



REAL

H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	95
Kontantpris	1.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.007		
Byggear	1966	Energimærke	B

Sagsnr. **47425059**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

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

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: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om en indflytningsklar lejlighed med masser af plads, moderne komfort og en god beliggenhed tæt på både byliv og grønne områder? Så byder H. C. Andersens Vej 32, 2. TV. på netop dette.

Denne rummelige 4-værelses ejerlejlighed på 95 m2 er beliggende i den populære bydel Vejgaard og fremstår i flot og indflytningsklar stand. Lejligheden har i 2025 gennemgået en omfattende modernisering, hvor alle gulvene er blevet slebet og alle vægge og lofter er blevet malet. Derudover er køkkenet blevet moderniseret i 2024 og badeværelset renoveret, hvilket giver lejligheden et stilrent og nutidigt udtryk.

Boligen rummer tre reelle værelser samt en stor og lys stue, der giver god plads til både hverdag og gæster. Køkkenet er moderne, lyst og rummeligt med god skabsplads, og den store entré fungerer som et praktisk og indbydende bindeled mellem boligens rum.

Lejligheden er en del af den veldrevne og økonomisk sunde ejerforening Gartnervænget, hvor du som beboer får adgang til velholdte fællesarealer, legeplads og professionel viceværtsordning, der blandt andet sørger for snerydning og praktisk vedligehold. Det skaber et trygt og velfungerende boligmiljø med styr på driften.

Til lejligheden hører et kælderrum på 4 m2, og der er mulighed for at leje ekstra kælderrum, carport og garage, hvis behovet opstår. Der er desuden gratis parkering lige ude foran – en stor fordel i dagligdagen både for dig og dine gæster.

Beliggenheden er ideel – i gåafstand til grønne områder som Signalbakken og med kort afstand til Aalborg centrum. Offentlig transport, dagligvareindkøb og uddannelsesinstitutioner ligger i nærheden, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Du får en her en indflytningsklar lejlighed i skønne omgivelser – perfekt til dig, der ønsker en kombination af moderne bolig og kort afstand til Aalborgs mange faciliteter.

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: Sarah Ballout

Adresse: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026



Adresse: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026

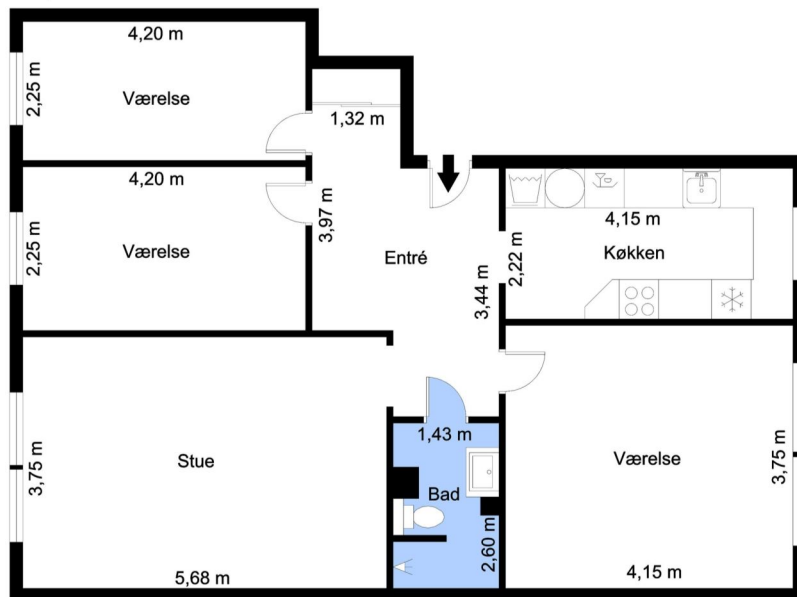


Adresse: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 ci Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	386699
Ejl.nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.296.000 kr.
Grundværdi:	599.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.036.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	479.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	92 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	92 m ²
BBR-boligareal:	95 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	4 m ²
- Kælderrum:	4 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Ukendt), Køle/fryseskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Ukendt), Vaskemaskine (Ukendt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto vand kr. 544,17 pr. måned
Sælger betaler aconto varme kr. 820,00 pr. måned

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:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.



Adresse: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.288	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	3.546	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Ejerforening	kr.	27.096	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
			Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
			I alt	kr.	1.162.700

Ejerudgift i alt 1 år

36.080

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.175 md./ 74.094 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.995 md./ 59.936 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: 31.01.2026
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	893.000	956.011	897.630	DKK	2,58	42.054	20,00	3,62			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Nørre Tranders Vej m.m (vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Tove Ditlevsens Vej (vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn på planen: Planstrategi 2016 (vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_3241035_1484233278337.pdf

Navn på planen: Tillæg til Planstrategi 2016

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_3753703_1507881911292.pdf

Navn på planen: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.02.1946 lbnr. 972759-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76_S-A_81

Nr. 2 lyst d. 16.10.1965 lbnr. 972760-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_AR-A_28

Nr. 3 lyst d. 05.07.1966 lbnr. 972761-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_AR-A_28

Nr. 4 lyst d. 25.02.1974 lbnr. 972762-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_Z-A_577

Nr. 5 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 972763-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Filnavn: 76_AR-A_28

Nr. 6 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 972764-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_AR-A_28

Nr. 7 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 972765-76 Tillægstekst Dok om vaskeri, skarnskasserum, hobbyrum mv Filnavn: 76_AR-A_28

Nr. 8 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 972766-76 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 76_AR-A_28

Nr. 9 lyst d. 18.06.1976 lbnr. 972767-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, gartnervænget Filnavn: 76_AR-A_28

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum

Vaskeri

Cykelparkering

Fælleslokale i multihus (kan lejes)

Fælles parkeringsplads efter først-til-mølle princippet

Standardfinansieringsforbehold:



Adresse: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 06.02.2026

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med
tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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