

REAL



Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	211
Kontant	6.495.000	Værelser	7
Ejerudgift	3.658	Grund m ²	886
Byggeår/ombygget	1935/2011	Energimærke	B

Sagsnr. **47426018**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmæglerne.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: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026



Velkommen til Heilskovsgade 36 – en smuk og moderne herskabsvilla i hjertet af Vejgaard.

Villaen er fra 1935, men er blevet tilbygget og moderniseret fra kælder til kvist i 2011. Du får derfor et hjem, der er lækkert og funktionelt. Her er hele 268 etagemeter at boltre sig på samt et organgeri fra 2021 på 38 kvm.

Vi fremhæver energimærke B og flot tilstandsrapport.

Læs meget mere om boligen på næste side.

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

Adresse: Heilskovgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026

Et hjem med charme og sjæl

Kendetegnet for villaen er de mange smukke detaljer med sprossede vinduer og døre, det glaserede tegltag og den hvide facade. Boligens leverum er det store køkken/alrum i åben forbindelse med den rundformede spise-stue – med gulvvarme i begge rum. En niveaufordeling adskiller de to rum, og giver en unik rumfornemmelse. Køkkenet er fra Designa med stor ø, og så er der en hyggelig indbygget siddeplads i karnappen. Spisestuen er kendetegnet ved sine mange vinduer og to dobbeltdøre ude mod terrassen og haven. I forlængelse af spisestuen er det charmerende orangeri med murstensgulv, en vin, der snor sig i loftet, varmepumpe, store vinduespartier samt udgang til den store terrasse og have.

Etagen byder herudover på et lækkert badeværelse, to store værelser og entré.

På førstesalen er en smuk stor stue med loft til kip, fritlagte bjælker samt udgang til en stor terrasse. Både fra stue og terrasse er der udsigt over Vejgaards tage og ind mod Aalborg centrum. Herfra kan nydes de smukkeste solnedgange over byen. Etagen har to gode værelser og endnu et badeværelse.

Kælderetagen byder på gulvvarme, to gode disponible rum, boligens tredje badeværelse og et praktisk bryggers.

Et uderum i særklasse

Man kommer ikke udenom den store træterrasse – et helt leverum for sig selv. Her er plads til udekøkken, flere områder med borde og stole, mange krukker og så er den lukket elegant af med glaspartier som værn. Den er faktisk indrettet så smart, at der er plads til et 5*10 meter telt, hvis festen skal holdes hjemme. Haven er en grøn oase med gamle æbletræer, buske og græsareal med plads til leg.

Du får desuden en carport, to praktiske skure samt et lille udhus i haven.

Et hjem i centrum

Det tager præcis syv minutter på cykel at komme fra Heilskovgade til Nytorv, til Banegården og Musikkens Hus og havnefronten- pointen er, at du bor centralt, og alligevel ligger dit hjem i det mest eftertragtede villakvarter i Vejgaard. Der er kort afstand til handlemuligheder på både Eternitten og Vejgaard Bymidte. Grønne områder finder du i Sohngårdsholmparken og Vejgaards mange små parker.

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026



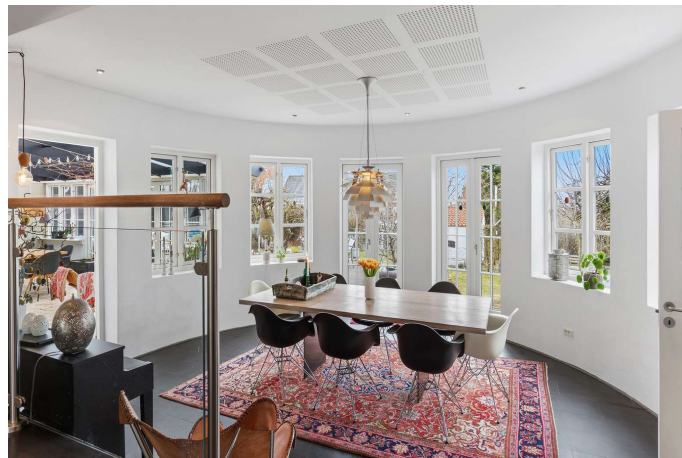
Køkken



Køkken



Køkken alrum



Spisestue



Spisestue



Orangeri

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026



Orangeri



Værelse 1



Værelse 1



Badeværelse 1



Værelse 2



Stue

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026



Stue



Terrasse



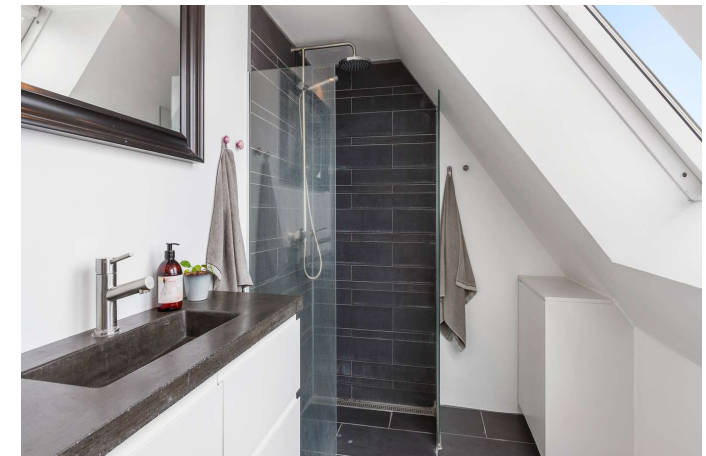
Udsigt



Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse 2

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 1



Disponibelt rum 2



Badeværelse 3



Bryggers



Terrasse

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026



Terrasse



Terrasse



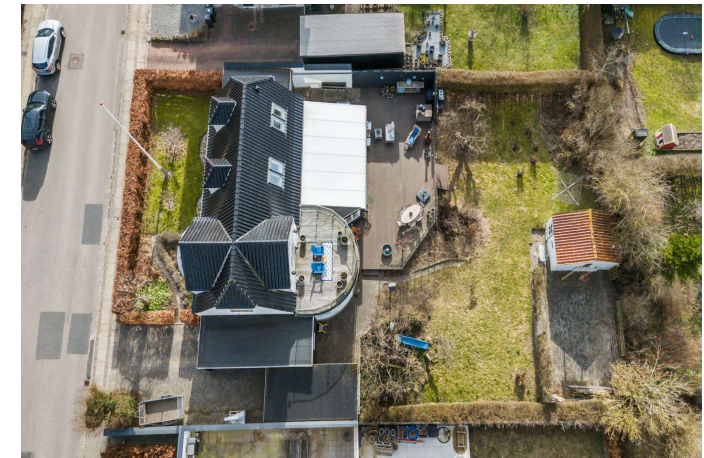
Villaen set fra haven



Luftfoto



Luftfoto



Luftfoto



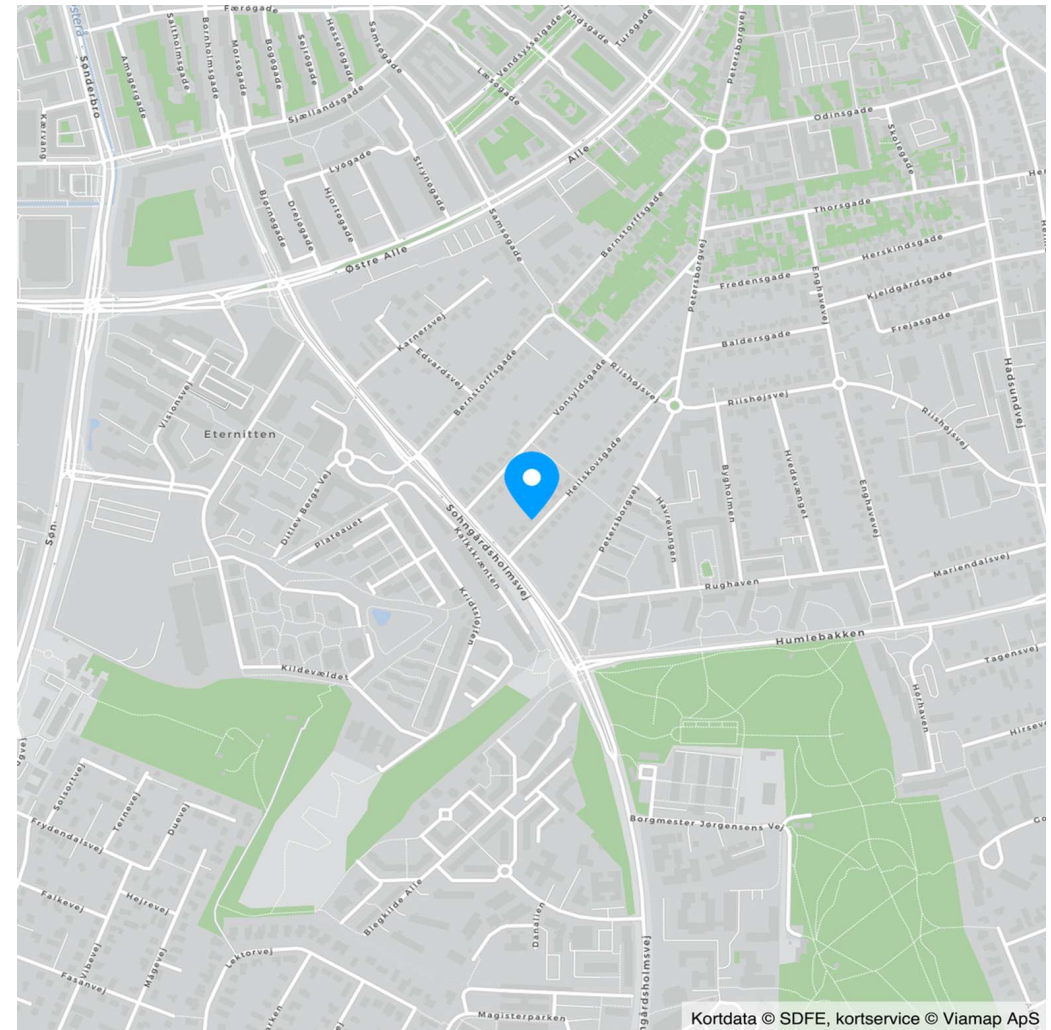
Adresse: Heilskovgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 1nm Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5551303
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1935/2011

Arealer**

Grundareal: 886 m²
Boligareal i alt: 211 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 57 m²
Indbygget udestue el. lign.: 38 m²
Garage: 29 m²
Udhus: 15 m²
Carpport: 17 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.503.000
Grundværdi: 2.253.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.402.400
Grundlag for grundskyld: 1.802.400

** 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 4.1.B8 - Petersborgvej m.m.

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Gorenje), Mikrobølgeovn (Ikea), Køleskab (Siemens), Fryser (Electrolux), Opvaskemaskine (Electrolux), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone:

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg Kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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 (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 5, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærknin-gen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.04.2024 - 31.03.2025 på kr. 22.096

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 salgsoptstillingens 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 B

Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.452	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	13.338	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	275	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.932
Husforsikring	kr.	4.166	I alt	kr.	6.549.782
Renovation	kr.	3.659			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.890			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.597 md. / 427.167 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.480 md. / 341.756 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Heilskovsgade 36, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 47426018
Ejerudgift/md.: kr. 3.658

Dato: 11.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 1: hovedstol kr. 4.560.000
Nr. 2: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.