

H. C. Andersens Vej 10, 2. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**69**
Kontant	**748.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.332**		
Byggeår	**1967**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **470TK0158**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
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: H. C. Andersens Vej 10, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 748.000
Sagsnr.: 470TK0158
Ejerudgift/md.: kr. 2.332
Dato: 12.11.2026



Skøn moderniseret lejlighed i Vejgaard

BELIGGENHEDEN:
Er du vild med Vejgaard og ønsker kort afstand til både byliv og grønne områder, er beliggenheden her svær at slå. Lejligheden ligger på H.C. Andersens Vej – i et område med hyggeligt nærmiljø, studieliv og nem adgang til rekreative områder som Kælkebakken og Kridtgraven. Samtidig nås Vejgaard Bymidte på under 10 minutter på cykel, og turen til Aalborg centrum med caféer, kultur, shopping i Salling, Friis og Magasin samt koncerter i Nordkraft klares ligeledes hurtigt. En ideel placering for både studerende, singler og par.

EJENDOMMEN:
Ejendommen er et klassisk og velholdt 1960'er-byggeri med store vinduespartier og gode parkeringsforhold lige foran døren. Ejerforeningen er veldrevet og sund og tilbyder blandt andet et multihus, som kan lejes, samt gode fællesfaciliteter. Her får du en tryg og velfungerende ramme om hverdagen.

LEJLIGHEDEN:
Lejligheden er beliggende på anden sal og byder på en veldisponeret planløsning, der udnytter kvadratmeterne optimalt. Man bydes velkommen i en entré med indbygget garderobe og adgang til alle rum. Køkkenet er fra HTH og opsat i 2017 i et flot, grebsfrit design med alt i hårde hvidevarer og god bordplads.

Stuen er sydvendt og har et skønt lysindfald gennem det store vinduesparti med udsigt til grønne arealer. Her er god plads til både sofa- og spiseafdeling. Soveværelset er placeret mod nord og fremstår lyst og rummeligt med plads til seng, skrivebord og opbevaring.

Bad og toilet er praktisk opdelt, hvilket er ideelt i hverdagen og når der er gæster. Elementerne er udskiftet i 2017, og der er mulighed for at sammenlægge rummene til ét større badeværelse, hvis man ønsker det.

Alt i alt en skøn og velholdt 2-værelses lejlighed med god planløsning, sund ejerforening og attraktiv beliggenhed i Vejgaard.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: H. C. Andersens Vej 10, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 470TK0158
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: H. C. Andersens Vej 10, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 470TK0158
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 12.11.2026







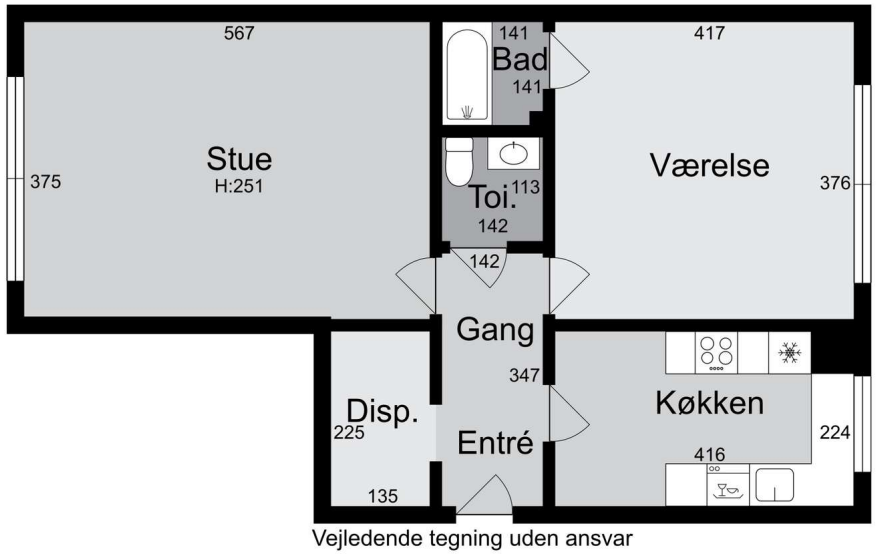

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

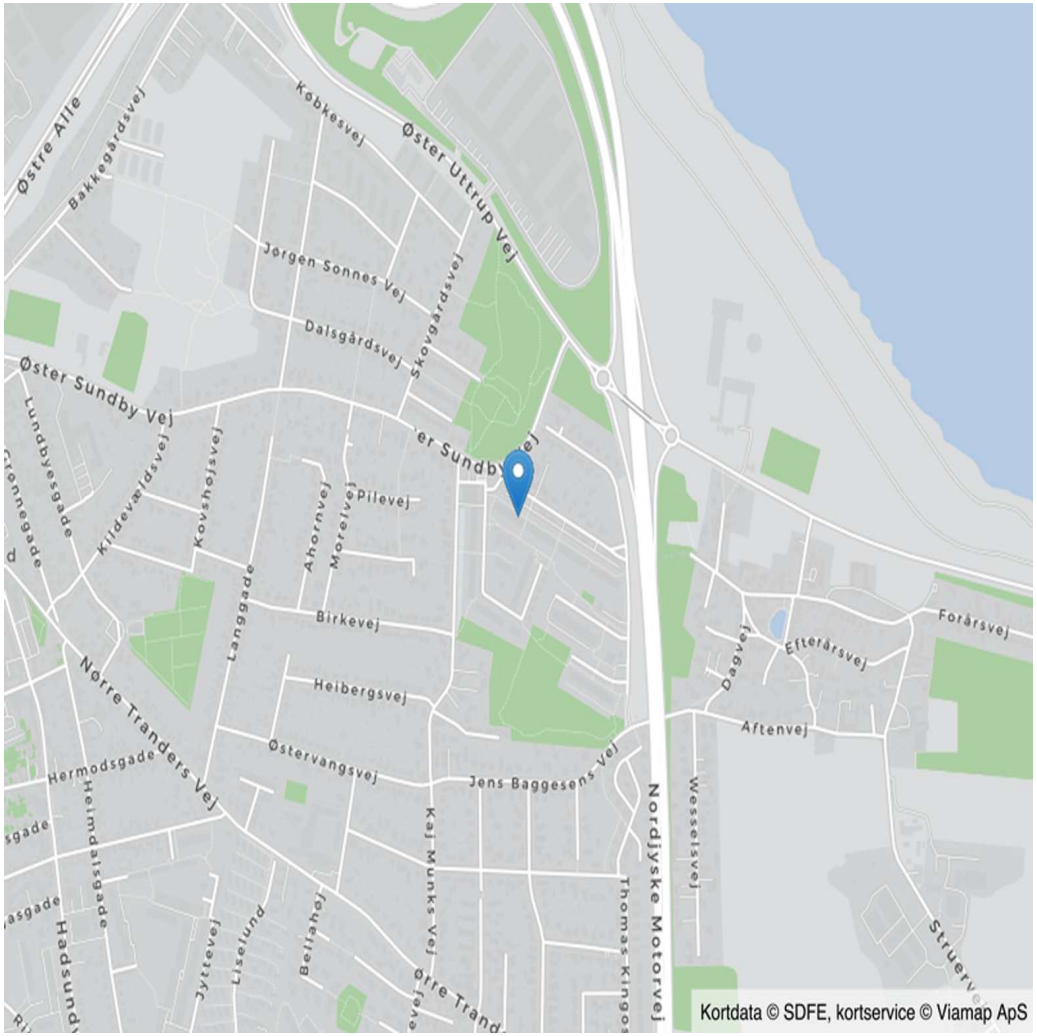
Adresse: H. C. Andersens Vej 10, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 470TK0158
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 12.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kort 0 (viamap)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: H. C. Andersens Vej 10, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 470TK0158
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1ca Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	386313
Ejerl. Nr.:	69
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2026
Ejendomsværdi:	909.000
Grundværdi:	383.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	727.200
Grundlag for grundskyld:	306.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	68 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	64 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	4 m^2
BBR-boligareal:	69 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 08.02.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 05.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 22.03.1969 - Dok om oversigtsarealer, Om resp se akt
- Nr. 4: 10.11.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 10.11.1975 - Dok om oversigt mv
- Nr. 6: 10.11.1975 - Dok om anvendelse af vaskeri, skarnkasserum, hobbyrum mv
- Nr. 7: 10.11.1975 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 8: 11.11.1975 - Vedtægter for ejerforening, Gartnervænget
- Nr. 9: 26.01.1976 - Tillæg til vedtægter for ejerforening.
- Nr. 10: 17.05.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer
Kommuneplan 4.1.B6 - Tove Ditlevsens Vej mm.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: H. C. Andersens Vej 10, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 470TK0158
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.171 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

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 2026. 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 2026 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.

RANDERING
Der er elektronisk randeret møbler ind på billeder af lejligheden.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: H. C. Andersens Vej 10, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 748.000

Sagsnr.: 470TK0158
Ejerudgift/md.: kr. 2.332

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.709
Grundskyld	kr.	2.267
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	21.912
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.988

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	748.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.350
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	760.425

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.

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 4.250 md. / 51.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 3.400 md. / 40.796 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: H. C. Andersens Vej 10, 2. th, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 748.000	Sagsnr.: 470TK0158 Ejerudgift/md.: kr. 2.332	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: Nr. 11: hovedstol kr. 5.000 Nr. 12: hovedstol kr. 10.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Gartnervænget
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

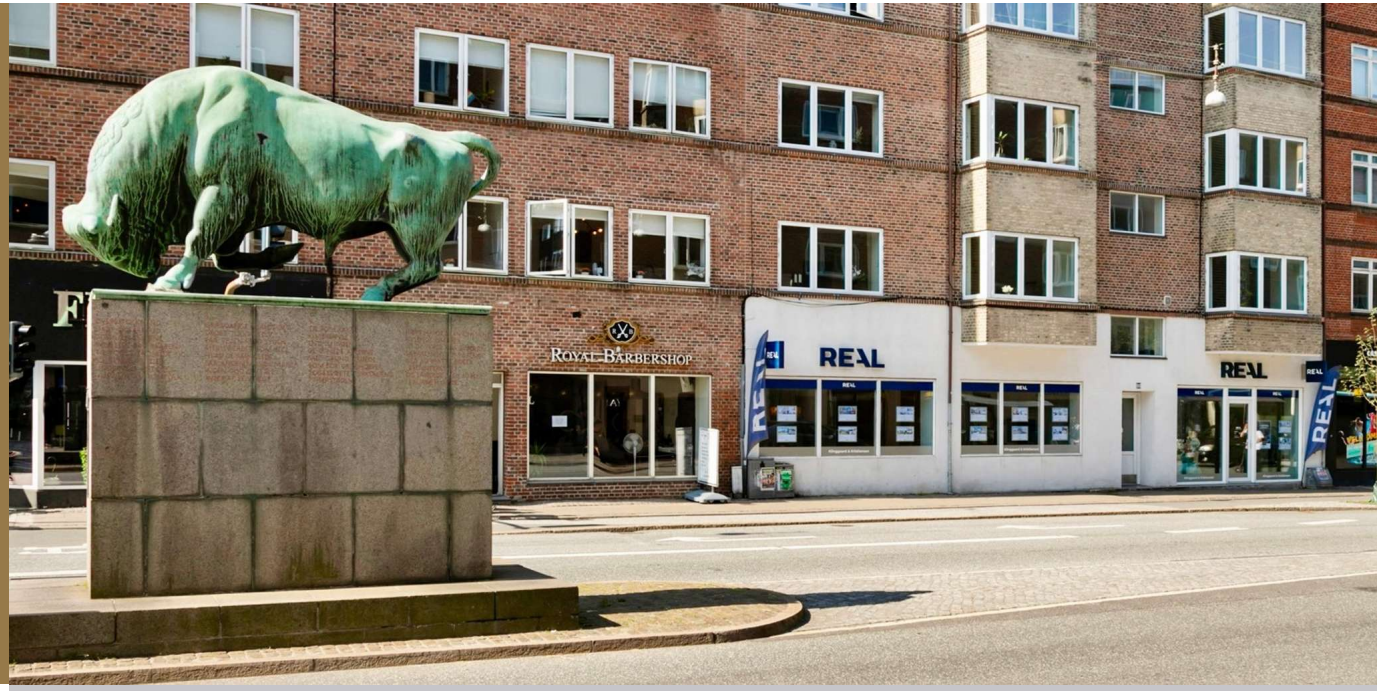
Fordelingstal, ejerforening
Admin: 38 / 10227
Tinglyst: 38 / 9000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Fælles kælderrum i foreningen, eget kælderrum.

Muligt at leje carport / trailer / ekstra kælderrum / multihus

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