



REAL

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

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	95
Kontant	1.145.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.007		
Byggeår	1966	Energimærke	+ B

Sagsnr. **47425059**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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: 19.04.2026



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: 19.04.2026



Stue



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Værelse 3



Værelse 4



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

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

Dato: 19.04.2026



Entré



Entré



Fællesareal



Fællesareal



Facade



Facade

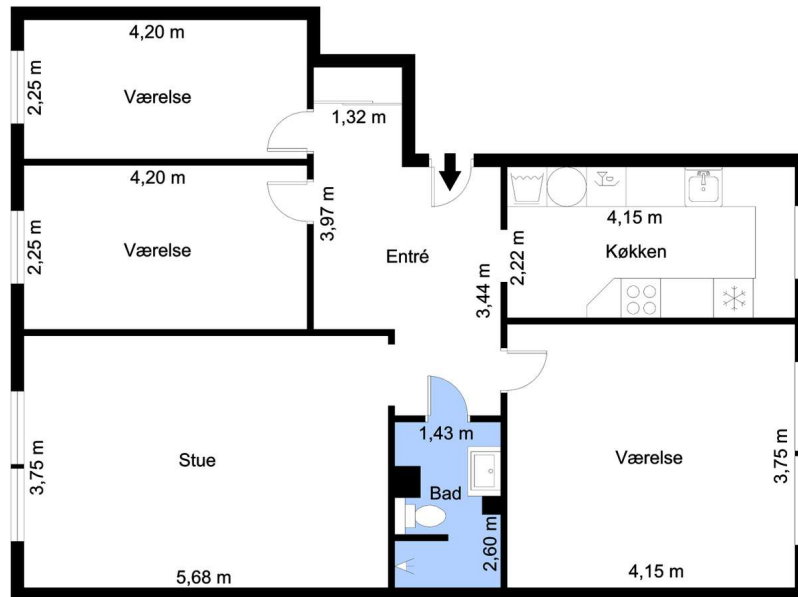


Adresse: H. C. Andersens Vej 32, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

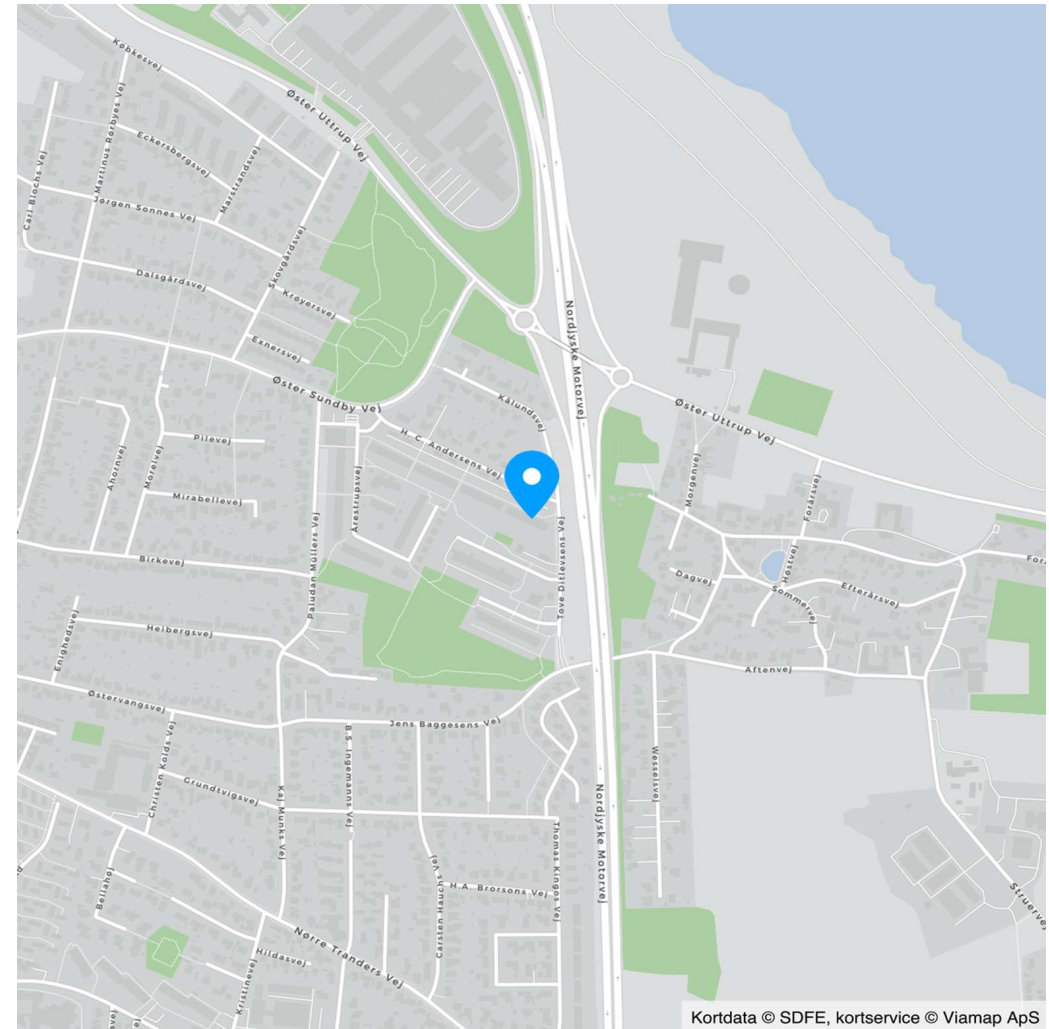
Sagsnr.: 47425059
Ejerudgift/md.: kr. 3.007

Dato: 19.04.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 19.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1ci Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	386699
Ejerl. Nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Tinglyst areal:	92 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer	92 m ²
BBR-boligareal:	95 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.02.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 16.10.1965 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 05.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 25.02.1974 - Dok om oversigt mv
- Nr. 5: 10.11.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 6: 10.11.1975 - Dok om oversigt mv
- Nr. 7: 10.11.1975 - Dok om vaskeri, skarnskasserum, hobbyrum mv
- Nr. 8: 10.11.1975 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 9: 18.06.1976 - Vedtægter for ejerforening, gartnervænget

Planer

Kommuneplan 4.1.B6 - Tove Ditlevsens Vej mm.

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.

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

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

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

Dato: 19.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb		kr.
Ejendomsværdiskat		5.288	Kontantpris		1.145.000
Grundskyld		3.546	Tinglysningsafgift af skødet		8.750
Fællesudgifter/ejerforening		27.096	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed		1.825
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået		150	I alt		1.155.575

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 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 6.274 md. / 75.285 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.017 md. / 60.208 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: 19.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Gartnervænget

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 47 / 1227

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Vaskeri

Cykelparkering

Fælleslokale i multihus (kan lejes)

Fælles parkeringsplads efter først-til-mølle princippet

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.