

REAL



## Schleppegrellsgade 78, 3. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>71</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.957</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1942/1984</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **470TK0255**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://www.realmaeglerne.dk/9000)

## 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: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 07.07.2026



### Området:

Den flotte lejlighed er beliggende i hjertet af Vestbyen – nærmere bestemt det attraktive Søheltekvarter. Her bor du med Limfjorden som nærmeste nabo og med kort afstand til både vandet, byens puls og Vestbyens stemningsfulde byrum. Området emmer af liv og lokalmiljø og byder på caféer, specialbutikker og rekreative områder, som gør Vestbyen særligt eftertragtet. En ideel beliggenhed for dig, der ønsker at bo centralt med byen lige uden for døren.

### Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1942 og fremstår i dag yderst flot og velholdt. I nyere tid er ejendommen blandt andet opdateret med nye vinduer samt omfugning af facaden, og der foreligger ingen gæld i den forbindelse. Til ejendommen hører gode fællesarealer i form af en hyggelig og velanlagt gårdhave, og til lejligheden medfølger eget kælder-rum. Der er endvidere gode parkeringsmuligheder i området.

### Lejligheden:

Lejligheden fremstår flot moderniseret og byder på en særdeles velfungerende plan-løsning uden spildplads. Man bydes velkommen i entréen med god plads til overtøj. Herfra er der adgang til det moderniserede badeværelse, som er udført med lyse klin-ker på væggene og udnyttet optimalt i forhold til plads og funktionalitet.

Videre herfra kommer man til køkkenet, som fremstår elegant i hvidt, grebsfrit design med lyse klinker på gulvet. Køkkenet er veludstyret med alle nødvendige hårde hvide-varer – herunder et flot gaskomfur – og fuldendes af en mørk træbordplade, som både tilfører varme og understreger køkkenets eksklusive udtryk. Soveværelset er roligt beliggende mod baggården og har en rigtig god størrelse, hvilket giver mulighed for både dobbeltseng og hjemmearbejdsplads. Fra soveværelset er der direkte adgang til lejlighedens store altan, hvor sommeraftenerne kan nydes ugeneret i rolige omgivel-ser.

Stuen, som tidligere har været opdelt i to rum, fremstår i dag som ét stort og åbent opholdsrum med mange indretningsmuligheder. En rå, oprindelig murstensvæg skaber en flot kontrast til de glatte vægge og komplimenterer de smukke, afhøvlede planke-gulve på elegant vis. En klassisk, flot og gennemført lejlighed med en helt uovertruffen beliggenhed i Vestbyen.

### 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: Tue Klinggaard

Adresse: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 07.07.2026



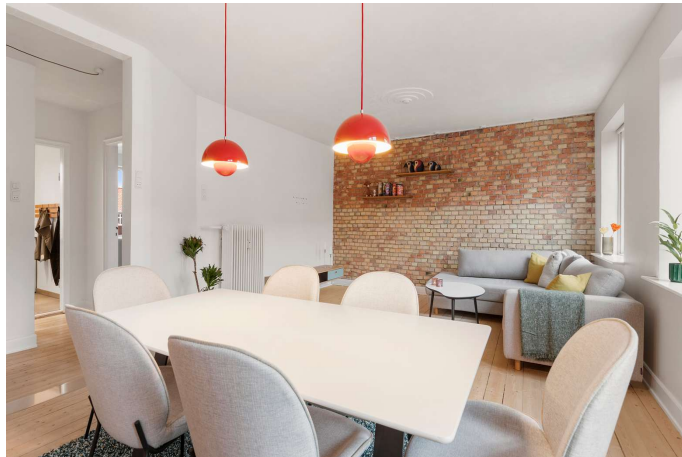
Facade



Gang



Stue



Stue



Bryggers



Køkken

Adresse: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 07.07.2026



Soveværelse



Soveværelse



Altan



Gang



Badeværelse

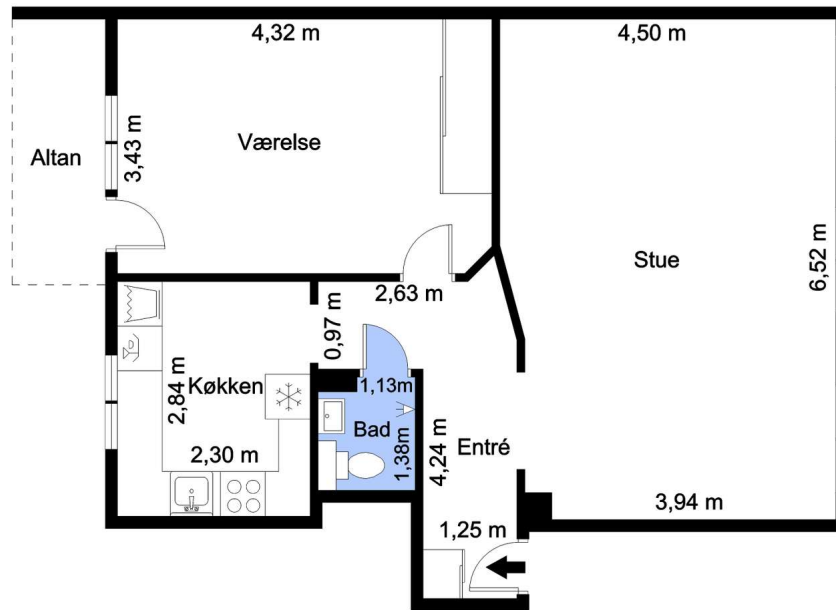


Udsigt

Adresse: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

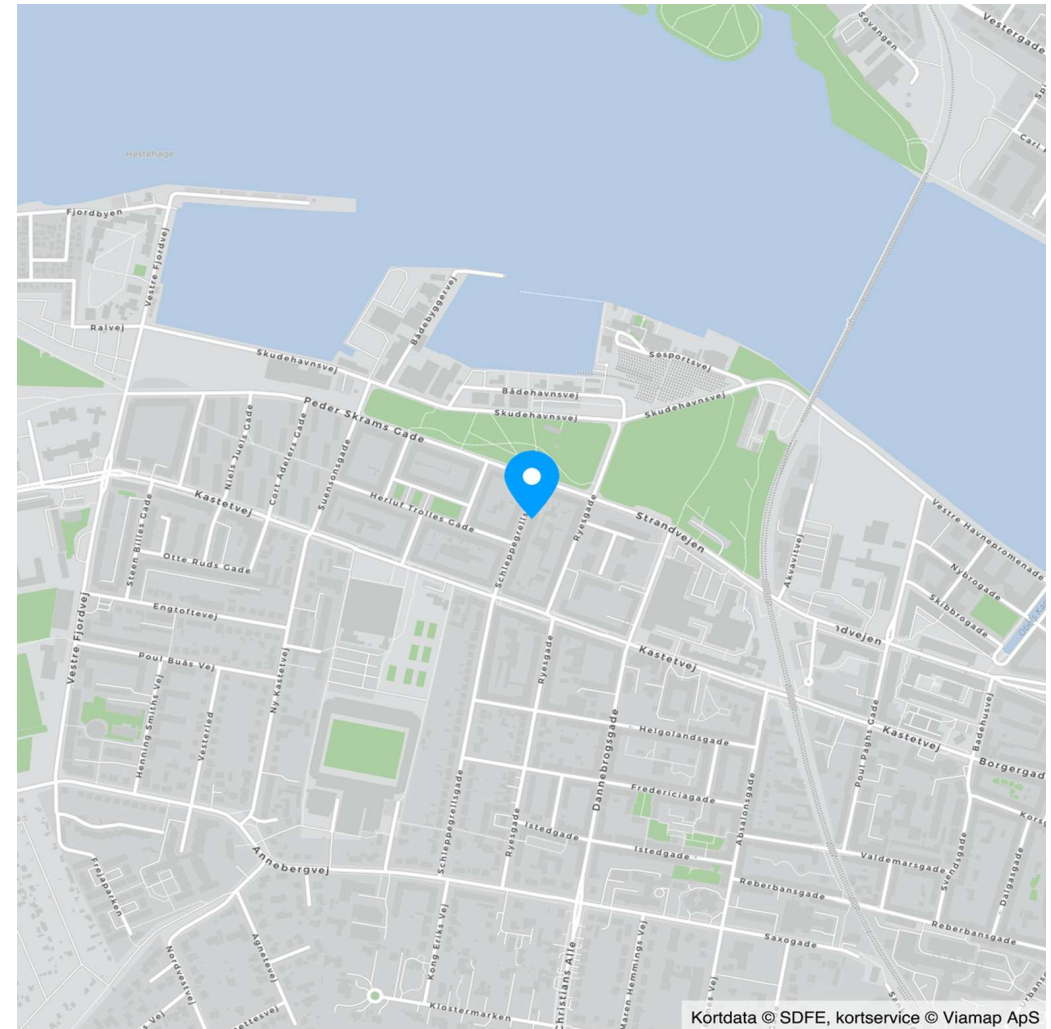
Dato: 07.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	959ah Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	386950
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1942/1984

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	1.616.000
Grundværdi:	932.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.292.800
Grundlag for grundskyld:	745.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	68 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	67 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	1 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	71 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 05.09.1942 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 14.10.1942 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, fælles port.
- Nr. 3: 14.10.1942 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 14.10.1942 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 03.11.1953 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 29.09.1956 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 29.01.1979 - anm byrder, anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, Schleppegrellsgade 74-82 Aalborg
- Nr. 8: 17.09.1979 - Dok om luftfartshindringer mv

**Planer**

Kommuneplan 1.3.B1 - Søheltekvarteret

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

, Komfur, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Skab i soveværelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 07.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter  
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. 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 2026 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.387 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

Adresse: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 07.07.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	6.593	Kontantpris	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.517	Tinglysningsafgift af skødet	11.450
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	11.276	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	4.325
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	1.750
			I alt	1.612.525

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. 23.487

**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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.719 md. / 104.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.973 md. / 83.675 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0255  
Ejerudgift/md.: kr. 1.957

Dato: 07.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 5.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 1.391.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 290.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Schleppegrellsgade 78

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 41 / 500

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg