har du også mulighed for at nyde den grønne og rolige natur ved blandt andet Sohngårdsholmparken, der kun ligger knap 1 kilometer fra boligen.

Ejendommen:

Boligen er opført i 1930 i røde mursten og med hvide vinduer. Ejendommen indeholder to lejligheder med egen indgang og terrasse, så du kan sidde udenfor ugeneret. Foran huset kan man frit parkere.

Det er begrænset, hvad der er af have, så dette er nemt at overkomme. På terrassen er der arrangeret et lille bed, hvor du eventuelt kan have din egen lille køkkenhave. Herude er der også et skur med plads til opbevaring samt et halvtag med plads til cykelparkering.

Indretning:

I stueplan er der et stort lyst køkken med spiseplads og udgang til terrassen. I stueplan findes stuen, der har et stort vinduesparti, som giver et rigtig flot lysindfald. I entréen er der adgang til toilet. Fra stueplan kommer du videre op på 1. salen, hvor boligens store, lyse badeværelse findes. Her er der plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Der er også et stort soveværelse, hvor der er et stort indbygget skab med mange spejle, hvor der også er plads til masser af opbevaring.

På 2. sal er der to gode disp. rum, som sagtens kan fungere som kontor/hobbyrum. Denne etage er ikke godkendt til beboelse.

Kælderen er renoveret og veludhyttet med gulvvarme i alle rum. Udover dette er der også et køkken, badeværelse og to store disponible rum.

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.

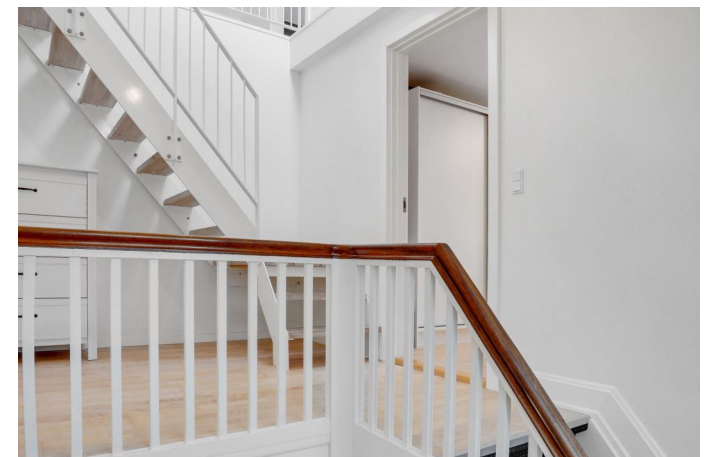
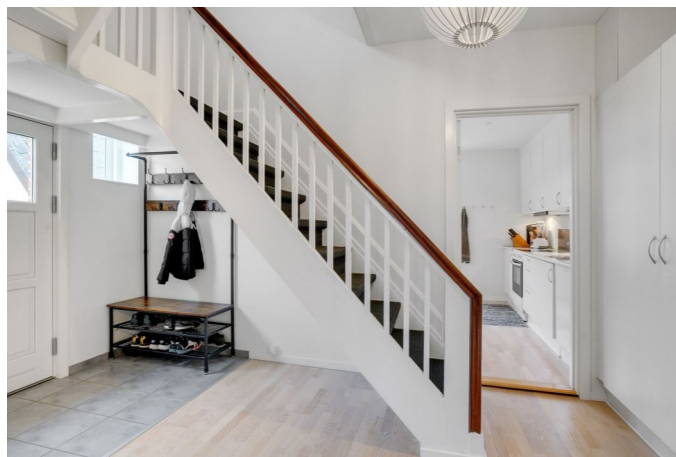
Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen



Adresse: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026

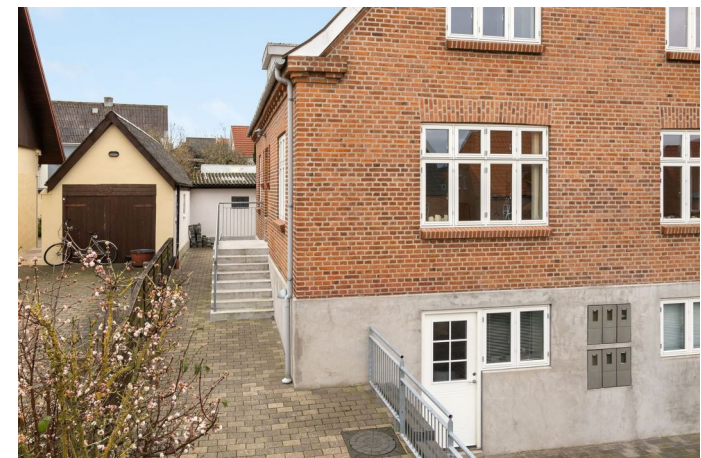




Adresse: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026





Adresse: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026

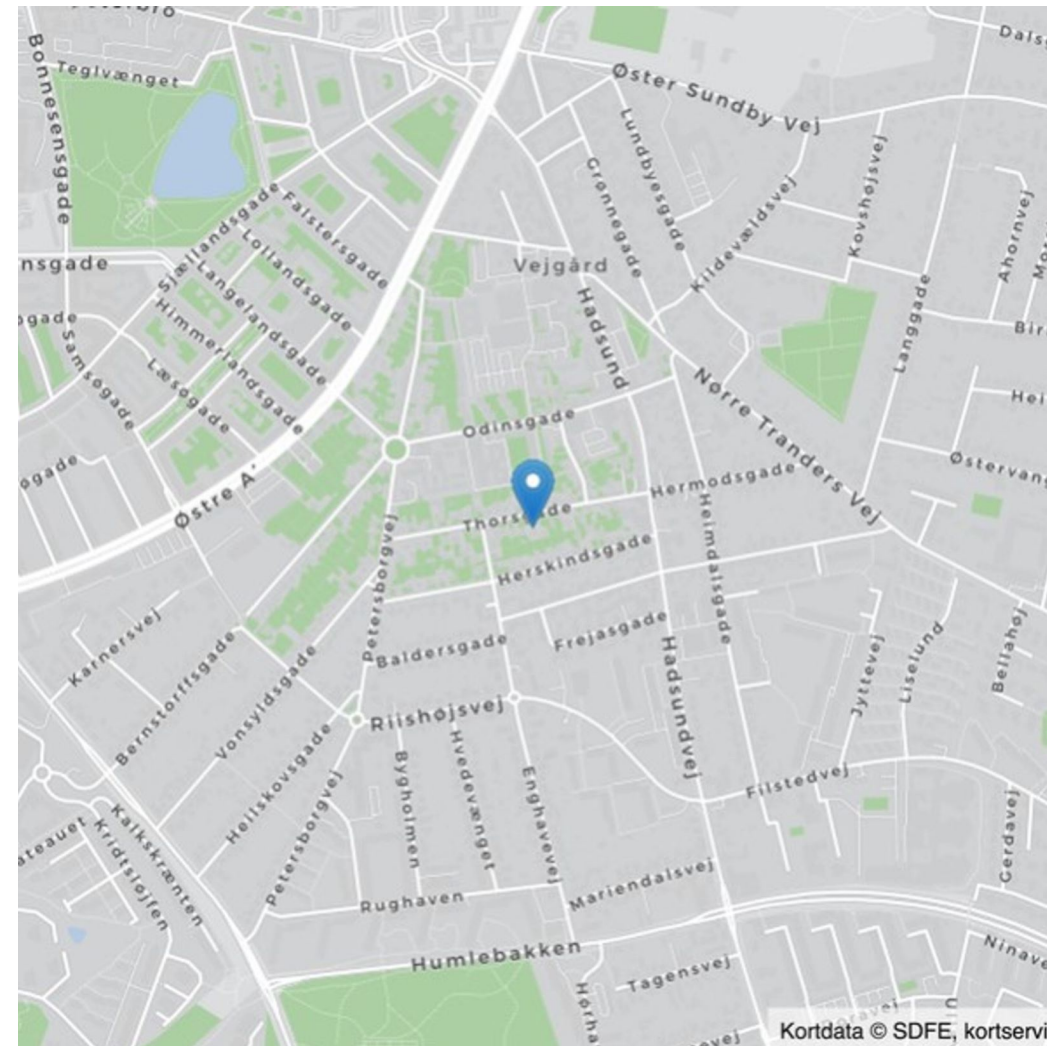




Adresse: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
 Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026



Adresse: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 2 bl Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 404004
Ejl.nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1930

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 200 m²
- heraf boligareal: 108 m²
- heraf areal til tagetage: 44 m²
- heraf areal til kælder: 58 m²
- heraf areal til andet: -10 m²
BBR-boligareal: 108 m²
Evt. øvrige arealer:
Øvrige arealer: 12 m²
- Udhus: 12 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.047.000 kr.
Grundværdi: 1.105.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.637.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 884.000 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 09 (Vedttaget tilstand)

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

Kommuneplan 2013 (Vedttaget tilstand)

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

Kommuneplan 2021 (Vedttaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.03.1930 lbnr. 964860-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, baghus mv

Nr. 3 lyst d. 11.04.2022 lbnr. 1013817671 Filnavn: 9947d876-96c3-44e1-bce6-b863564c40c0

Nr. 1 lyst d. 17.03.1930 lbnr. 964860-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, baghus mv

Nr. 3 lyst d. 11.04.2022 lbnr. 1013817671 Filnavn: 9947d876-96c3-44e1-bce6-b863564c40c0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Stueplan: Kogeplade (Schott Ceran), Emhætte (Ukendt), Ovn (Vestfrost), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (AEG).

Kælderplan: Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Mærke), Ovn (Gorenje), Køle/fryseskab (Haka), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

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 5, 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.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbruget for perioden d. 01.01.2021 - 31.12.2021 er på 9.965 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.352	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	6.542	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.514
Renovation	kr.	3.144	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	2.399	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	96	Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
			I alt	kr.	2.626.089
Ejerudgift i alt 1 år		20.532			

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/nettoydelelse 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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.206 md./ 170.478 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.495 md./ 137.939 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: 05.05.2026 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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Thorsgade 17A, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47421121
Ejerudgift/md.: kr. 1.711

Dato: 05.05.2026

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.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:

Egen parkeringsplads
Cykelparkering
Udlejning tilladt

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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