



REAL



## Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>109</b>
Kontant	<b>2.145.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.470</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>784</b>
Byggeår	<b>1963</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **47426015**

---

**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: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

Dato: 17.06.2026



På Carsten Hauchs Vej 18 i 9000 Aalborg udbydes denne étplansvilla på 109 m<sup>2</sup> – beliggende i et roligt og særdeles eftertragtet kvarter i Vejgaard.

Boligen rummer 4 gode værelser og en funktionel planløsning, der gør huset oplagt til børnefamilien eller parret, der ønsker plads til både hjemmekontor og gæsteværelse. Stuen er rummelig med et fint lysindfald og ligger i naturlig forbindelse med køkkenet. Et godt samlingspunkt for familien.

Huset er opført i 1963 og fremstår i ældre stand. Her får du en solid ejendom med et godt udgangspunkt – og en oplagt mulighed for at modernisere og sætte sit eget præg.

Bryggers og badeværelse er praktisk placeret, og fordelingsgangen binder boligen godt sammen, så kvadratmeterne udnyttes optimalt.

Til ejendommen hører en 21 m<sup>2</sup> garage samt carport, hvilket sikrer gode parkeringsforhold og ekstra opbevaringsmuligheder – både til bil, cykler og hobbyprojekter.

Beliggenheden er en af boligens helt store styrker. Vejgaard er kendt for sin rolige atmosfære, trygge omgivelser og stærke lokalmiljø. Her er kort afstand til indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, og samtidig når du Aalborg centrum på få minutter. En kombination, der gør hverdagen nem og attraktiv for hele familien.

En velplaceret villa med gode rammer og spændende muligheder.

### 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: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

Dato: 17.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

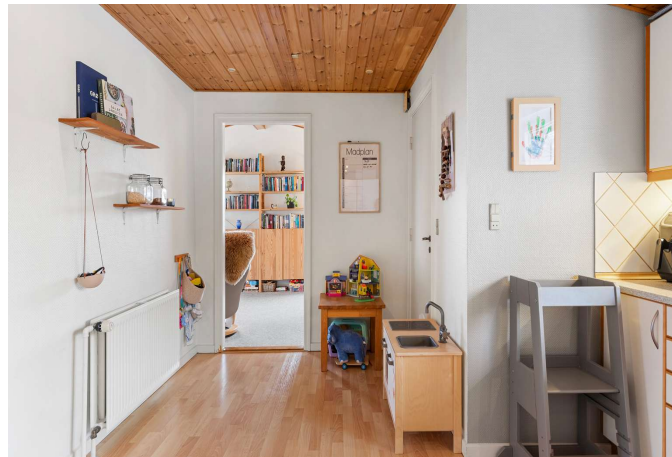
Adresse: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

Dato: 17.06.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse 1

Adresse: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

Dato: 17.06.2026



Værelse 2



Gang



Bryggers





Adresse: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

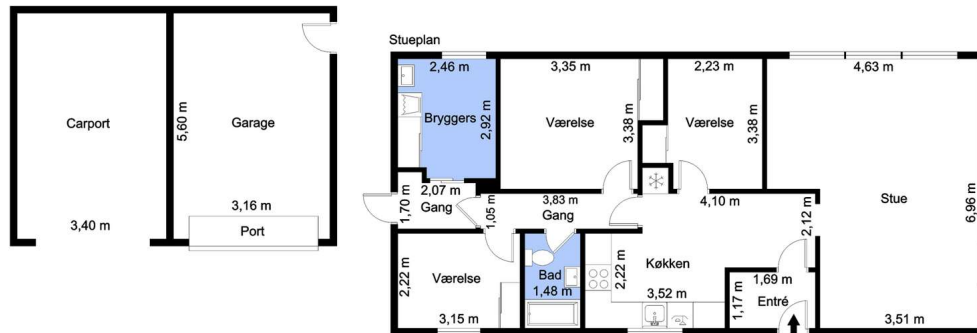
Dato: 17.06.2026



Adresse: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

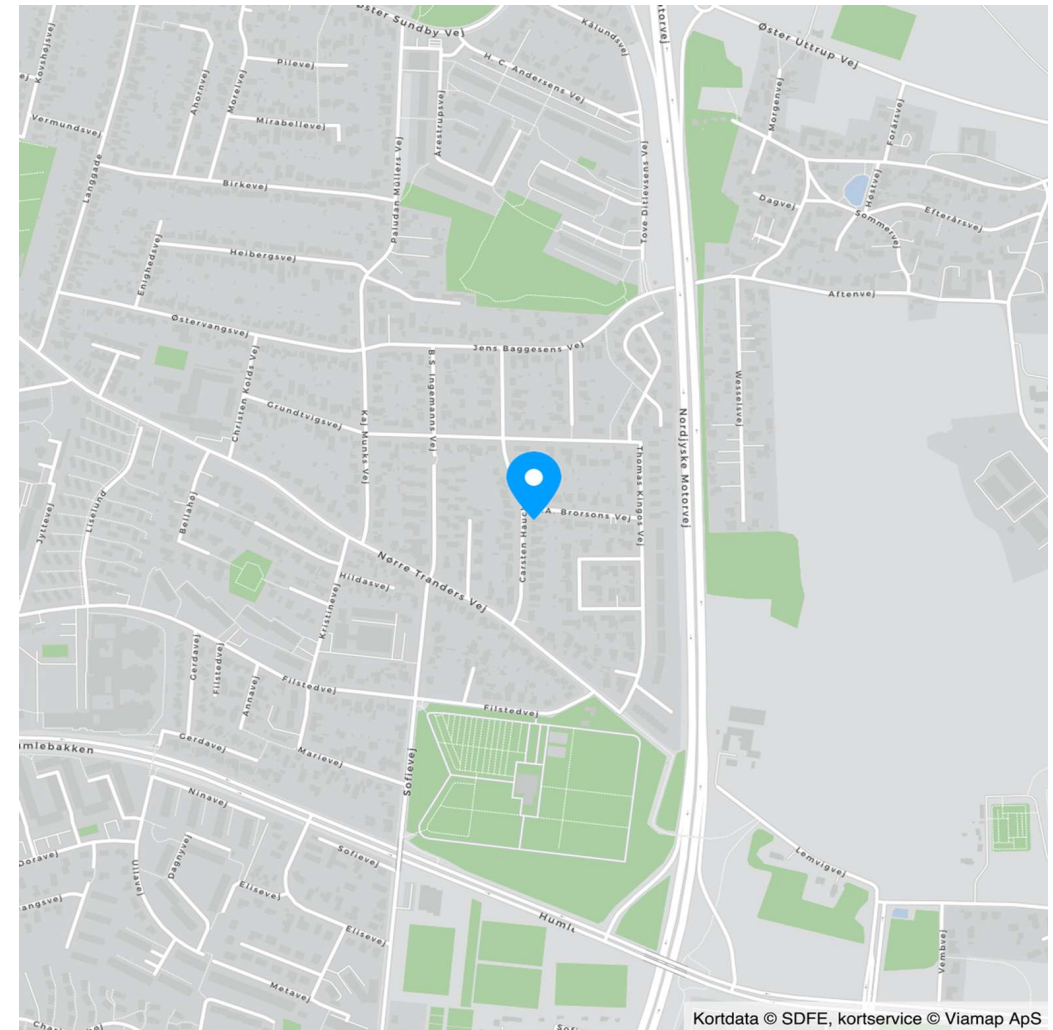
Dato: 17.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 3br Ø. Sundby, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5554565  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1963

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.235.000  
Grundværdi: 1.838.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.788.000  
Grundlag for grundskyld: 1.470.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 784 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 109 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Pavillon: 18 m<sup>2</sup>  
Carport: 21 m<sup>2</sup>  
Garage: 21 m<sup>2</sup>

\*\* 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. 1: 09.06.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 19.06.1959 - Dok om oversigt mv

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Vaskemaskine (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Komfur (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Gram)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

Dato: 17.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen dækker ikke: Kosmetiske forskelle og husejerhjælp.  
Vinduer og døre mod syd, øst og vest i beboelse er hverken omfattet af dækningen "Råd", "Svamp" eller "Insekt".

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Villa - Alt frase**

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 (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

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.

##### Olietank:

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

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.700 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2022

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske forbrug i perioden 01.01.2025 til 31.12.2025 er på 16.501 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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

Dato: 17.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.119	Kontantpris	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr.	10.881	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Bidragsopgørelse 2026	kr.	194	I alt	kr.	2.167.396
Husforsikring	kr.	5.936			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.646			

**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: Carsten Hauchs Vej 18, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426015  
Ejerudgift/md.: kr. 2.470

Dato: 17.06.2026

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. 866.000

**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.