



REAL

Annebergvej 88, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	110
Kontant	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.654	Grund m ²	477
Byggeår	1902	Energimærke	+ F

Sagsnr. **470TK0257**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Annebergvej 88, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0257
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 23.04.2026



SJÆLDENT UDBUDT I VESTBYEN – MASSER AF POTENTIALE

OMRÅDET:

Velkommen til Annebergvej – en af de adresser i Aalborg Vestby, hvor boliger sjældent rammer markedet. Her bor du centralt, men samtidig i rolige og etablerede omgivelser i en af Aalborgs mest eftertragtede bydele.

Vestbyen er noget helt særligt. Her får du Limfjorden, havnefronten og Vestre Fjordpark inden for få minutter, ligesom du har caféer, street food og byliv lige om hjørnet. Samtidig er der kort afstand til indkøb, offentlig transport og Aalborg midtby.

EJENDOMMEN:

Her får du en sjældent udbudt bolig – og i en prisklasse, som man meget sjældent ser i netop Aalborg Vestby.

Ejendommen fremstår pæn og velholdt, men det er især potentialet, der gør den interessant. Her har du muligheden for at sætte dit eget præg og skabe en bolig præcis efter dine ønsker – uden at skulle betale for andres løsninger.

Til boligen hører garage med plads til én bil, to udhuse samt en udestue, der forlænger udesæsonen markant. Grunden er overskuelig og nem at holde, men stadig stor nok til både afslapning, grill og leg.

INDRETNINGEN:

Boligen byder på en klassisk og velfungerende planløsning med rigtig god udnyttelse af kvadratmeterne og et skønt lysindfald.

Stueplan rummer en entré med plads til overtøj, en stor og lys stue med vinduer mod syd, et rummeligt køkken/alrum samt gæstetoilet og direkte udgang til haven.

På 1. sal finder du et stort soveværelse med udgang til østvendt altan, to gode værelser samt et lyst og funktionelt badeværelse.

Derudover får du en god og tør kælder – perfekt til opbevaring, hobby eller værksted.

Alt i alt en bolig med masser af muligheder – og en sjælden chance for at komme ind i Aalborg Vestby til en pris, der normalt ikke er tilgængelig her.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Annebergvej 88, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0257
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 23.04.2026



Trappe



Køkken



Køkken



Værelse



Stue



Stue

Adresse: Annebergvej 88, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0257
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 23.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Toilet

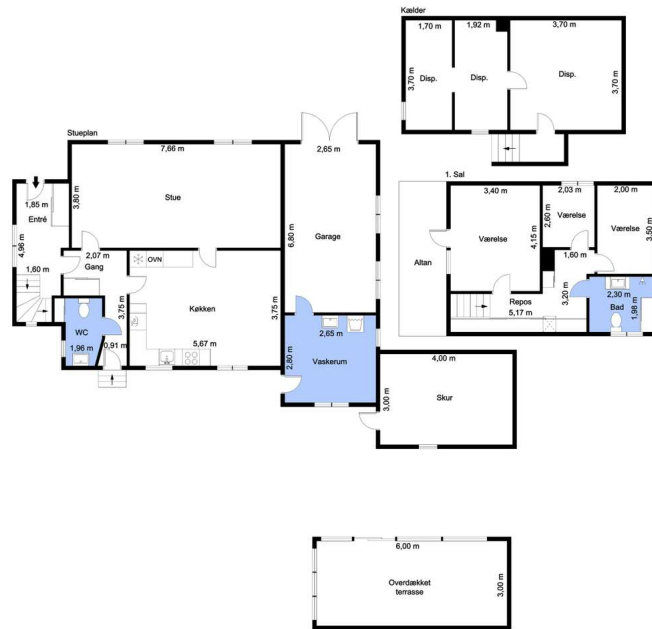


Badeværelse

Adresse: Annebergvej 88, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0257
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

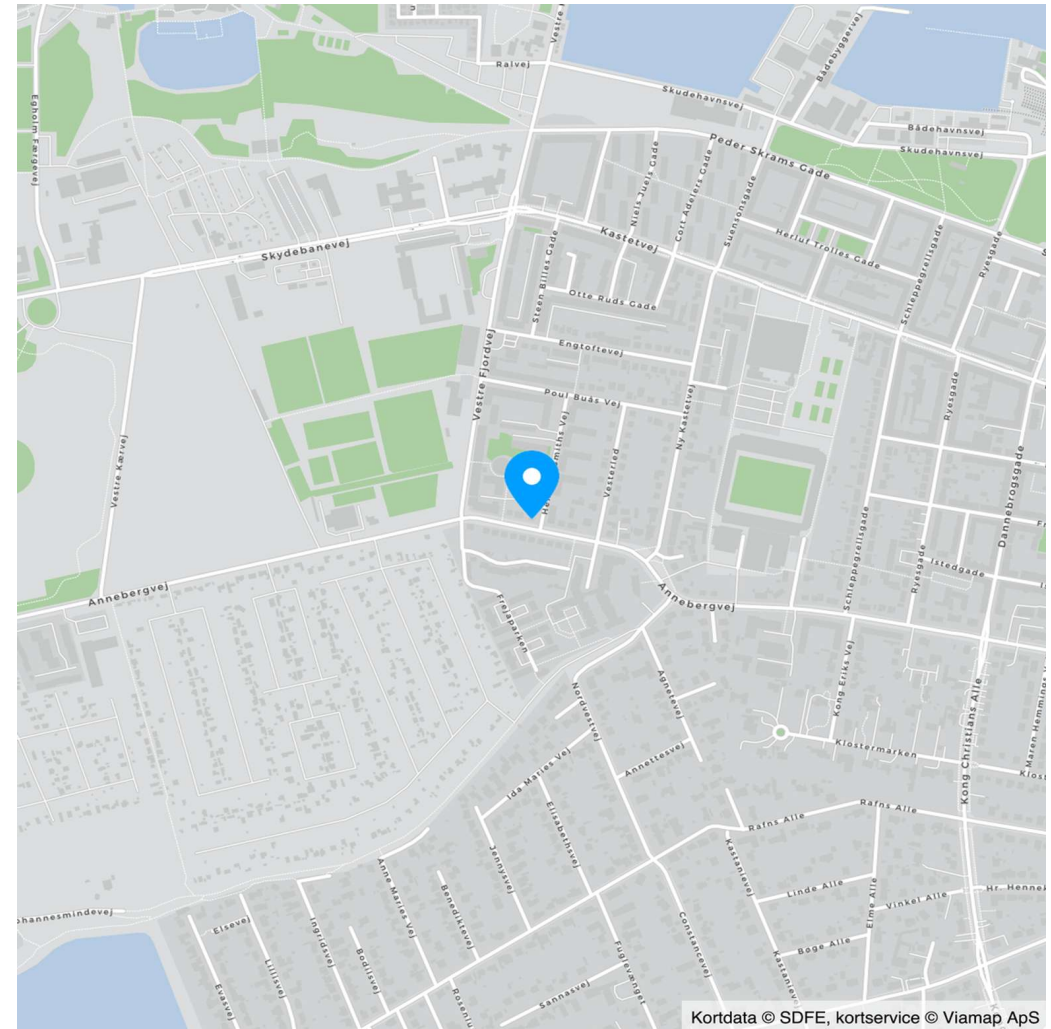
Dato: 23.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Annebergvej 88, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0257
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3ih Aalborg Ladegård, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5545831
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1902

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.638.000
Grundværdi: 3.731.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.110.400
Grundlag for grundskyld: 1.600.000

Arealer**

Grundareal: 477 m²
Boligareal i alt: 110 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 32 m²
Garage: 15 m²
Udhus: 15 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: 02.10.1897 - Dok om vej mv, forbud mod svinehold og svinedrift
- Nr. 2: 05.03.1898 - Dok om grøft mv, vedligeholdelse af vej
- Nr. 3: 01.12.1949 - Dok om pligt til at betale 3.810 kr. i tilf af høj bebyggelse mv
- Nr. 4: 12.09.1956 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 17.09.1979 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 6: 08.03.1991 - Dok om carport/garage mv, forkøbsret mv
- Nr. 7: 26.11.2003 - Lokalplan 09-057 76_A-A_89

Planer

Kommuneplan 1.3.B5 - Hennings Smiths Vej
Lokalplan 09-057 - Boliger m.m., Vestre Fjordvej, Annebergvej, Henning Smiths Vej, Vestbyen

Tilbehør:

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

, Alle tilstedeværende hvidevarer medfølger uden funktionsgaranti

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Annebergvej 88, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0257
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.177 Forbrug: 22.464 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke + F

Adresse: Annebergvej 88, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0257
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.763	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	11.840	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250	I alt	kr.	2.620.096
Forsikring	kr.	6.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1. år kr. 31.853

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.145 md. / 169.742 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.315 md. / 135.776 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Annebergvej 88, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0257
Ejerudgift/md.: kr. 2.654

Dato: 23.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg