



REAL

Annebergvej 26

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	3.945.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.751	Grund m2	654
Byggear	1907	Energimærke	C

Sagsnr. **470CK000943**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Annebergvej 26, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.945.000

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

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

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.

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.

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.

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.

I den gode underetage finder I tre disponible rum, endnu et brusebadeværelse, et ekstra toilet og en stue med et tekøkken.

Saml alle generationerne på fliseterrassen, og nyd hinandens selskab med udsigt til jeres lukkede have med flere overdækkede opbevaringsmuligheder.

Skal denne bolig være jeres nye hjem? Book en fremvisning allerede i dag.

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, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.945.000

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

Dato: 26.01.2026





Adresse: Annebergvej 26, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.945.000

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

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1232 Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	5542250
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	654 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	70 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	94 m ²
Udhus:	21 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.08.1886 lbnr. 945772-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 13.04.1908 lbnr. 945773-76 Tillægstekst Dok om alm betingelser for salg mv
Nr. 3 lyst d. 13.04.1908 lbnr. 945774-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv
Nr. 4 lyst d. 27.04.1908 lbnr. 945775-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv

Tilbehør:

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

1. sal - Komfur, gorenje - Emhætte - Køle/fryseskab - Opvaskemaskine, Bosch - Vaskemaskine, Siemens

Stueplan - Kogeplade, Electrolux - Køle/fryseskab - Ovn, Beko - Opvaskemaskine, Bosch

Underetage - Vaskemaskine, Electrolux - Tørretumbler, Miele - Komfur, Siemens - Emhætte, Wasco - Køle/fryseskab Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Annebergvej 26, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.945.000

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

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.185 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende 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.



Adresse: Annebergvej 26, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.945.000

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

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.874	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.945.000
Grundskyld	kr.	17.813	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.915
Husforsikring	kr.	6.811	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.550
Renovation	kr.	2.344	I alt	kr.	3.978.465
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	170			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

45.012

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 21.161 md./ 253.931 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.121 md./ 205.450 år v/25,40%
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: 26.01.2026
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: 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: Annebergvej 26, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.945.000

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

Dato: 26.01.2026

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:

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
Totalkredit/3% Obligationslån	Obligationslån	496.698	496.698	494.911	DKK	3	45.146	18,50	3,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgift til købers egen rådgiver.

Forsikringsforhold:

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

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