

REAL



Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	182
Kontantpris	1.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.633	Grund m2	858
Byggear	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **47425155**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

Formulærens 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: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Herningvej 208 – en solid og rummelig villa på 182 m², perfekt til dig, der ønsker en bolig med god plads og mulighed for at skabe dit helt eget hjem.

Ejendommen ligger i et roligt og familievenligt kvarter i Aalborg Øst med kort afstand til skole, daginstitutioner, idrætsfaciliteter, indkøb og offentlig transport. Samtidig er der nem adgang til motorvejsnettet og kun 10 minutters kørsel til Aalborg centrum.

Boligen byder på en funktionel planløsning med entré, lyst køkken med god skabsplads og en hyggelig spisestue i forlængelse heraf. Den rummelige stue har et flot lysindfald og god plads til både sofahjørne og spiseafdeling. Herfra er der nem adgang til den solrige terrasse og den hyggelige have. Derudover finder du et værelse i stueplan, et badeværelse i klassisk stil samt et praktisk bryggers med egen indgang.

På førstesalen får du tre gode værelser samt et stort soveværelse med direkte udgang til altan. Rummet fremstår i klargøringsfase og giver dig mulighed for at færdiggøre det efter dine egne ønsker og behov.

Udenfor venter en skøn have med god plads til leg og afslapning, en sydvendt terrasse samt en carport på 26 m² med tilhørende udhus.

Kort sagt får du her en rummelig villa med mange anvendelsesmuligheder – perfekt til familien, der ønsker en tryk beliggenhed, masser af plads og potentiale til at skabe drømmehjemmet i hjertet af Aalborg Øst.

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: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Badeværelse



Badværelse

Adresse: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025



Repos



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4



Bryggers

Adresse: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025



Altan



Terrasse



Ejendommen



Facade



Facade

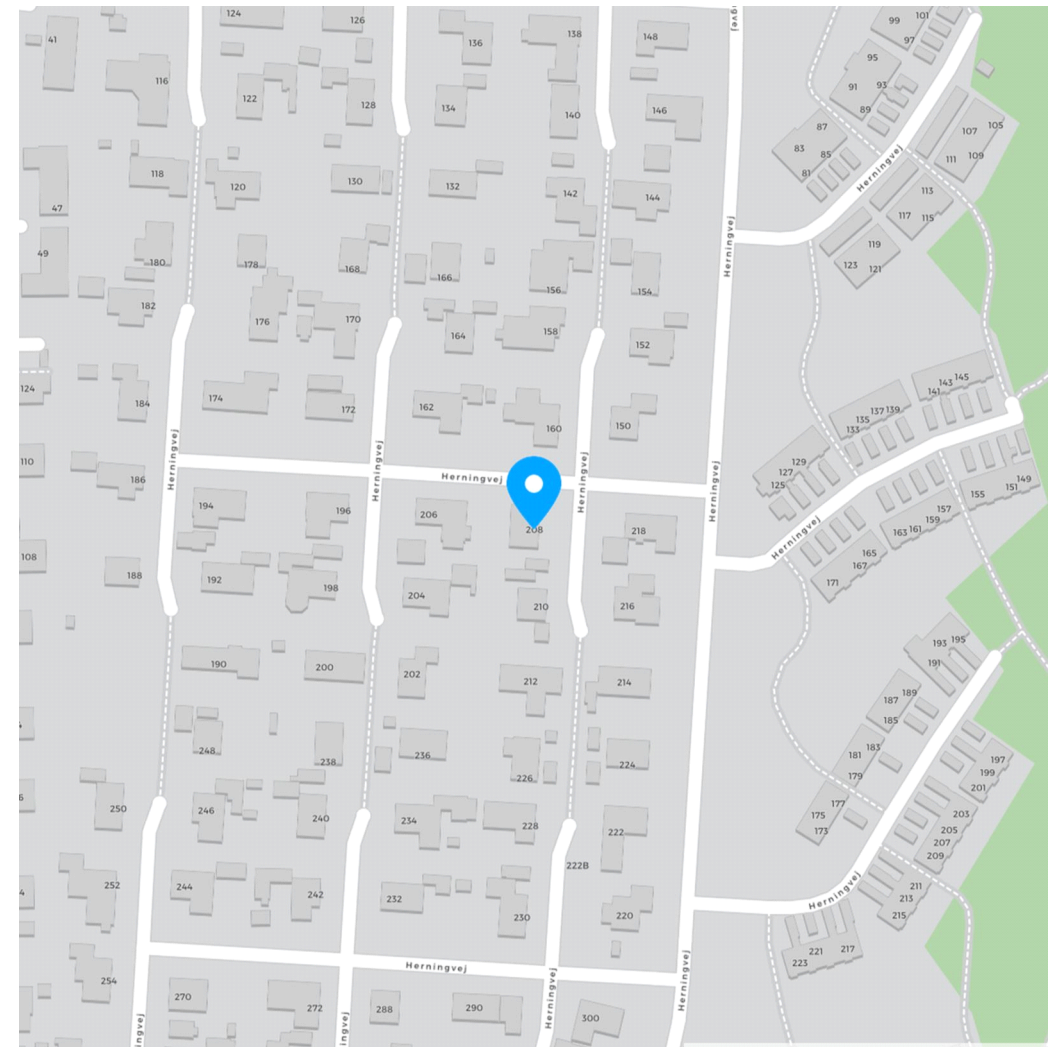
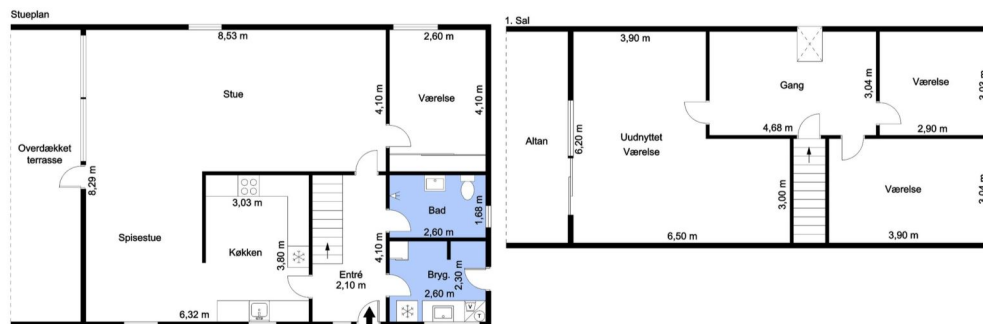


Luftfoto

Adresse: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025





Adresse: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	14 fv Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5549030
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.578.000 kr.
Grundværdi:	984.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.062.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	787.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	858 m ²
Boligareal i alt:	182 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	77 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	26 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:

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

Ringkøbingvej m.fl. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Langagervej Syd (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264727_1472560652610.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.06.1974 lbnr. 957272-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fjernvarme/anlæg mv, Vedtægter for ejerforening, fællesarealer Filnavn: 76_AB-A_417
Nr. 2 lyst d. 09.08.1976 lbnr. 957273-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 49 Filnavn: 76_O-A_76

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Voss), Emhætte (Thermex), Ovn (Voss), Køleskab (Senz), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Asko), Tørretumbler (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 27.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 er i perioden d.01.08.2024 - 31.07.2025 på kr. 23.342,09

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: Energimærke C.



Adresse: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.518	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	7.164	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	8.466	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	1.800	I alt	kr.	2.025.227
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	152			

Ejerudgift i alt 1 år

31.601

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.509 md./ 126.113 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.497 md./ 101.967 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: 11.11.2025
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: Herningvej 208, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425155
Ejerudgift/md.: kr. 2.633

Dato: 14.11.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja
Navn: Ejerlaug Højlundsparken
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:
Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. 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 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