



REAL

H. C. Andersens Vej 26, 2. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	69
Kontantpris	795.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.419		
Byggear	1967	Energimærke	B

Sagsnr. **47425019**

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 26, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425019
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Er du på udkig efter en bolig, hvor der er mulighed for at sætte eget præg? Så er denne rummelige 2-værelses ejerlejlighed på H. C. Andersens Vej 26, 2. TH., 9000 Aalborg en oplagt mulighed.

Med 69 kvadratmeter har du en god base for at skabe dit personlige hjem. Lejligheden byder på en stor og lys stue, et køkken samt et soveværelse med adgang til badeværelset. Derudover får du et separat toilet og en stor entré med et walk-in closet.

Boligen fremstår i en stand, hvor du har mulighed for at modernisere og indrette præcis efter dine ønsker. Uanset om du drømmer om nyt køkken eller badeværelse, giver denne lejlighed dig friheden til at skabe din egen stil.

Ejendommen har gode udendørsarealer, hvor du kan nyde grønne omgivelser, og ejerforeningen er både veldrevet og økonomisk sund – en tryk ramme for din investering.

Lejligheden hører under Ejerforeningen Gartnervænget, der står for alt vedrørende udendørsarealerne. Du skal altså hverken tænke på trappevask, græsslåning, snerydning eller generel vedligeholdelse udenfor. Ved udendørsarealerne finder du både en legeplads, sandkasser samt en masse borde og bænke, hvor der er rig mulighed for grill og hygge. Herudover er der også mulighed for leje af enten garage, carport eller lokale i fælleshuset til en overkommelig pris.

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.

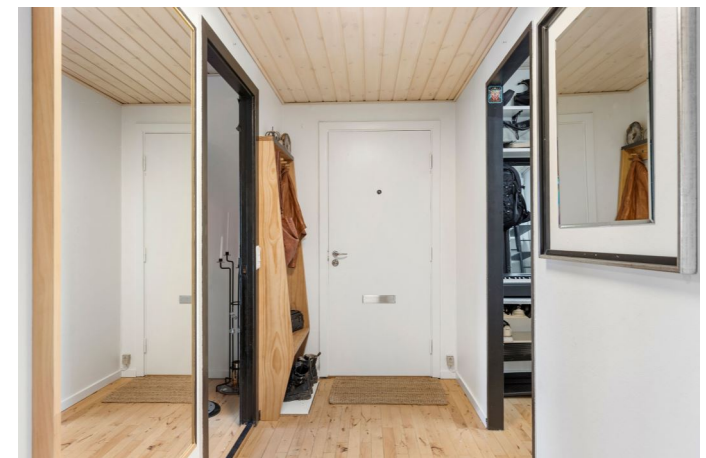
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sarah Ballout

Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425019
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 06.02.2026



Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425019
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

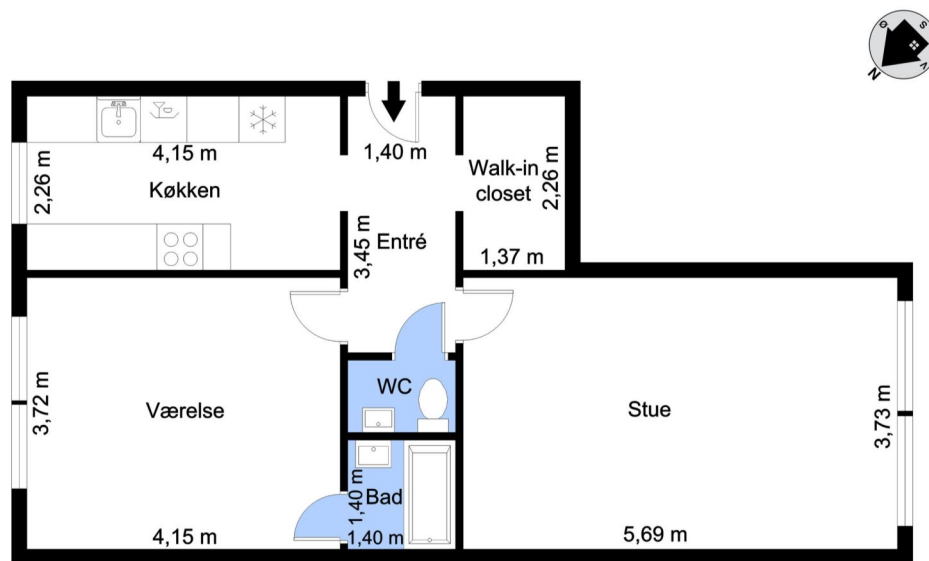
Dato: 06.02.2026



Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425019
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 06.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425019
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 ca Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	386683
Ejl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	954.000 kr.
Grundværdi:	423.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	763.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	338.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	67 m ²
BBR-boligareal:	69 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	3 m ²
- Kælderrum:	3 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), Tørretumbler (Ukendt).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Dato: 06.02.2026



Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425019
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.892	Kontantpris/udbetaling	kr.	795.000
Grundskyld	kr.	3.079	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	6.650
Ejerforening	kr.	21.912	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.	810.600

Ejerudgift i alt 1 år

29.033

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 4.321 md./ 51.850 år Netto **ekskl.** ejerudgift 3.494 md./ 41.932 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 26, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425019
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

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
Nordea kredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	664.000	664.000	530.453	DKK	1,5	16.680	25,75	4,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

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

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)

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

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Navn: Tove Ditlevsens Vej m.m. (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Navn: Nørre Tranders Vej m.m. (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.02.1946 lbnr. 971105-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76_S-A_81

Nr. 2 lyst d. 05.07.1966 lbnr. 971106-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 3 lyst d. 22.03.1969 lbnr. 971107-76 Tillægstekst Dok om oversigtsarealer, Om resp se akt Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 4 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 26069-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 5 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 926069-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 6 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 971108-76 Tillægstekst Dok om anvendelse af vaskeri, skarnkasserum, hobbyrum mv Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 7 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 971109-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 8 lyst d. 11.11.1975 lbnr. 971110-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Gartnervænget Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 9 lyst d. 26.01.1976 lbnr. 0-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 10 lyst d. 17.05.1977 lbnr. 971111-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_AC-A_513
Nr. 1 lyst d. 08.02.1946 lbnr. 971105-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76_S-A_81
Nr. 2 lyst d. 05.07.1966 lbnr. 971106-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 3 lyst d. 22.03.1969 lbnr. 971107-76 Tillægstekst Dok om oversigtsarealer, Om resp se akt Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 4 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 26069-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 5 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 926069-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_AR-A_28

Adresse: H. C. Andersens Vej 26, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 795.000

Sagsnr.: 47425019
Ejerudgift/md.: kr. 2.419

Dato: 06.02.2026

Nr. 6 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 971108-76 Tillægstekst Dok om anvendelse af vaskeri, skarnkasserum, hobbyrum mv Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 7 lyst d. 10.11.1975 lbnr. 971109-76 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 8 lyst d. 11.11.1975 lbnr. 971110-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Gartnervænget Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 9 lyst d. 26.01.1976 lbnr. 0-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 76_AR-A_28
Nr. 10 lyst d. 17.05.1977 lbnr. 971111-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_AC-A_513

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum
Vaskeri
Cykelparkering
Fælleslokale i multihus (kan lejes)
Fælles parkeringsplads efter først-til-mølle princippet
Husdyr tilladt

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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