



REAL

Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	110
Kontantpris	1.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.630	Grund m2	747
Byggear/ombygget	1977/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **47425008**

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: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Tornhøjparken 68 – en charmerende og velindrettet villa beliggende i et roligt og familievenligt område i Aalborg Øst. Her får du en bolig med en god planløsning, høj komfort og en hyggelig atmosfære.

Villaen byder på 110 veludnyttede kvadratmeter, hvor den rummelige stue giver plads til både afslapning og hyggelige stunder. Der er mulighed for at etablere et køkken-alrum, da køkkenet har en tilhørende spiseplads og kan åbnes op mod stuen. Køkkenet har desuden gode opbevaringsforhold og fine rammer til madlavning.

Boligen rummer tre gode værelser samt et nyrenoveret badeværelse fra 2025, der fremstår moderne og stilfuldt med tidssvarende materialer og funktionalitet. Hertil kommer et praktisk bryggers med plads til både vaskefaciliteter og opbevaring.

Foruden boligarealet får du en skøn udestue på 18 m², som forlænger sommeren og giver ekstra opholdsrum året rundt. Fra udestuen er der direkte adgang til den overdækkede terrasse, hvor udelivet kan nydes i læ for vejret.

Haven er særligt privat og velanlagt med hyggelige kroge samt frugttræer, der skaber en idyllisk stemning og giver mulighed for at høste egne frugter.

Derudover får du en carport og et skur på 26 m², som giver god plads til bilen og ekstra opbevaring.

Med denne bolig får du en kombination af komfort, funktionalitet og skønne udearealer – perfekt til dig, der drømmer om et hjem i rolige omgivelser tæt på byens faciliteter.

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

Adresse: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025



Adresse: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025



Adresse: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025



Adresse: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025



Adresse: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8 ax Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5548489
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1977/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.649.000 kr.
Grundværdi:	881.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.319.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	704.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	747 m ²
Boligareal i alt:	110 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	18 m ²
Carport:	26 m ²
Overdækket terrasse:	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 Kommune:

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

Navn: Tornhøjparken (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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.06.1976 lbnr. 956506-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, grundejerforening mv, Tornhøjparken mv Filnavn: 76_C-A_313

Nr. 2 lyst d. 09.01.2015 lbnr. 1005972362 Filnavn: a7616c24-e4d4-452d-9572-b3097da1e971

Nr. 1 lyst d. 08.06.1976 lbnr. 956506-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, grundejerforening mv, Tornhøjparken mv Filnavn: 76_C-A_313

Nr. 2 lyst d. 09.01.2015 lbnr. 1005972362 Filnavn: a7616c24-e4d4-452d-9572-b3097da1e971

Nr. 1 lyst d. 08.06.1976 lbnr. 956506-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, grundejerforening mv, Tornhøjparken mv Filnavn: 76_C-A_313

Nr. 2 lyst d. 09.01.2015 lbnr. 1005972362 Filnavn: a7616c24-e4d4-452d-9572-b3097da1e971

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfor (Voss), Køleskab (Elektrolux), Fryseskab (Beko), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Electrolux),

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 i perioden d. 01.08.2023 - 31.07.2024 er på 15.052,48 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 salgsoptstillingens 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 undersøges nærmere.

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:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.



Adresse: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.728	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	5.216	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	2.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Renovation	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	1.871.223
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	167			

Ejerudgift i alt 1 år

19.563

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.968 md./ 119.613 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.975 md./ 95.699 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: 15.12.2025
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: Tornhøjparken 68, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 47425008
Ejerudgift/md.: kr. 1.630

Dato: 15.12.2025

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Tornhøjparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Forsikringsforhold:

Skader undtaget af forsikringen:

Forsikringen dækker ikke skader på, eller skader, som kan henføres til: tæring af vandrør under varmtvandsbeholderene.

Undtaget af forsikringen:

Følgende er ikke omfattet af forsikringen: carport med udhus og skur.

Insekt og svampeskade:

Forsikringen dækker ikke insek- svampe- og rådska- der i/på: tagkonstruktionen på overdækket terrasse.

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