



**REAL**

## Annebergvej 26

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>164</b>
Kontant	<b>3.945.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>3.751</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>654</b>
Byggeår	<b>1907</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **470CK000943**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://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 26  
Kontantpris: kr. 3.945.000

Sagsnr.: 470CK000943  
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 27.04.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt;"><font face="Arial" color="#010101" size="1">Forestil jer at kunne betragte jeres børn lege med sine bedsteforældre i haven, hver eneste dag. Denne drøm kan blive virkelighed, hvis I vælger denne skønne villa på Annebergvej 26 i Aalborg. Den smukke hvide villa fra 1907 med kælder er delt op i to separate lejligheder, hvilket gør det muligt at samle flere generationer under et tag. Den centrale beliggenhed i Vestbyen betyder, at I både har Vuggestuen Annebergvej, Klostermarksskolen og indkøb lige om hjørnet, ligesom I også finder et væld af fritidsaktiviteter i nærheden. </font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt;"><font face="Arial" color="#010101" size="1">Den elegante hvide facade fuldendes af et rødt tag, som også skygger over hoveddøren til boligen i stueplan. Entréen fører jer ind i den charmerende stue, hvor I kan indrette jer en dejlig hygge-krog med sofaarrangement. </font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt;"><font face="Arial" color="#010101" size="1">I kan hente snacks i det nydelige, hvide køkken, der ligger i åben forbindelse med alrummet, takket være en kogeø, som bryder væggen. Dette giver jer mulighed for at fortsætte samtalen, selvom madlavningen er sat i gang, ligesom I også kan hjælpe med lektierne hen over kogeøen. Fra køkkenet har I adgang til værelset i stueplan samt etagens brusebadeværelse. </font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt;"><font face="Arial" color="#010101" size="1">Bevæg jer op ad trapperne til førstesalen, og træd ind på et af de to værelser heroppe, der har en indbygget skabsløsning. De regulære værelser har skråvæggene med vinduer, der bader rummene i dagslys. Træder I ud af værelset igen, forbinder fordelingsgangen jer til både brusebadeværelset, det hvide vinkelkøkken med spiseplads og den fine stue. </font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt;"><font face="Arial" color="#010101" size="1">I den gode underetage finder I tre disponible rum, endnu et brusebadeværelse, et ekstra toilet og en stue med et tekøkken. </font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt;"><font face="Arial" color="#010101" size="1">Saml alle generationerne på fliseterrassen, og nyd hinandens selskab med udsigt til jeres lukkede have med flere overdækkede opbevaringsmuligheder. </font></div>

### 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 26  
Kontantpris: kr. 3.945.000

Sagsnr.: 470CK000943  
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 1232 Aalborg Bygrunde  
BFE-nr.: 5542250  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1907

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2025  
Ejendomsværdi: 4.381.000  
Grundværdi: 3.009.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.504.800  
Grundlag for grundskyld: 2.407.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 654 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 164 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 94 m<sup>2</sup>  
Udhus: 21 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 16.08.1886 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 13.04.1908 - Dok om alm betingelser for salg mv
- Nr. 3: 13.04.1908 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 27.04.1908 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

**Planer**

Kommuneplan 1.3.B3 - Schleppegrellsgade

Tilbehør:

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

1. sal - Komfur, gorenje - Emhætte - Køle/fryseskab - Opvaskemaskine, Bosch - Vaskemaskine, SiemensStueplan - Kogeplade, Electrolux - Køle/fryseskab - Ovn, Beko - Opvaskemaskine, BoschUnderetage - Vaskemaskine, Electrolux - Tørretumbler, Miele - Komfur, Siemens - Emhætte, Wasco - Køle/fryseskab Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Annebergvej 26  
Kontantpris: kr. 3.945.000

Sagsnr.: 470CK000943  
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Følgende er ikke omfattet af forsikringen: Skader på eller stammende fra tagbeklædning og tagkanter. Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskader i/på: udhus, fordør mod øst og fordør mod syd og kælder-døre

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.185 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Annebergvej 26  
Kontantpris: kr. 3.945.000

Sagsnr.: 470CK000943  
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 27.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.874	Kontantpris	kr.	3.945.000
Grundskyld	kr.	17.813	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.550
Renovation	kr.	2.344	I alt	kr.	3.970.550
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	170	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.		
Husforsikring	kr.	6.816			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	45.018		

**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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.442 md. / 257.309 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.153 md. / 205.840 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 26  
Kontantpris: kr. 3.945.000

Sagsnr.: 470CK000943  
Ejerudgift/md.: kr. 3.751

Dato: 27.04.2026

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<sup>®</sup>

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