Schleppegrellsgade 78, 3. th., 9000 Aalborg

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

Sagsnr. **470TK0255**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
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: 15.08.2026

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 kælderrum. Der er endvidere gode parkeringsmuligheder i området.

Lejligheden:
Lejligheden fremstår flot moderniseret og byder på en særdeles velfungerende planløsning 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 klinker 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 hvidevarer – 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 omgivelser.

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 plankegulve 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

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

Dato: 15.08.2026

Facade

Gang

Stue

Stue

Bryggers

Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

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

Dato: 15.08.2026

Soveværelse

Soveværelse

Altan

Gang

Badeværelse

Udsigt

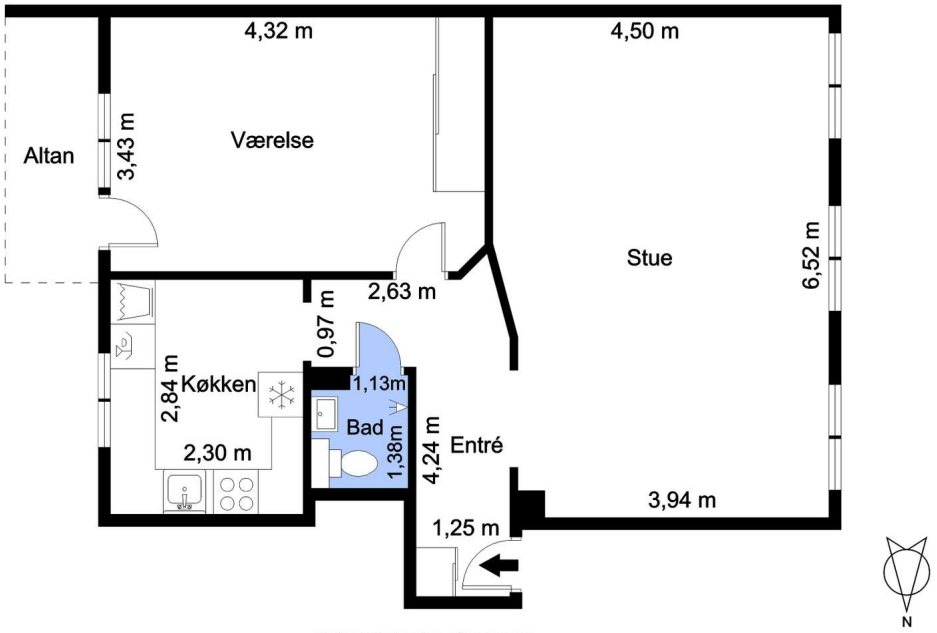
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

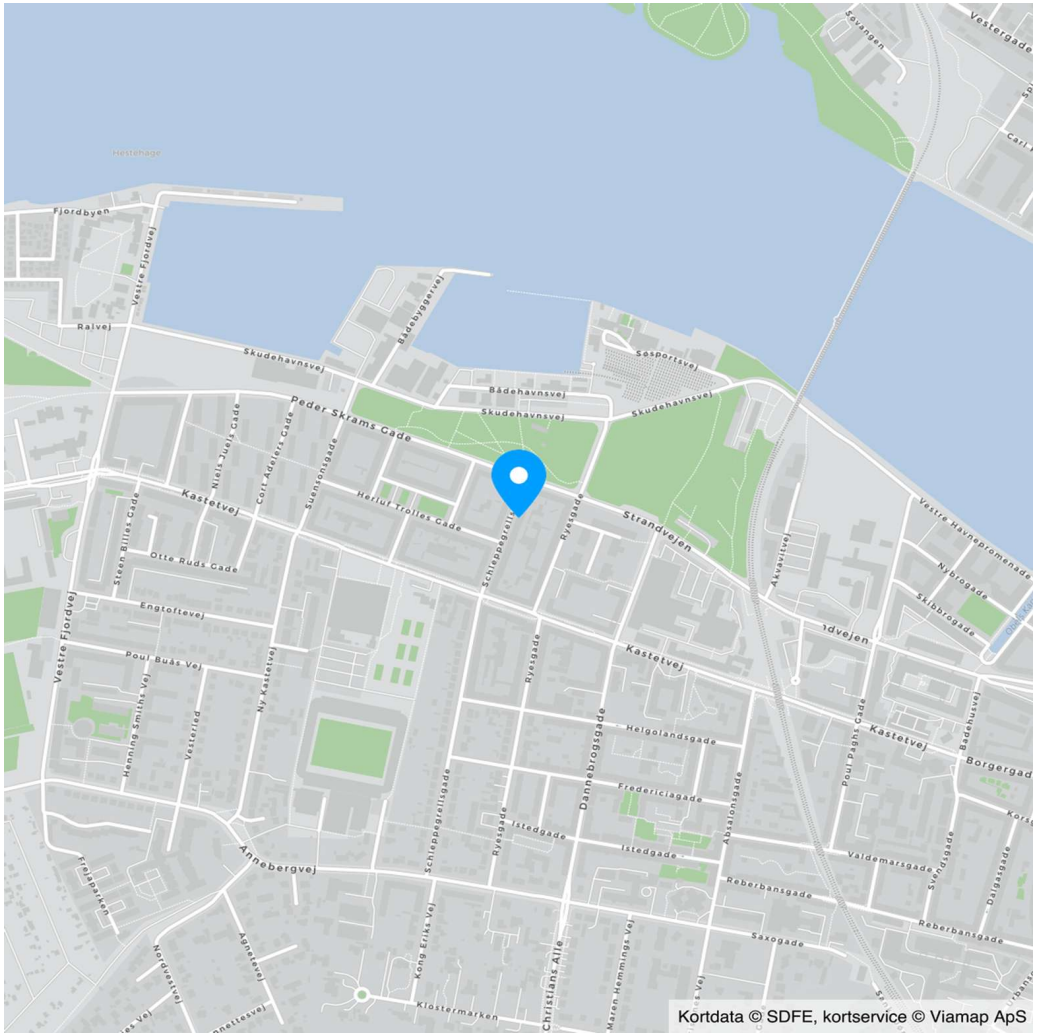
Adresse: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

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

Dato: 15.08.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

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

Dato: 15.08.2026

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 i alt:	68 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	67 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	1 m^2
BBR-boligareal:	71 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

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

Dato: 15.08.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

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.

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

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

Dato: 15.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.593
Grundskyld	kr.	5.517
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	11.276
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.487

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	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.

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 8.771 md. / 105.255 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.015 md. / 84.183 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: 31.07.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Schleppegrellsgade 78, 3. th, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.595.000	Sagsnr.: 470TK0255 Ejerudgift/md.: kr. 1.957	Dato: 15.08.2026

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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