

Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**114**
Kontant	**2.295.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.889**	Grund m^2	**794**
Byggeår/ombygget	**1982/2002**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **47426108**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
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: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000
Sagsnr.: 47426108
Ejerudgift/md.: kr. 1.889
Dato: 16.11.2026



Indflytningsklar 1-plansvilla med skøn have og rolig beliggenhed

Velkommen til Tornhøjparken 118 – en pæn og indflytningsklar étplansvilla, der ligger fredeligt for enden af en lukket vej. Her får I 114 velindrettede m², en stor udestue og en privat have – alt sammen med hverdagens fornødenheder tæt på.

Husets naturlige samlingspunkt er den store, lyse stue, hvor det brede, sydvendte vinduesparti sørger for et skønt lysindfald. Her er plads til både spiseafdeling og sofahygge, mens brændeovnen bidrager med ekstra varme og stemning. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen.

I forbindelse med stuen ligger det pæne og funktionelle køkken, som fremstår i rigtig god stand. Herfra er der adgang til det praktiske bryggers med indgang fra carporten, mens boligen også har en gæsteentré.

Værelsesafdelingen består af tre gode værelser, hvoraf det ene har tilhørende walk-in. Her finder I også boligens pæne badeværelse med gulvvarme.

Den store udestue tilfører et ekstra opholdsrum, og skaber en dejlig forbindelse mellem huset, terrassen og haven. Her kan udelivet nydes i læ og forlænges langt ud over sommermånederne.

På den 794 m² store grund venter en lukket og veletableret have med plads til både afslapning og aktiviteter. Den sydvendte fliseterrasse indbyder til hyggelige stunder i solen, mens den store carport med udhus i forlængelse giver gode praktiske rammer.

Beliggenheden for enden af den lukkede vej giver ro omkring hjemmet, samtidig med at I bor centralt i Aalborg Øst med indkøb, skole, daginstitutioner, grønne områder, stisystem og gode forbindelser til resten af Aalborg tæt på.

Tornhøjparken 118 er et oplagt valg for jer, der søger en velholdt bolig i ét plan med dejlige udearealer og en rolig, central 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Kathrine Olsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426108
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 16.11.2026



Bryggers



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426108
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 16.11.2026



Værelse 1



Udestue



Værelse 2



Walkin closet i værelse 2



Værelse 3



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426108
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 16.11.2026



Gæsteentré og fordelingsgang



Isoleret skur



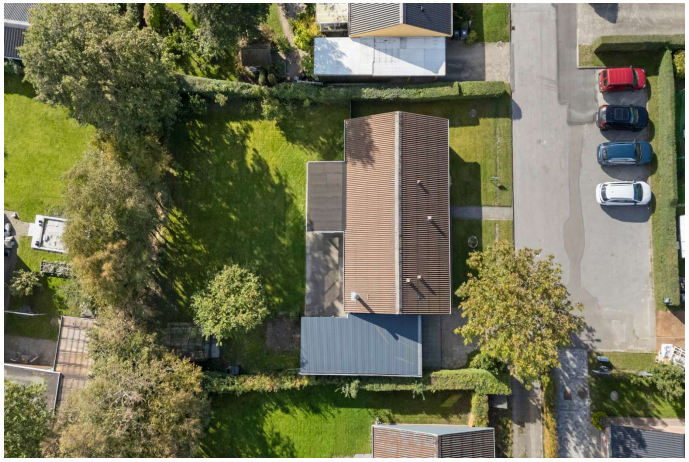
Have



Terrasse



Have



Luftfoto

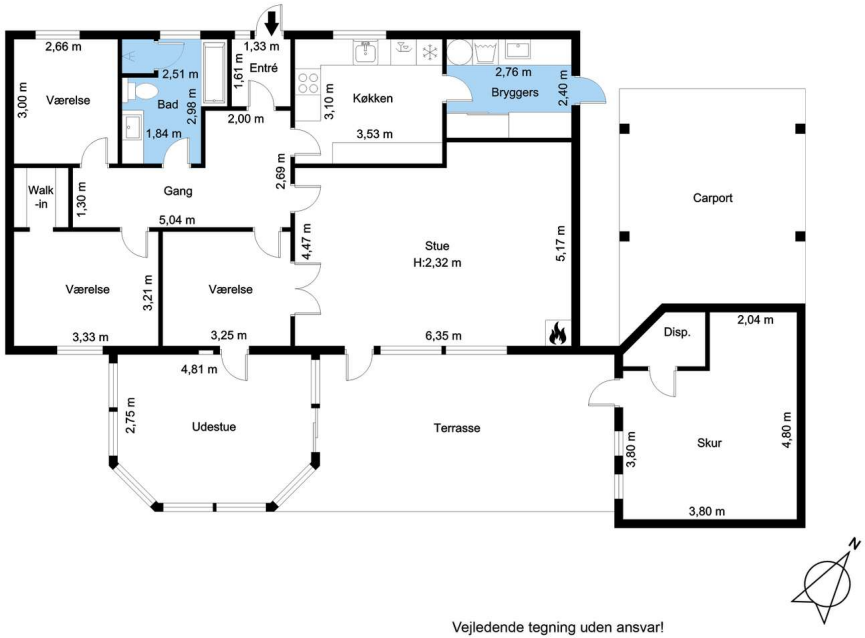
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

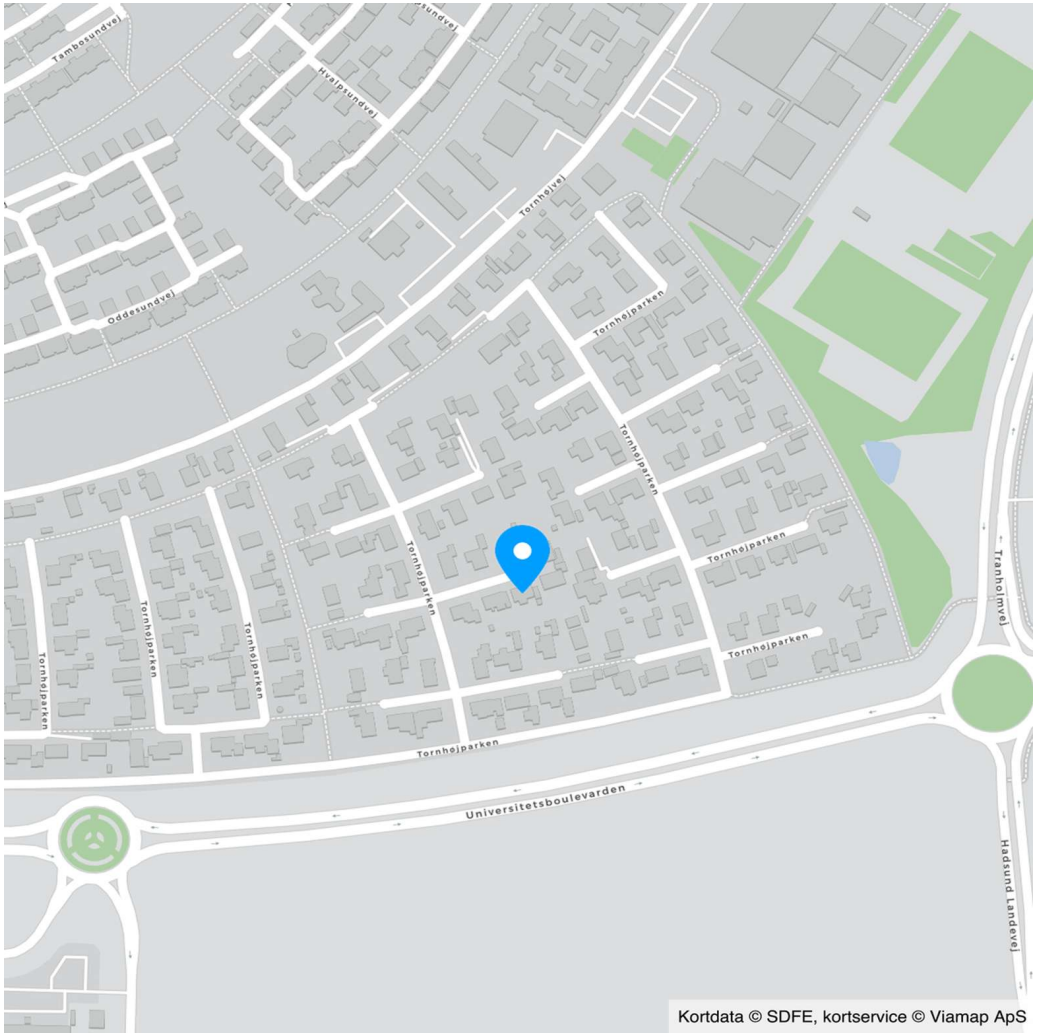
Adresse: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426108
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 16.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426108
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8bu Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5548513
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1982/2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	2.009.000
Grundværdi:	975.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.604.800
Grundlag for grundskyld:	784.800

Arealer**

Grundareal:	794 m²
Boligareal i alt:	114 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.:	17 m²
Drivhus:	10 m²
Carport med indbygget skur:	46 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 08.06.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, grundejerforening mv, Tornhøjparken mv

Planer
Kommuneplan 4.5.B6 - Tornhøjparken

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

Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Voss), Kogeplade (Voss), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426108
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 16.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Vedr. forbehold henvises til forsikringspolicen, som kan udleveres af ejendomsmægler

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.037 Forbrug: 325 m² fjernvarme
Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug i perioden 01.08.2024 til 31.07.2025 er på 12.460 kr.

Vand: Alment 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47426108
Ejerudgift/md.: kr. 1.889

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.184
Grundskyld	kr.	5.808
Husforsikring	kr.	4.068
Renovation	kr.	3.588
Rottebekæmpelse	kr.	222
Kontingent til ejerlauget	kr.	800
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	22.670

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
I alt	kr.	2.318.296

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.913 md. / 154.961 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.332 md. / 123.981 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Tornhøjparken 118, 9220 Aalborg Øst Kontantpris: kr. 2.295.000	Sagsnr.: 47426108 Ejerudgift/md.: kr. 1.889	Dato: 16.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 1.464.000
Nr. 3: hovedstol kr. 111.347
Nr. 4: hovedstol kr. 40.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Ejerlauget Tornhøjparken
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og
grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003
Der findes 1 Brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg, (samt kommunal beslutning) § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Køber må forvente omkostninger hertil.

Køber gøres også opmærksom på, at Brandeovnen ikke er registreret på BBR-ejemeddelelsen.

Arealer:
Køber gøres opmærksom på at drivhuset på 10 kvm ikke er godkendt og derfor ikke registreret på BBR-ejemeddelelsen.

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.