

Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**195**
Kontant	**3.395.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**2.666**	Grund m^2	**1.020**
Byggeår/ombygget	**1962/1975**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **47447426112**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026



Karakterfuld 60'er-villa med originale detaljer og en helt særlig atmosfære

Velkommen til Højbovangen 13 – en spændende og karakterfuld 60'er-villa med sin helt egen identitet. Her får I hele 195 m² bolig, en anvendelig kælder på 32 m² og en privat grund på 1.020 m² – alt sammen beliggende i attraktive Scheelsminde tæt på både byen og hverdagens fornødenheder.

Huset er opført i 1962 og står stadig med en lang række originale og velbevarede detaljer, der giver boligen en autenticitet og stemning, som er svær at genskabe. Den klassiske gule murstensfacade, det flade tag, den sydvendte gårdhave og ikke mindst den centrale pejs i de store opholdsrum er alt sammen med til at understrege husets særlige karakter.

Indenfor venter masser af plads til familielivet med tre værelser og soveværelse, to badeværelser, gæstetoilet og store opholdsrum. Samtidig rummer boligen spændende muligheder for jer, der ønsker at tilpasse indretningen til en mere moderne hverdag.

Udenfor får I en stor, lukket og privat have samt den hyggelige sydvendte gårdhave, mens beliggenheden kombinerer et roligt villakvarter med nem adgang til Aalborg centrum, City Syd og motorvejen.

Højbovangen 13 skal opleves – læs meget mere om boligen, dens historie og de mange muligheder på side 2.

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: Ann Kathrine Olsen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026

Karakterfuld 60'er-villa med originale detaljer og en helt særlig atmosfære

Højbovangen 13 er ikke blot endnu en klassisk familievilla. Her får I et hjem med sin helt egen identitet, hvor 60'ernes arkitektur, originale detaljer og en særlig atmosfære stadig står flot frem. Med hele 195 m² bolig, en anvendelig kælder på 32 m² og en privat grund på 1.020 m² får I samtidig masser af plads til familielivet – alt sammen i attraktive Scheelsminde tæt på både byen og hverdagens fornødenheder.

Allerede udefra fortæller den gule murstensvilla med sit karakteristiske flade tag historien om en bolig med karakter. Huset er opført i 1962 og fremstår stadig med en lang række originale og velbevarede detaljer fra perioden. Det giver boligen en autenticitet og stemning, som er svær at genskabe i nyere byggeri – og samtidig et spændende udgangspunkt for jer, der værdsætter husets oprindelige stil og måske ønsker at sætte jeres eget præg med respekt for arkitekturen.

Den sydvendte gårdhave er en naturlig del af husets udtryk og skaber en hyggelig og privat ramme allerede inden, I træder indenfor. Herfra kommer I direkte ind i den store entré, som giver en flot velkomst til boligen og leder jer videre ind i hjemmets centrale opholdsrum.

Her møder I den store stue, hvor den centrale pejs spiller en helt særlig rolle. Pejsens placering opdeler på naturlig vis rummet i en spise- og dagligstue, uden at den åbne sammenhæng går tabt. Det skaber forskellige opholdszoner og en hyggelig atmosfære omkring pejsen, samtidig med at der er god plads til både hverdag og familieliv.

I direkte forbindelse med spisestuen ligger det charmerende køkken, som på fineste vis understreger husets autentiske udtryk. For jer, der drømmer om en mere åben indretning, giver placeringen samtidig en oplagt mulighed for at åbne op mellem køkken og spisestue og skabe et stort, sammenhængende køkken/alrum.

Boligen rummer desuden et soveværelse og tre gode værelser, to badeværelser samt et ekstra gæstetoilet, så de praktiske rammer for den større familie er rigtig gode. Har I behov for endnu et værelse, giver planløsningen desuden mulighed for at opdele det ene af de eksisterende værelser i to og dermed skabe en bolig med endnu flere separate rum.

I 1970 blev huset udvidet med en tilbygning, som blandt andet gav ekstra plads på to af værelserne samt tilføjede det ene af boligens to badeværelser og en praktisk baggang. Fra baggangen er der direkte adgang fra siden af huset, ligesom trappen herfra fører ned til den 32 m² store kælder, som fremstår pæn og anvendelig med en god loftshøjde og giver ekstra muligheder til eksempelvis hobby, opbevaring eller andre praktiske formål. Baggangen forbindes med resten af boligen via bryggerset, som skaber en naturlig og praktisk overgang til hjemmets øvrige rum.

Også udenfor fortsætter de gode rammer. Den store, lukkede have ligger privat omkring boligen og giver masser af plads til både børnenes leg og familiens udeliv. Sammen med den sydvendte gårdhave får I flere dejlige muligheder for at nyde udelivet, mens carporten med et mindre skur i forlængelse sørger for den praktiske opbevaringsplads.

Beliggenheden i Scheelsminde kombinerer det rolige villakvarter med en central placering i Aalborg. Her er nem adgang til skole, daginstitutioner og indkøb, mens både Aalborg centrum og City Syd hurtigt kan nås. Samtidig er der let adgang til motorvejen, hvilket gør hverdagen enkel for både familien og pendleren.

Her får I ikke blot masser af plads til familielivet, men et hjem med en sjælden autenticitet, masser af karakter og en atmosfære, der skal opleves.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Soveværelse



Værelse 2

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026



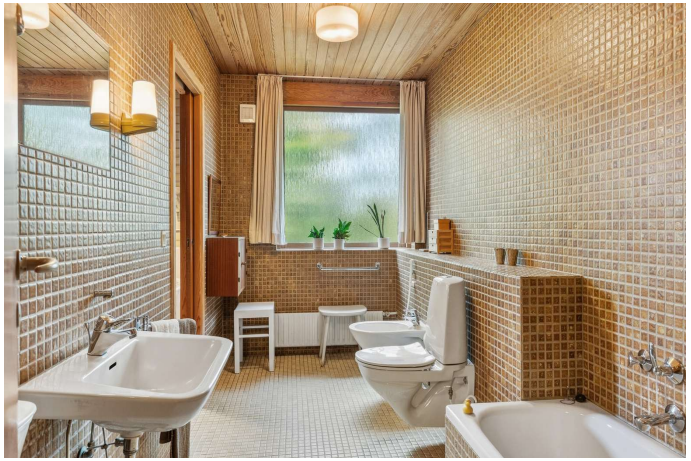
Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse



Badeværelse



Toilet

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026



Entré



Bryggers



Baggang



Carport



Luftfoto



Haven

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

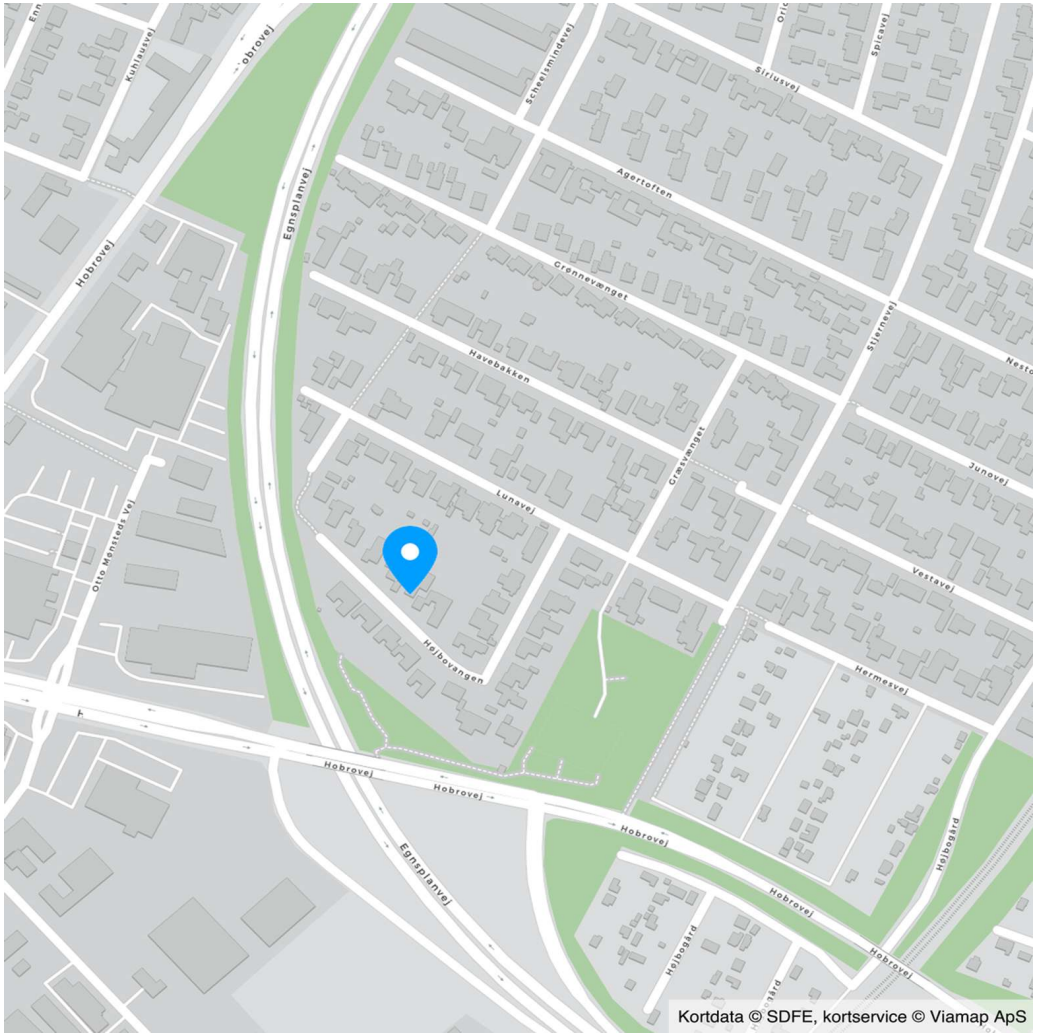
Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2ky Scheelsminde, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5547283
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	3.239.000
Grundværdi:	1.436.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.588.000
Grundlag for grundskyld:	1.156.800

Arealer**

Grundareal:	1.020 m²
Boligareal i alt:	195 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	32 m²
Carport:	41 m²
Udhus:	6 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: 04.04.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Planer
Kommuneplan 3.2.B8 - Scheelsminde

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

Køleskab (Gram), Vaskemaskine (Bosch), Komfur (Gram), Opvaskemaskine (AEG), Vaske- Tørremaskine (LG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 35.300 Forbrug: 32.730 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers faktiske årsforbrug i perioden 01.12.2024 til 30.11.2025 er på 25.522 kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.199
Grundskyld	kr.	8.560
Renovation	kr.	3.588
Rottebekæmpelse - 2025	kr.	224
Husforsikring	kr.	5.714
Skorstensfejer - Anslået	kr.	702
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	31.987

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
I alt	kr.	3.427.999

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.062 md. / 228.739 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.252 md. / 183.023 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Højbovangen 13, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 47447426112
Ejerudgift/md.: kr. 2.666

Dato: 12.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning
Villa - Alt frase
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:
Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):
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.

brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003
Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg, (samt kommunal beslutning) § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Køber må forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.