



REAL

Tovesvej 35, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	157
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.609	Grund m2	757
Byggeår/ombygget	1949/2025	Energimærke	D

Sagsnr. **47425025**

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: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret villa med sydvestvendt have og god kælder i Vejgaard

På Tovesvej 35 finder du en villa, der i 2025 er gennemført totalt renoveret og står helt klar til, at du kan flytte direkte ind uden at løfte en finger. Her får du en kombination af moderne komfort, god plads til hele familien og en attraktiv beliggenhed i det eftertragtede Vejgaard.

Boligen byder på i alt 157 m² bolig fordelt på et stilfuldt køkken/alrum, en rummelig stue og hele fire gode værelser. Køkken/alrummet er hjemmets naturlige samlingspunkt med masser af lys, tidssvarende materialevalg og direkte adgang til stue og den store udestue på 20 m². Herfra kan du nyde udsigten til haven året rundt. Stuen fremstår lys og indbydende med store vinduespartier, der åbner boligen op mod udearealerne.

Huset rummer desuden to moderne badeværelser, hvoraf det ene er indrettet med dobbelthåndvask og bruseniche – perfekt til den travle hverdag. Alle værelser er lyse, indretningsvenlige og oplagte til både børneværelser, kontor eller gæsteværelse.

Den 58 m² store kælder er ligeledes renoveret og giver ekstra kvadratmeter til hverdagens behov. Her finder du et praktisk bryggers med vaskefaciliteter samt flere disponible rum, der kan bruges til hobby, opbevaring eller hjemmegym.

Udendørs venter en sydvestvendt have med skønne terrasser, hvor du kan nyde solen til langt ud på aftenen. Haven er både nem at holde og indrettet med plads til leg, afslapning og hyggelige stunder.

Beliggenheden i Vejgaard giver dig kort afstand til både skoler, daginstitutioner, indkøb, caféer og offentlig transport. Samtidig er Aalborg centrum og motorvejen kun få minutter væk, så du er tæt på alt, hvad du behøver i hverdagen.

Her får du altså en totalt renoveret villa med masser af plads, en fantastisk beliggenhed og en indflytningsklar stand, der gør hverdagen let fra dag et.

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: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025



Køkken



Køkken



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Stue

Adresse: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025



Stue



Udestue



Udestue



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3

Adresse: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025



Værelse 4



Badeværelse 1



Badeværelse 2



Badeværelse 2



Disponibelt rum



Bryggers

Adresse: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025



Disponibelt rum



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

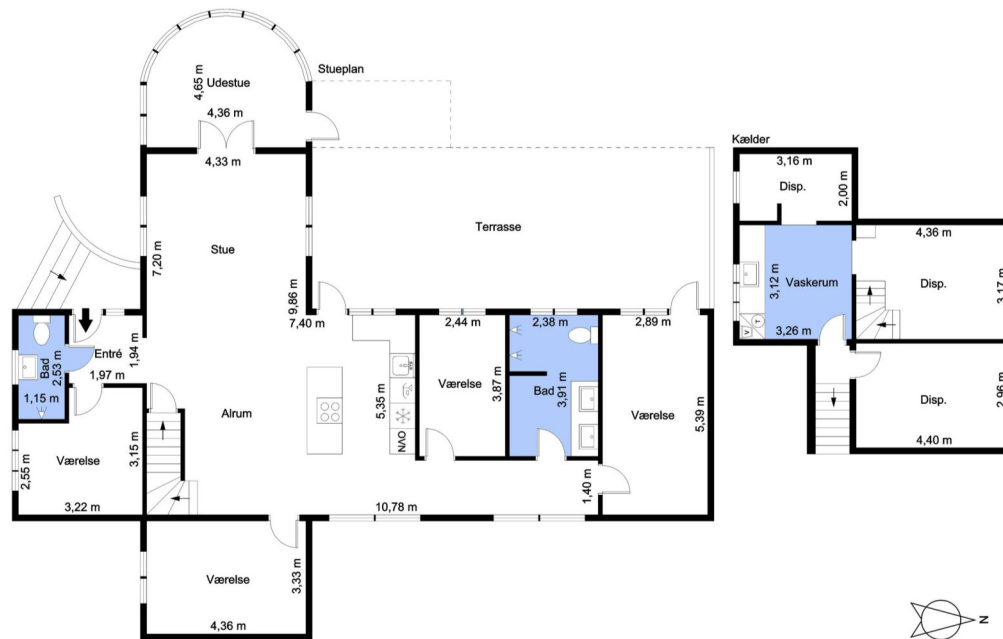


Luftfoto

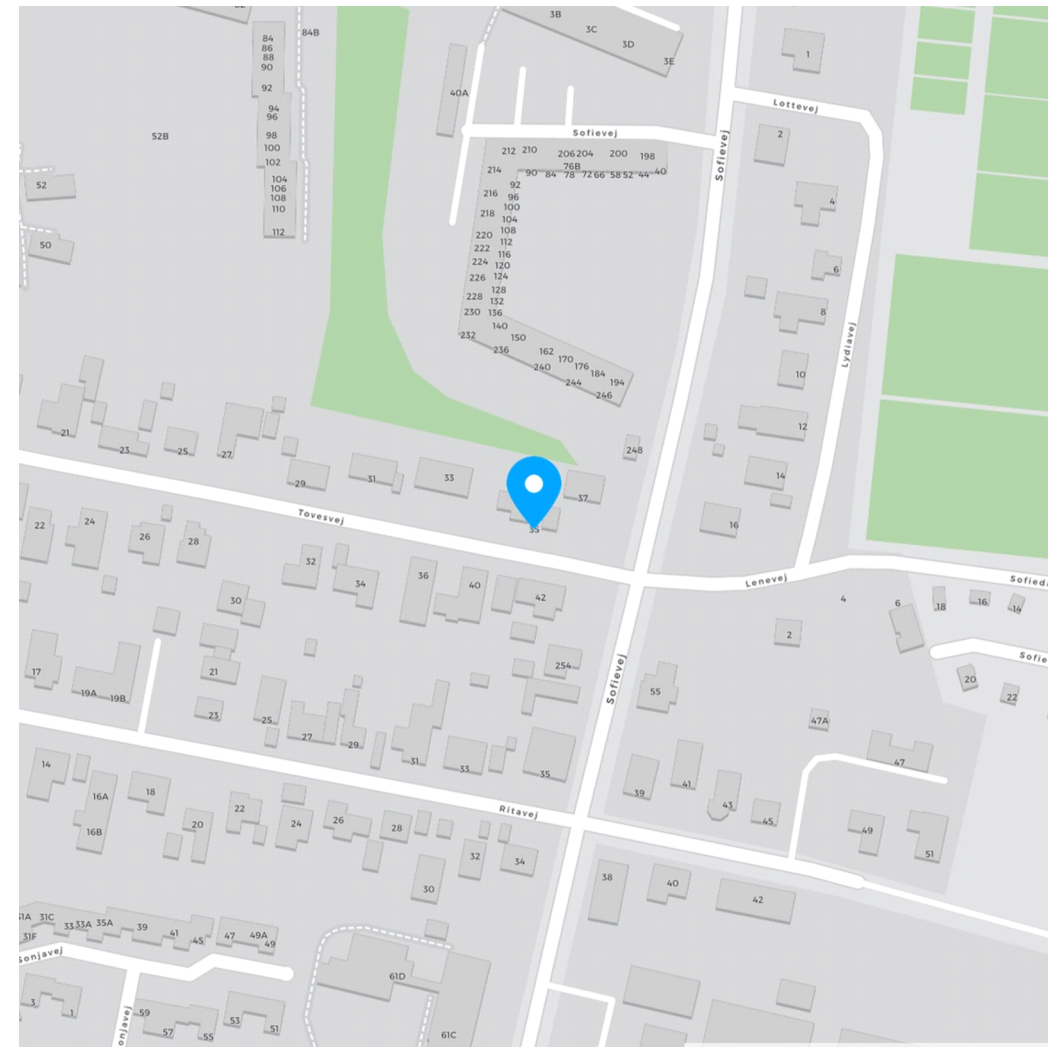
Adresse: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	15 cø Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5549262
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1949/2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.088.000 kr.
Grundværdi:	1.530.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.470.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.224.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	757 m ²
Boligareal i alt:	157 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	58 m ²
Udestue:	20 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg kommunen:

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

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

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

Kongekvarteret, Tovesvej m.m. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Charlottetøj, Sofievej m.m. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.11.1890 lbnr. 957633-76 Tillægstekst Dok om skel Filnavn:
76_C-A_594
Nr. 2 lyst d. 06.08.1970 lbnr. 957634-76 Tillægstekst Fjernelsesdeklaration
Nr. 3 lyst d. 04.04.2025 lbnr. 1016599803 Filnavn:
95d02d8d-441d-4fe1-b3d7-03a2a5d77547

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.200 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."

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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 jf. spildevandsplan.

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdi i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i

Olietank:

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



Adresse: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.599	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.058	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	4.529.475
Renovation, anslået	kr.	3.500			

Ejerudgift i alt 1 år

31.307

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.303 md./ 291.641 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.429 md./ 233.149 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: 28.08.2025
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: 1/2 - 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: Tovesvej 35, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 47425025
Ejerudgift/md.: kr. 2.609

Dato: 29.08.2025

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

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