



REAL

Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	55
Købspris	597.245	Værelser	2
Boligyldelse	1.581	Byggeår	1908
Forbrugsafh. udgift	373	Energimærke	D

Sagsnr. **47425049**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Drømmer du om en lys og indbydende bolig med attraktiv beliggenhed midt i Aalborgs pulserende byliv? Så byder denne hyggelige andelslejlighed på Louisegade 7, 1. TH., velkommen!

Lejligheden er på 55 kvadratmeter og fremstår velholdt og funktionelt indrettet med to værelser – herunder en hyggelig stue med store vinduer, der sikrer et dejligt lysindfald, samt et soveværelse i en god størrelse. Det rummelige køkken byder på masser af opbevaringsplads samt en lille spiseplads, og badeværelset rummer alt det nødvendige herunder toilet og separat bruseniche.

Der medfølger desuden et praktisk kælderrum, som giver ekstra opbevaringsmuligheder.

Beliggenheden er i top – her bor du i et populært område, hvor du er tæt på Aalborgs centrum, hvor caféer, butikker, kulturtilbud og offentlig transport er lige i nærheden. Her er det nemt at få hverdagen til at hænge sammen – og endnu nemmere at nyde livet i byen.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Christian Andersen

Adresse: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025



Køkken



Stue



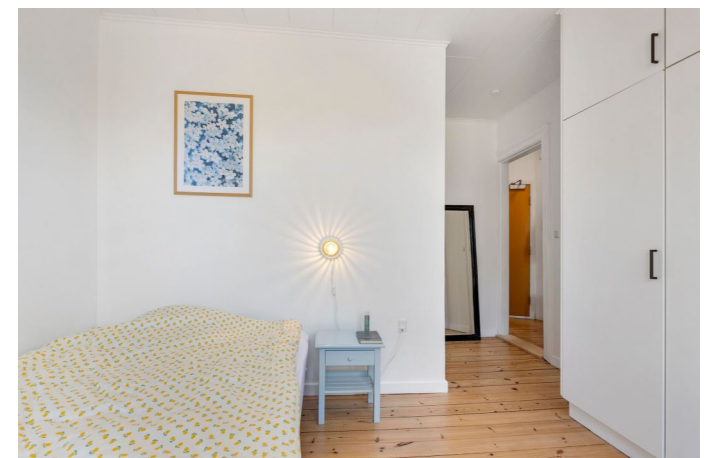
Stue



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025



Værelse



Badeværelse



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Gårdmiljø

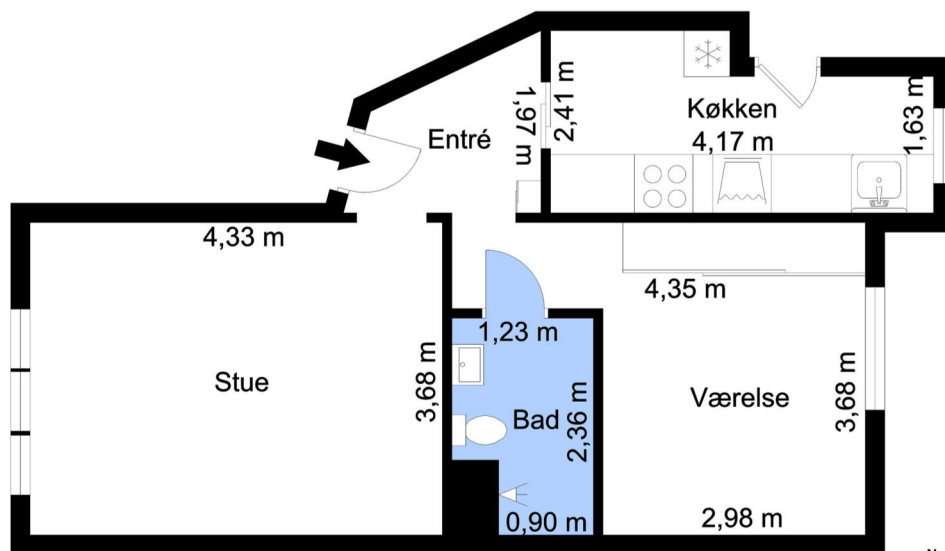


Gårdmiljø

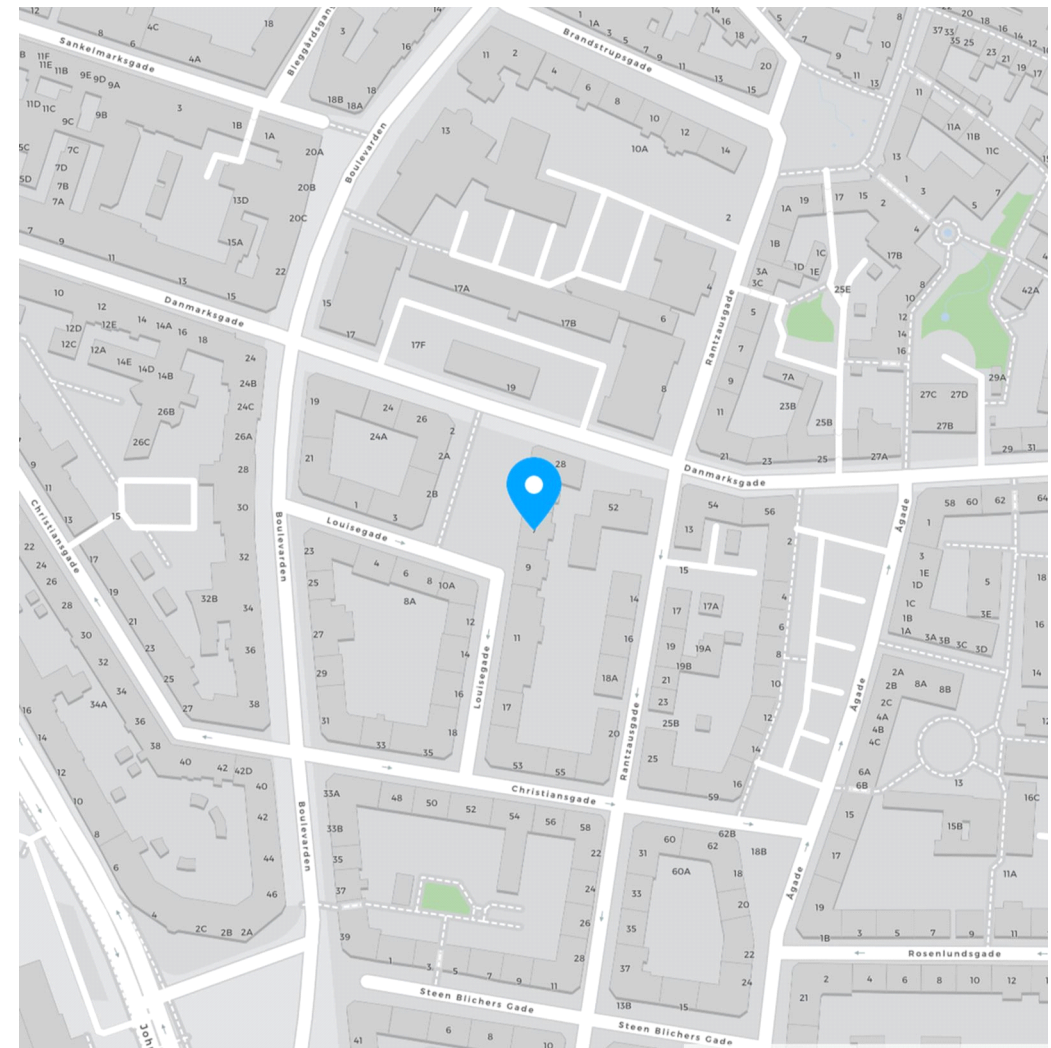
Adresse: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 503 ds Aalborg Bygrunde
BFE-nr.: 5540559
Opført/ombygget år: 1908
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2019
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 9.000.000
Energimærkning: Energimærke D.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 7
Fordelingstal vedr. formuen: 597245/7036632
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1581,25/18630
Evt. bemærkninger til boligafgiftens fordeling:
Brugsret: Vaskekælder
Gårdmiljø

Fællesfaciliteter:

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 55 m²
Andre arealer ifølge BBR: 12 m²
- heraf Kælder: 12 m²

* Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Vaskemaskine (Blomberg), Køle/fryseskab (Samsung), Indbygningsovn (Gorenje), Opvaskemaskine (Blomberg), Emhætte (Blomberg), Kogeplade (Gorenje).

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

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: Danmarksgadekvarteret Vest (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

Lokalplaner:

Navn: Danmarksgadeområdet,
Karré 3,4 og 5, Danmarksgade, Rantzausgade, Christiansgade, Louisegade,
Thyrasgade og Boulevarden (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1227647_1472465790699.pdf

Servitutter:

Servitut 1, 25.05.1908-931921-76, Dok om fælles brandmur/gavl mv
Servitut 2, 16.09.1954-931922-76, Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Servitut 3, 15.12.1994-500382-76, Lokalplan nr. 10-042
Servitut 4, 06.03.1997-12089-76, Dok. om fællesarealer m.v. i h.t. lov.
Servitut 5, 17.12.1998-109598-76, Tillæg til dok. om fællesarealer i h.t. lov

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.481 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 360 pr måned for varme
Sælger betaler aconto kr. 210 pr måned for vand

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Tryg Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



Adresse: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
 Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
 Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	597.245	Boligafgift, jf. sælgers oplysning	kr.	18.975	Købspris / udbetaling	kr.	597.245
Forbedringer	kr.							
Særligt tilpasset inventar	kr.							
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.							
Fradrag for mangler	kr.							
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	597.245						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.							
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	597.245						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.		Boligydelse i alt pr. år	kr.	18.975			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	597.245	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	1.581			
						I alt	kr.	597.245

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	597.245
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	162.360
Teknisk pris	kr.	759.605



Adresse: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ____ Ja ☒ Nej

Gæld uden for købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
-------------	-------	----------

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ____ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkreditlån	Rentetilpasning	01.07.2024	1.684.726				Ja indtil Sep 27		Restløbetid er 24 år
Realkreditlån	Fastforrentet		647.474				Nej		Restløbetid er 21,75 år

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.



Adresse: Louisegade 7, 1. th., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 597.245

Sagsnr.: 47425049
Boligydelse/md.: kr. 1.581

Dato: 30.06.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 5, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Ejendomsskatte-reform og foreløbig vurdering:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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