

REAL



Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	151
Kontantpris	2.945.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.036	Grund m2	848
Byggear	1980		

Sagsnr. **47425070**

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 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Tornhøjparken 110 - en lækker moderniseret villa med attraktiv beliggenhed i Aalborg Øst.

Vi vil især fremhæve følgende:

- Gulvvarme i næsten hele huset
- Badeværelse moderniseret i 2020
- IKEA køkken fra 2013
- Velfac vinduer og døre fra 2008
- Troldektlofter fra 2022
- Bryggers moderniseret i 2024 med inventar fra HTH
- Tilbygning fra 2016 med værelse og walk-in
- Ny garage og skur fra 2019 på 48 kvm
- Skøn lukket have med mange hyggekrege

Læs meget mere om boligen på næste side.

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: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025

Indflytningsklar og moderniseret villa

Velkommen indenfor i det flotte og praktiske bryggers. Her er plads til hverdagens praktik, men med det flotte materialevalg er det også en flot indgang til besøgende. Herfra er der adgang til det store lækre køkken/alrum. Her er centrum for rummet køkkenøen, hvor man naturligt samles ved højstolene. Der er desuden en lækker træbordplade og indbyggede højskabe med ovn og kombiovn. Der er åben forbindelse til den store stue, hvor der er plads til det store langbord og hyggelig sofagruppe samt udgang til den solrige terrasse. I forlængelse af stuen er tilbygningen fra 2016 med et stort værelse med loft til kip samt et walk-in - den oplagte forældreafdeling.

Den anden del af boligen byder på tre gode værelser, det ene med stort indbygget skab samt et lækkert badeværelse fra 2020 med inventar fra Invita.

Overordnet er der en flot rød tråd af materialevalg, en stor komfort med gulvvarme i alle rum (bortset fra bryggers og et lille areal i alrum), fantastisk akustik fra troldtektlofterne og et skønt lysindfald fra de mange vinduer.

Have med plads til hygge på terrasserne og leg på græsplænen

Huset præsenterer sig yderst flot med de røde mursten, og der er gode parkeringsmuligheder i den store indkørsel. I forlængelse af indkørslen er den 48 kvm garage og skur fra 2019. Her er loft til kip og elektrisk port. Sælger har bl.a. holdt flere fester herude. Haven byder på mange hyggelige rum, hvor du kan sidde i skyggen på en varm sommerdag på den store overdækkede terrasse. Børn og barnlige sjæle kan spille bold på den store plane græsplæne, der kan hygges i drivhuset på en blæsefuld dag eller solen nydes på den private terrasse ved stuen. Både huset og haven står meget velholdt.

Det trygge og rolige villakvarter

Huset ligger på en blind stikvej i Tornhøjparken. Her er stille og roligt, og det er et sted, hvor der er plads til at børnene kan cykle eller gå rundt i kvarteret via de gode stisystemer, der binder hele parken sammen. Her vægtes det gode naboskab, og der er en sund grundejerforening.

Skal du ind til Aalborg Centrum tager det 15 minutter i bil, der er 500 m til Føtex, 5 minutter på cykel til Bundgaardsskolen, kort afstand til Universitetet og det nye sygehus og så er der gode offentlige transportmuligheder.

Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Terrasse



Stue

Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025



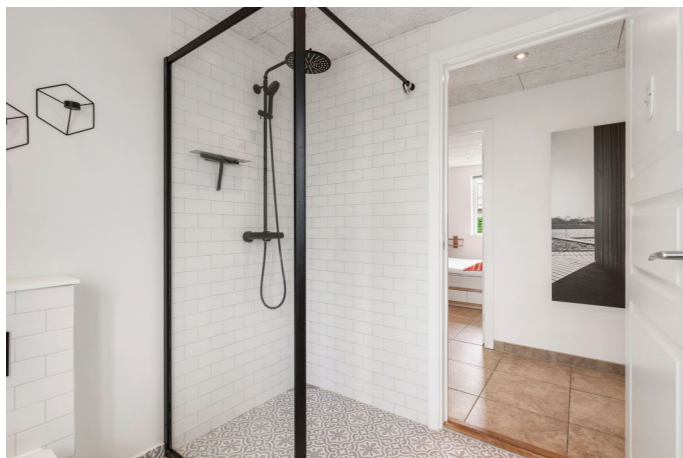
Stue



Fordelingsgang



Badeværelse



Badeværelse



Værelse 1



Værelse 2

Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025



Værelse 2



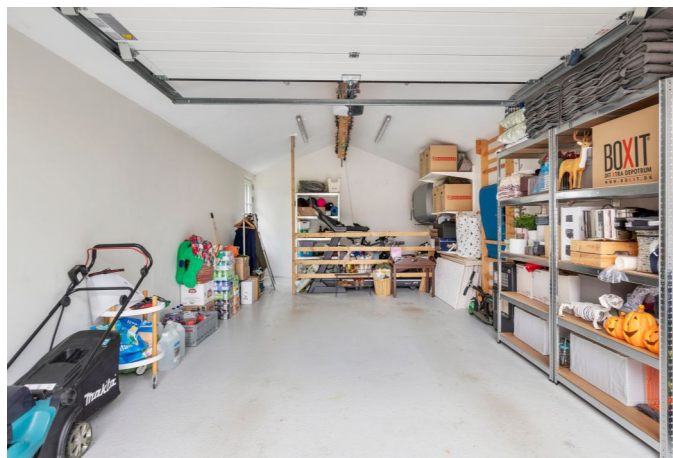
Værelse 3



Værelse 4



Bryggers



Garage



Have

Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025



Overdækket terrasse



Have



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

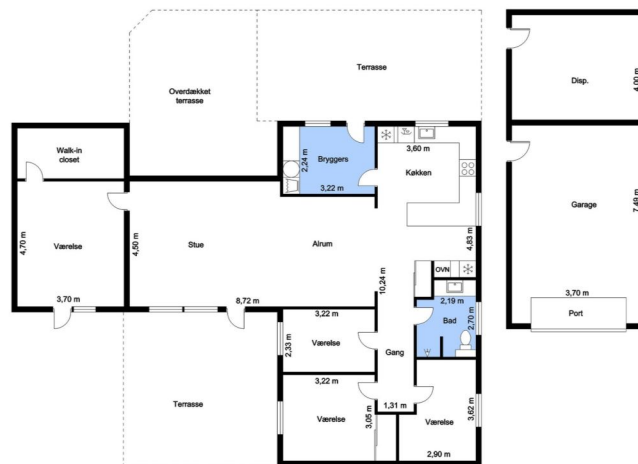


Luftfoto

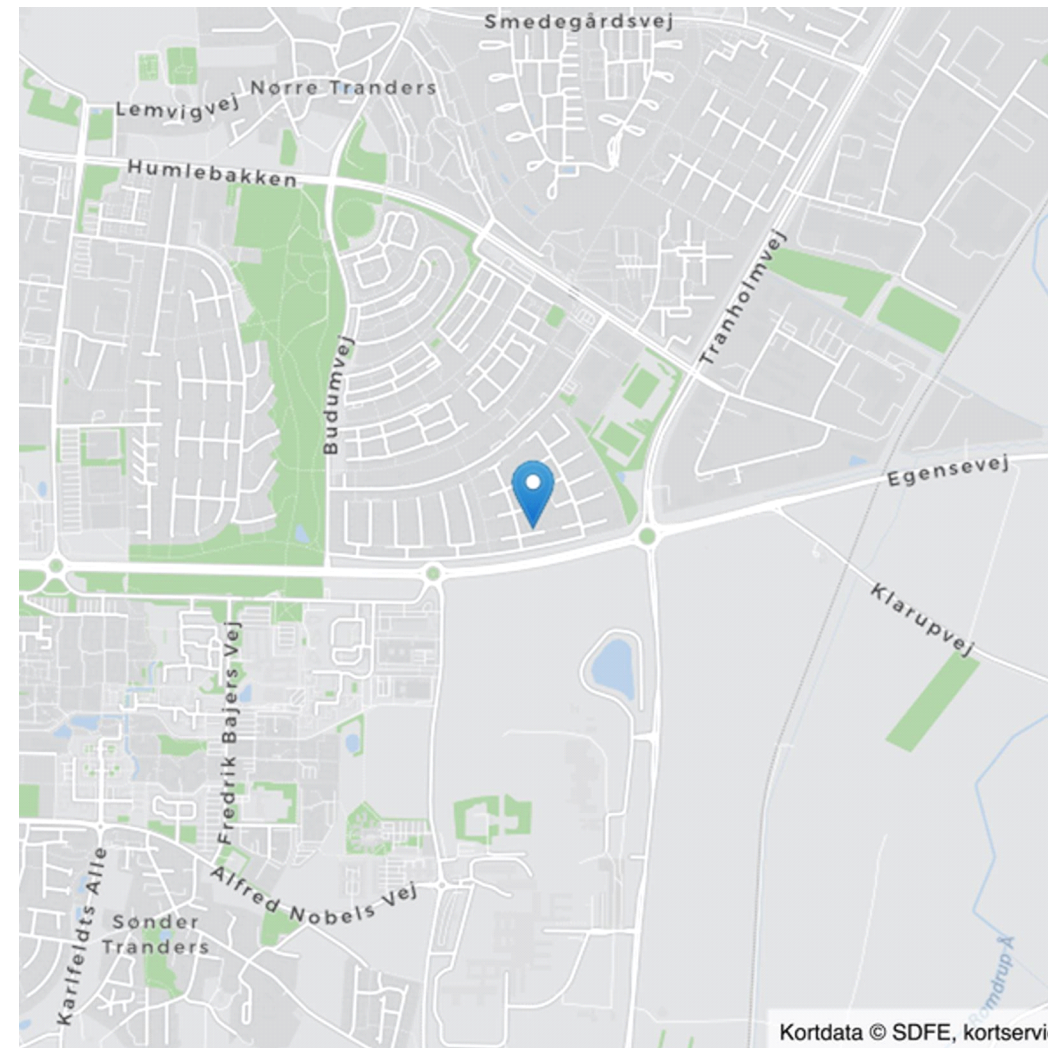
Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 8 bo Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5548507
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1980

Arealer*

Grundareal udgør: 848 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 151 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 151 m²
Andre bygninger: 86 m²
- heraf Garage 48 m²
- heraf Overdækket terrasse 30 m²
- heraf Drivhus 8 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.228.000 kr.
Grundværdi: 957.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.782.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 765.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora), Ovn (Ikea), Køle(Ikea), Fryseskab (Ikea), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Bosch),
Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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. 956524-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, grundejerforening mv, Tornhøjparken mv Filnavn: 76_C-A_313

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerlauget Tornhøjparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej



Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
"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 18.710,48 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 salgsopstillingens 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 risiko for brand.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.



Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.090	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.945.000
Grundskyld	kr.	5.665	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	5.428	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Renovation	kr.	3.058	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	1.000	I alt	kr.	2.979.595
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	196			
Ejerudgift i alt 1 år		24.437			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.184 md./ 194.210 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.917 md./ 155.004 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: 11.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tornhøjparken 110, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 47425070
Ejerudgift/md.: kr. 2.036

Dato: 11.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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													

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:

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.

Ejendomsskattereformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen 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 ejendomsskattereformen. 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