

REAL



Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	59
Købspris	645.000	Værelser	2
Boligyldelse	1.160	Byggeår/ombygget	1922/2011
Forbrugsafh. udgift	404	Energimærke	D

Sagsnr. **47425159**

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: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
Boligydelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Sjællandsgade 91, 2. tv – en lys og velindrettet andelsbolig på 59 m², beliggende midt i det attraktive Øgadekvarter. Her får du en hyggelig bolig med moderne detaljer, lav boligafgift og en særdeles sund andelsforening.

Boligen byder på en indbydende planløsning med et flot moderniseret køkken, hvor der er kræset for både funktionalitet og æstetik. Badeværelset er pænt og praktisk indrettet med sammenlagt bad og toilet – en funktionel løsning, der udnytter pladsen optimalt. Soveværelset har en god størrelse med plads til både seng og opbevaring.

Ejendommen er en del af en veldrevet og økonomisk sund andelsforening med en af områdets laveste boligafgifter – perfekt for dig, der ønsker en tryk og økonomisk fornuftig bolig.

Beliggenheden er ideel: Du bor midt i det eftertragtede Øgadekvarter, kun få skridt fra Østre Anlæg, grønne områder, caféer, indkøb og offentlig transport. Her får du både ro og byliv lige uden for døren.

En skøn andelsbolig med lav boligafgift, god forening og attraktiv placering – perfekt til både førstegangskøberen, den studerende eller parret, der ønsker en charmerende base tæt på alt.

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: Mathias Toft Nielsen

Adresse: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
Boligydelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
Boligydelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025



Entré



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Gårdmiljø

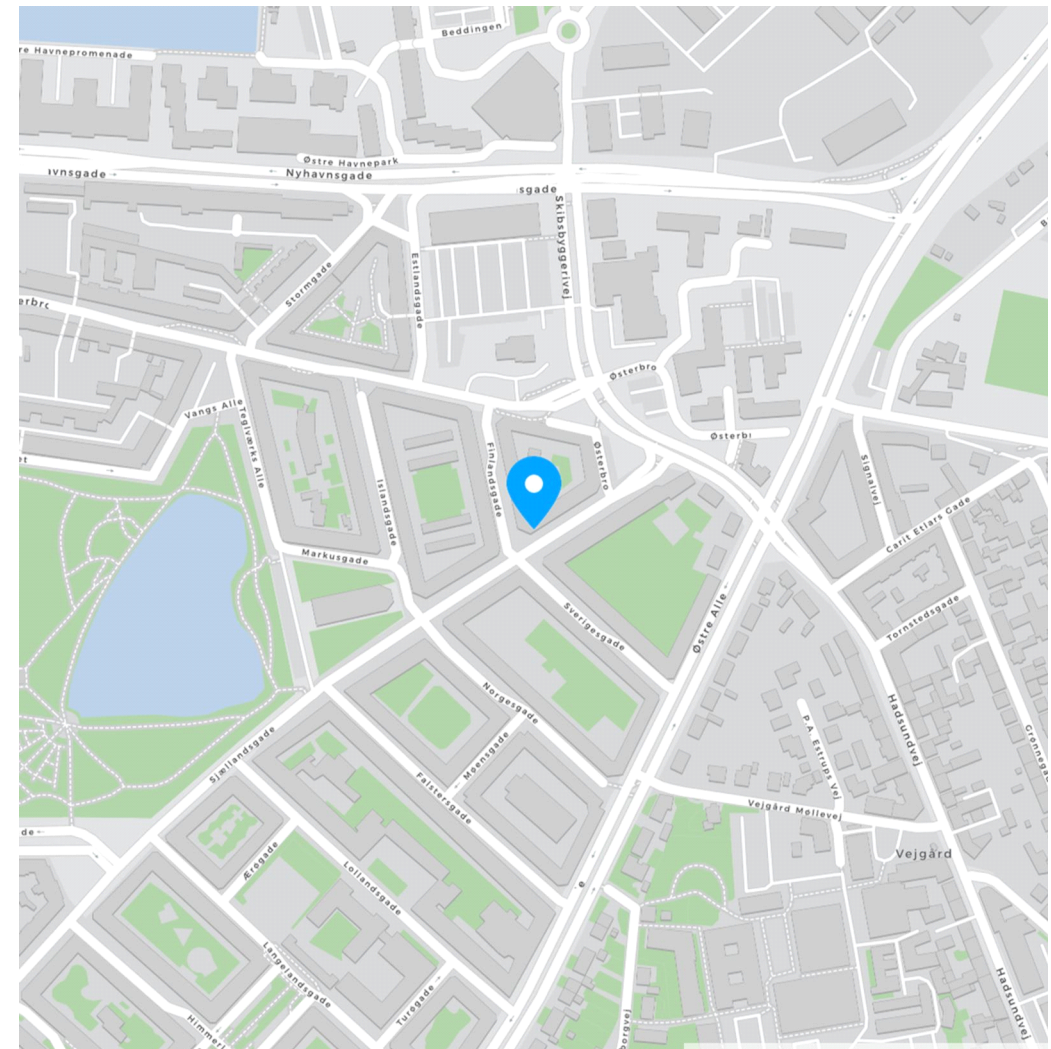
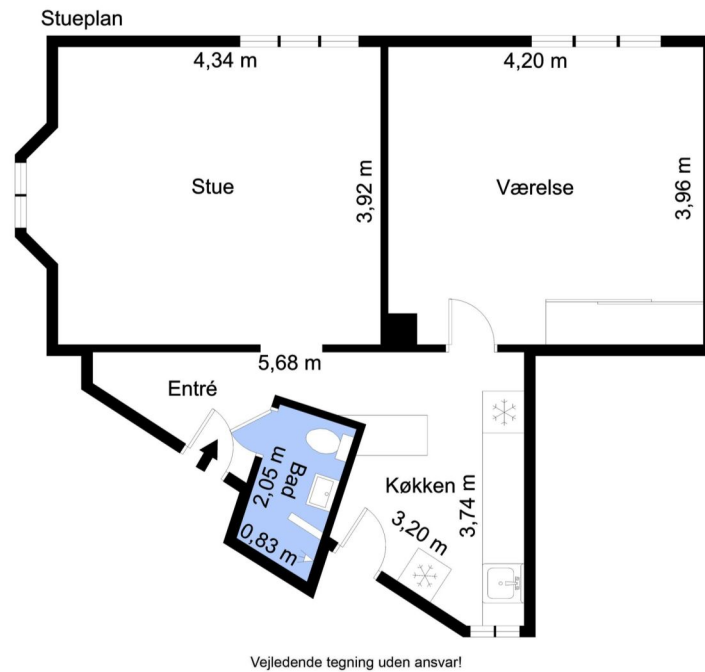


Gårdmiljø

Adresse: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
Boligydelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025





Adresse: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
Boligydelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 5 gr Aalborg Markjorder
BFE-nr.: 5543121
Opført/ombygget år: 1922/2011
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2023
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 83.000.000
Energimærkning: Energimærke D.

Arealer: *

Boligareal i alt: 59 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 91
Fordelingstal vedr. formuen: 700/82500
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1360/170830

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 09 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_1106459_DRAFT_1161338656894.pdf

Kommuneplan 2013 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_2254984_1386167901293.pdf

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Ovn, Emhætte, Køleskab.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
Boligydelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.851 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler akonto kr. 400 pr måned for varmt vand og varme
Sælger betaler akonto kr. 200 pr måned for koldt vand

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

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 Gjensidige Forsikring
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
 Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
 Boligydelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	626.788
Forbedringer	kr.	18.794
Særligt tilpasset inventar	kr.	11.362
Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	3.000
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	653.944
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	8.944

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 645.000

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	645.000

Boligydelse:

Boligaftgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	13.920
---	-----	--------

Boligydelse i alt pr. år	kr.	13.920
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	1.160

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	645.000
-----------------------	-----	---------

I alt kr. 645.000

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket 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.	645.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	-75.171
Teknisk pris	kr.	569.829



Adresse: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
Boligydelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste:

Fremleje: ____ Ja ☒ Nej

Husdyr: ____ Ja ☒ Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Kælder og loftrum

Gårdmiljø, der er opsat bænkesæt, grill og udplantede krydderurter til fri afbenyttelse

Cykelskur

Vaskeri

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.
Realkredit Danmark A/S	Kontantlån		12.122.000	8.059.918	1		Ja indtil 2050		

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: Sjællandsgade 91, 2. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425159
Boligyldelse/md.: kr. 1.160

Dato: 05.11.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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

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.

Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.

Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.

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 4, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. 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 ejendomsskatteformen. 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 salgsoptillingen 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