

REAL



Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	183
Kontant	2.695.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.355	Grund m ²	870
Byggeår	1976	Energimærke	B

Sagsnr. **47426102**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026



Rummelig familievilla med skøn udsigt og fredelig beliggenhed

Velkommen til Herningvej 176 – en indbydende 1,5-plans villa med en særlig placering, hvor I får følelsen af luft, ro og åbne omgivelser, selvom I stadig bor midt i byen. Her ligger huset fredeligt i et attraktivt villakvarter med en skøn udsigt over området og en dejlig fornemmelse af privatliv – samtidig med at hverdagens fornødenheder er lige i nærheden.

Villaen rummer 183 m² fordelt på to plan og fremstår pæn og indflytningsklar med en god planløsning, der passer perfekt til familielivet. I stueplan finder I den store, lyse og rummelige stue, hvor der er god plads til både spiseafdeling og sofahygge. De store vinduespartier sikrer et skønt og naturligt lysindfald i hele rummet.

Stueplanet byder desuden på et lyst og indbydende JKE-køkken/alrum, som danner en naturlig ramme om hverdagens madlavning, et dejligt soveværelse med behagelig gulvvarme, et pænt og rummeligt toilet samt et praktisk bryggers, der gør hverdagen nem og overskuelig.

På førstesalen fortsætter de gode rammer med tre værelser og et badeværelse. Etagen samles omkring et stort og anvendeligt repos, som giver ekstra plads i hverdagen og eksempelvis kan indrettes som hjemmekontor, legeområde eller hobbyafdeling.

Udenfor venter en stor, lukket og privat have med god plads til både leg og afslapning. Den sydvendte fliseterrasse danner en skøn ramme om sommerens måltider og hyggelige stunder i solen, mens carporten med skur i forlængelse giver praktisk plads til både bil og opbevaring.

Beliggenheden kombinerer på fineste vis ro og luft omkring jer med fordelene ved at bo i byen. Her får I et fredeligt villakvarter med en skøn udsigt, men stadig kort afstand til skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport. Områdets gode stisystemer gør det nemt og trygt at komme rundt, og samtidig er der hurtig adgang til motorvejsnettet.

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: Sarah Ballout

Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026



Køkken



Køkken



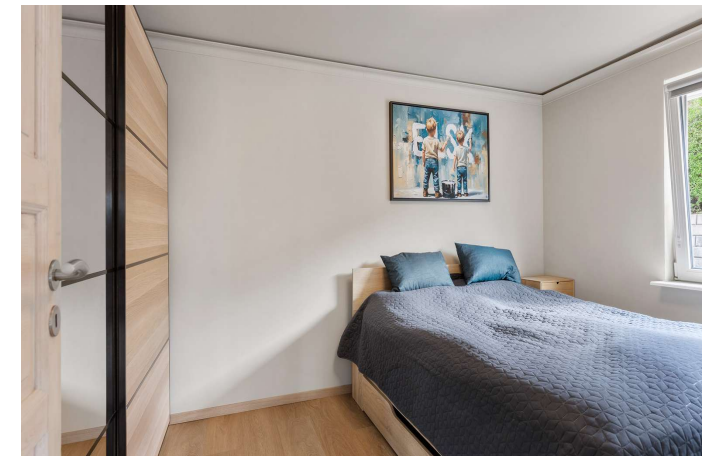
Stue



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026



Bryggers



Toilet



Badeværelse



Repos



Værelse 1



Værelse 2

Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026



Repos



Værelse 3



Altan



Facade



Facade



Terrasse

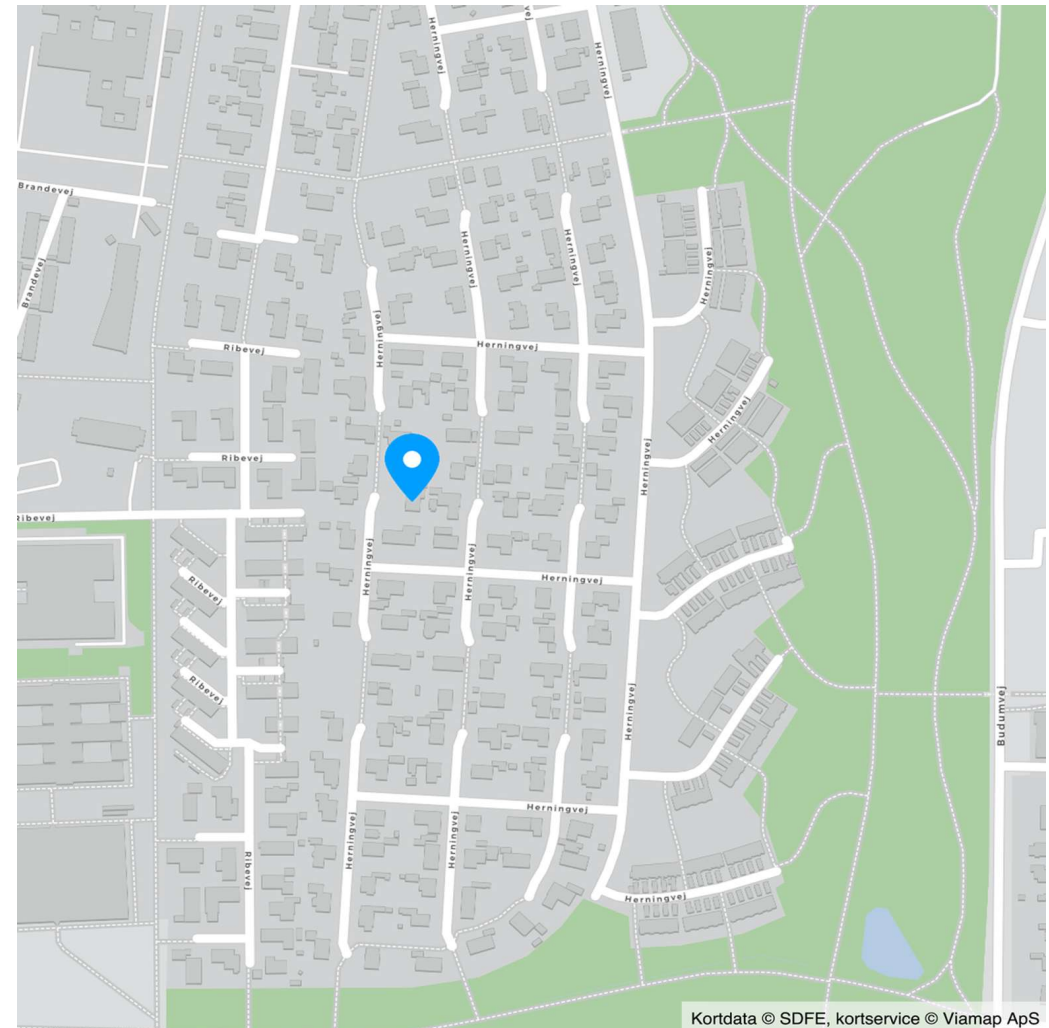
Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 14gl Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5549046
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1976

Arealer**

Grundareal: 870 m²
Boligareal i alt: 183 m²
Øvrige arealer:
Carport: 34 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.579.000
Grundværdi: 1.019.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.063.200
Grundlag for grundskyld: 815.200

* 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: 25.06.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv
Vedtægter for ejerforening, Højlundsparken, fællesarealer mv
- Nr. 2: 09.08.1976 - Byplanvedtægt nr. 49

Planer

Kommuneplan 4.5.B3 - Ringkøbingvej m.fl.
Lokalplan BPV 49 - Langagervej Syd

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Siemens), Køleskab (Samsung / Gram), Fryser (Miele), Opva-
skemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026

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: Der henvises til forsikringspolice. Den kan udleveres hos mægleren

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.700 Forbrug: 17.650 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske varmekonsum er 18.275 kr. i perioden 01.08.2025 til 31.07.2026

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 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
 Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
 Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.522	Kontantpris	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	6.032	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.035
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	202	I alt	kr.	2.723.085
Kontingent til grundejerforening	kr.	1.800			
Husforsikring	kr.	6.120			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 28.265			

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 14.874 md. / 178.487 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.899 md. / 142.786 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Herningvej 176, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 47426102
Ejerudgift/md.: kr. 2.355

Dato: 09.09.2026

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. 1.060.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.344.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Ejerlaug Højlundsparken
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundstigning 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.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforenin-

gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.