

REAL



Tagensvej 3, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	75
Kontantpris	2.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.218	Grund m2	765
Byggear	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **47424218**

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: Tagensvej 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424218
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 14.06.2025



Beskrivelse:

Tagensvej 3, 9000 Aalborg byder på en charmerende villa med masser af muligheder, beliggende i et roligt og familievenligt område. Her får du nærhed til både natur og byliv, med nem adgang til dagligvareindkøb, skole og offentlig transport. Området indbyder til gåture i grønne omgivelser, samtidig med at du er tæt på alle hverdagens bekvemmeligheder.

Med et samlet etagemeter på 150 kvadratmeter er der plads til både hygge og funktionalitet. Stueplanet på 75 kvadratmeter består af en lys og rummelig stue, et funktionelt køkken, et værelse og en dejlig udestue – perfekt til at nyde udsigten til haven året rundt.

Kælderen på 75 kvadratmeter tilbyder yderligere tre disponible rum, et moderne badeværelse fra 2024 og et praktisk bryggers, hvilket giver masser af opbevarings- og anvendelsesmuligheder.

Ejendommen er løbende vedligeholdt med bl.a. udskiftning af vinduer og døre i 2023 og gulvvarme i entréen, badeværelset, udestuen, samt de to store disponible rum i kælderetagen hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Udenfor kan du glæde dig over en privat have, der er ideel til afslapning og leg, samt en skøn terrasse, hvor du kan nyde solen og en god middag. Derudover får du en garage på 38 kvadratmeter med værksted samt et rummeligt udhus på hele 44 m² med vinduer fra 2024, der kan bruges til hobbyaktiviteter, overnattende gæster eller noget tredje.

Denne villa er perfekt til dig, der ønsker en bolig med charme, moderne opdateringer og en attraktiv beliggenhed.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler:

Adresse: Tagensvej 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424218
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 14.06.2025



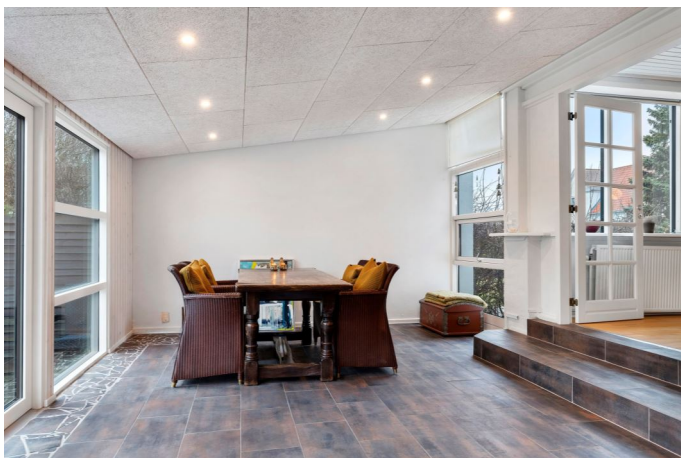
Køkken



Stue



Udestue



Udestue



Badeværelse



Værelse

Adresse: Tagensvej 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424218
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 14.06.2025



Disponibelt rum



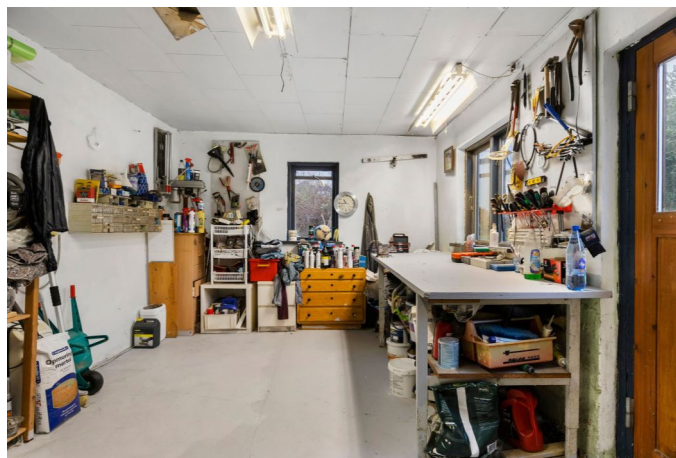
Bryggers



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Værksted



Udhus

Adresse: Tagensvej 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424218
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 14.06.2025



Have



Terrasse



Have



Ejendommen



Ejendommen



Luftfoto

Adresse: Tagensvej 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424218
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 14.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1 pp Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5551358
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.314.000 kr.
Grundværdi: 1.612.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.851.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.289.600 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 765 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 102 m²
- heraf Udestue 27 m²
Kælderareal: 75 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 75 m²
Andre bygninger: 90 m²
- heraf Garage 38 m²
- heraf Udhus 44 m²
- heraf Udhus 8 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

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: Hadsundvej syd m.m. (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

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tagensvej 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424218
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 14.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 er i perioden d. 01.10.2023 - 30.09.2024 på 22.102,60 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. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.

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.

Brændeovns/pejseindsatsens produktionsår:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ud fra typepladen er fra 2005 og skal derfor ikke sløjfes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.



Adresse: Tagensvej 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424218
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 14.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.441	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	9.543	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.381
Husforsikring	kr.	4.451	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.092	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	95	I alt	kr.	2.727.056
Ejerudgift i alt 1 år			26.622		

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.841 md./ 178.096 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.845 md./ 142.137 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 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: 10.06.2025
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

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tagensvej 3, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47424218
Ejerudgift/md.: kr. 2.218

Dato: 14.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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