

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025



## Beskrivelse:

### VELHOLDT MURERMESTERVILLA I VEJGAARD

#### Område:

I et af Vejgaards populære villakvarterer, med kort afstand til skole, Aalborg midtby, offentlig transport, indkøb, sportsfaciliteter og fantastiske grønne områder, er denne spændende ejendom beliggende.

Baldersgade er en centralt beliggende villavej, hvor særligt børnefamilier kan trives i de rolige omgivelser med alt indenfor gå- og cykelafstand.

#### Hjemmet:

Der er tale om en muremestervilla, som er renoveret omkring år 2000 og fremstår i dag både velholdt og indflytningsklar.

Du får 120 m<sup>2</sup> samt 65 m<sup>2</sup> kælder. I stueplan får du et stort køkken med udgang til havens areal og indgang til stuen med et godt lysindfald.

Fra entréen er der adgang til et stort badeværelse med spabad og bruseniche. Tager du trappen hele vejen op til første salen, er der hele fire gode værelser, som kan indrettes til soveværelser og to-tre børneværelser el. kontor.

Kælderetagen er veludnyttet med endnu et badeværelse og et, i dag, indrettet festlokale med bar. Rummet kan med fordel anvendes som multirum, endnu en stue eller noget helt tredje, alt efter ønske og behov.

Grunden byder på 591 m<sup>2</sup>, hvor du får en skøn baghave med god plads til grillhygge og børnenes leg. Derudover en carport på 36 m<sup>2</sup>.

Så hvis du er på jagt efter en muremestervilla i Vejgaard med plads til familien, god indretning og moderniseringsmuligheder, så er Baldersgade 15 bestemt en fremvisning værd.

Kontakt Din Mægler på telefon 72 17 00 04 for at høre mere.  
Vi glæder os til at fremvise dette skønne hjem for dig!

## 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: Stefan Jensen

Adresse: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025



Adresse: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025



**DIN MÆGLER**  
Hadsundvej 5  
9000 Aalborg  
info@dmbolig.dk  
Tlf. 72 17 00 04  
www.dmbolig.dk



Din Mægler

Adresse: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025



Adresse: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025



**Din Mægler**

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 3bi Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5552186  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1928 / 2000

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.696.000,00  
Grundværdi: 1.699.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.156.800,00  
Grundlag for grundskyld: 1.359.200,00

\* Læs nærmere 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):

type: Tørretumbler mærke: Bosch avantixx  
type: Vaskemaskine mærke: Siemens iq 300  
type: Køleskab mærke: AEG  
type: Induktions kogeplade mærke: Siemens  
type: Emhætte mærke:  
type: Ovn mærke: AEG Competence  
type: Miniovn COSO mvh 30 chef mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Grundareal udgør:	591 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	75 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	65 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	45 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	120 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	44 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	8 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	36 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Vides ikke



Adresse: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Top Danmark

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 44.400,00 Forbrug: 42.280 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Ejers seneste varmeforbrug udgør kr. 27.000,00 årligt

#### 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 skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: E

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Separatkloakering:**

Jf. <https://www.minkloak.dk/se-hvordan-din-ejendom-er-kloakeret/1> er der planlagt separatkloakering hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er inden 2025

##### **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: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.999,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000,00
Grundskyld	kr. 10.058,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslået	kr.	6.500,00
Renovation	kr. 2.988,77	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	17.450,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 144,77	I alt	kr.	2.618.950,00
Husforsikring, anslået	kr. 4.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 28.191,22			

#### 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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 14.499 md./ 173.987 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.573 md./ 138.873 år v/ 26,38 %

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: 31.3.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til





Adresse: Baldersgade 15, Vejgaard, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 36630001030  
Ejerudgift/md.: kr. 2.349

Dato: 31.3.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Ingen

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype				DKK	0,21			0				