

## Salgsopstilling

Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024



### Beskrivelse:

Oplev denne muremestervilla på Heimdalsgade 34, hvor klassisk charme og moderne bekvemmeligheder mødes i en skøn forening. Bygget i 1928 og nænsomt renoveret, byder dette hjem på 137 m<sup>2</sup> boligareal og en 476 m<sup>2</sup> stor grund, hvor livet kan udfolde sig både indendørs og udendørs.

Villaen fremstår med en indbydende facade og en velanlagt have, der inviterer til afslapning og leg. Indenfor bliver du mødt af en atmosfære, hvor højt til loftet, stuk, rosetter og dannebrogsvinduer vidner om boligens historie, mens gulvvarme og et topmoderne køkken/alrum sikrer en komfortabel hverdag. Det skjulte walk-in viktualierum og den vestvendte træterrasse er blot nogle af de unikke features, der gør denne bolig til noget særligt.

Stueetagen byder på hyggelige opholdsrum og et gæstetoilet, mens første sal rummer tre gode værelser og et lækkert badeværelse. Hemsens ovenpå tilbyder ekstra plads til gæster eller hobbyaktiviteter. Kælderen er i boligkvalitet og perfekt til en teenageafdeling eller hjemmekontor med egen indgang, te-køkken og direkte adgang til den overdækkede terrasse.

Nyd sommerdagene i den lukkede have med værksted, skur, bålplads og meget mere. Med en kort køretur til Vejgaard Østre Skole og tæt på byens tilbud, er dette hjem ideelt for familien, der værdsætter både ro og nærhed til bylivet.

### Vigtig information:

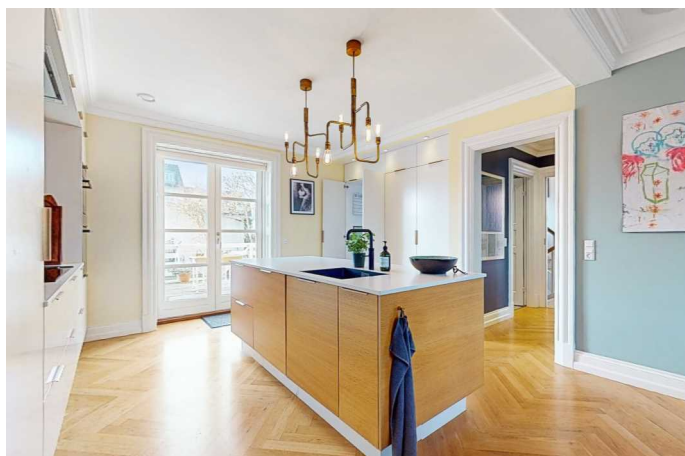
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kim Hougaard

Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024



Køkken



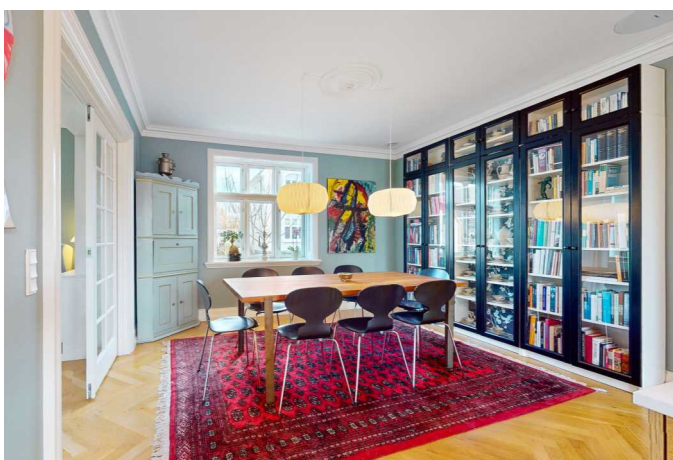
Køkken



Stue



Stue



Spisestue

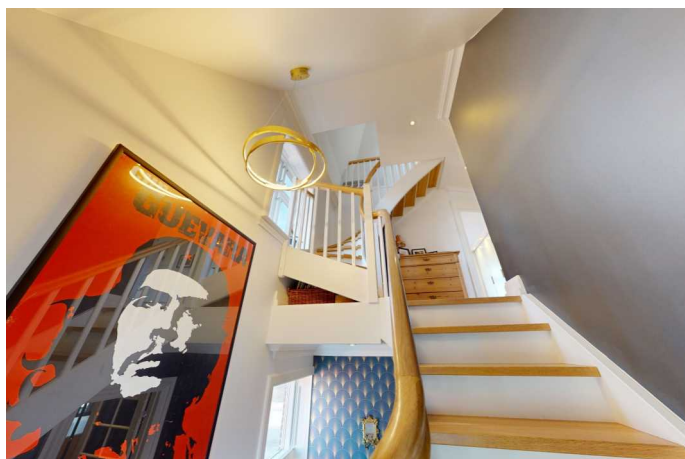


Badeværelse

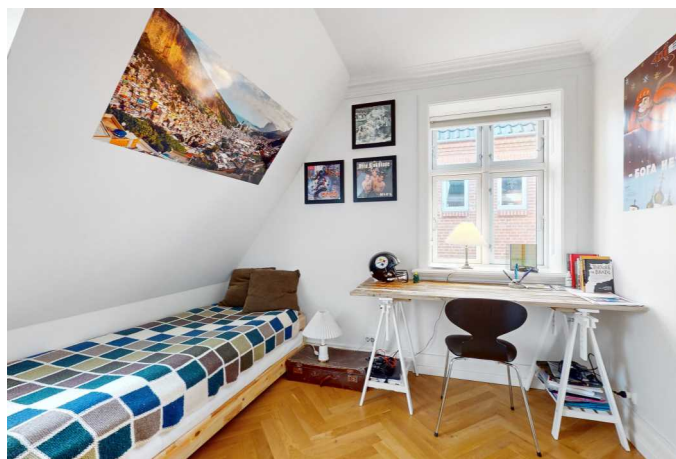


Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024



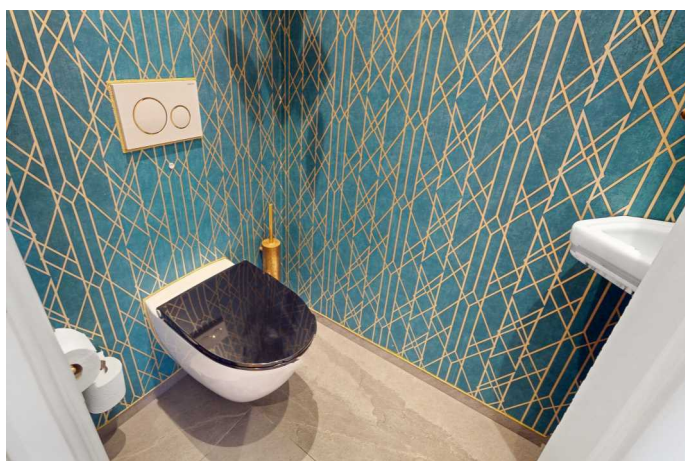
Hall



Værelse



Bryggers



Toilet



Bryggers



Set fra haven

Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                                 |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                      |
| Ifølge:             | BBR meddelelse                                |
| Kommune:            | Aalborg                                       |
| Matr.nr.:           | 2 cu Nr. Tranders, Aalborg Jorder             |
| BFE-nr.:            | 5548127                                       |
| Zonestatus:         | Byzone                                        |
| Vand:               | Privat vandforsyningsanlæg                    |
| Vej:                | Offentlig                                     |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsyningsens renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                          |
| Opført/ombygget år: | 1928                                          |

**Arealer\***

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:        | 476 m <sup>2</sup> |
| Grundareal ifølge:       | Tingbogsattest     |
| Hovedbyg. bebyg. areal:  | 77 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Hævet terrasse   | 11 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:             | 75 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:       | 60 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:        | 137 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:         | 24 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Overdækket areal | 24 m <sup>2</sup>  |
| Bygningsareal ifølge     | BBR-ejermeddelelse |
| - af dato:               | 02.02.2024         |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2022          |
| Ejendomsværdi:               | 2.952.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.506.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.361.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.204.800 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Grundejerforening:** Nej

**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021  
Nørre Tranders Vej m.m.  
Nørre Tranders Vej m.m. (Forslag)

**Servitutter:**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen dækker ikke skader der er konstateret før forsikringen er trådt i kraft, f.eks. via en tilstandsrapport.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:  
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.300 Forbrug: 548,30 m3 fjernvarme  
Udgiften er beregnet i år: 2021  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås. Der er anmærkninger med grå hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der er anmærkninger med ulovlige elinstallationer.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld  
Husforsikring  
Ejendomsværdiskat  
Røttebekæmpelse, 2024  
Renovation, 2023

Pr. år Kontantbehov ved køb

|        |                                              |           |
|--------|----------------------------------------------|-----------|
| 8.916  | Kontantpris/udbetaling                       | 4.995.000 |
| 7.998  | Tinglysningsafgift af skødet                 | 31.850    |
| 12.044 | Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, DBF | 7.618     |
| 39     |                                              |           |
| 2.938  | I alt                                        | 5.034.468 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

31.934

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.453 md./ 341.434 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.645 md./ 271.739 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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

**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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Tilbehør:**  
Emfang: Witt  
Quooker: Fusion  
Tørretumbler: Bosch  
Vaskemaskine: Bosch  
Fryseskab: Bosch  
Køleskabe (1 i køkken og 1 i kælderen): Bosch  
Kogesektion (induktion): AEG  
Mikro-kombiovn: AEG  
Opvaskemaskine (Køkken): Siemens  
Opvaskemaskine (kælder): Sharp

Alle de indbyggede skabe (kælder, værelser, hems)

**Andre forhold af væsentlig betydning:**  
**Skabe på plantegning:**  
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om boligskat:**  
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive

fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**  
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.



## Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com  
CVR 4041 5807



---

Adresse: Heimdalsgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: EK-0017-2795  
Ejerudgift/md.: 2.661

Dato: 19.04.2024

---