



REAL

Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	54
Kontant	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.105		
Byggeår	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0262**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / 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: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026



Indflytningsklar 2 vær. i Øgaden

I det attraktive Øgadekvarter i Aalborg udbydes nu denne lyse og yderst indbydende toværelses lejlighed. Her får du en veldisponeret bolig med en beliggenhed, der er svær at overgå – tæt på både byliv, indkøb og grønne områder.

BELIGGENHEDEN

Fra adressen har du kort afstand til det meste. Indkøb findes lige rundt om hjørnet, og på få minutter til fods står du i Aalborg centrum med caféer, restauranter og et stort udvalg af butikker. Samtidig ligger smukke Østre Anlæg i gåafstand, hvor du kan nyde grønne omgivelser – perfekt til gåture, løbeturen eller en pause fra byens tempo.

EJENDOMMEN

Lejligheden ligger i en velholdt ejendom med en velfungerende ejerforening, som løbende sørger for vedligeholdelsen. Her er der brugsret til aflåst cykelkælder samt adgang til fælles vaskefaciliteter. Ejendommen byder desuden på et hyggeligt gårdmiljø med bordbænkesæt og grøn beplantning. Til lejligheden hører også et loftsrum, som giver god ekstra opbevaringsplads.

LEJLIGHEDEN

Lejligheden er placeret ugeneret på 3. sal og fremstår i pæn og indflytningsklar stand. Du bydes velkommen i en fordelingsgang med plads til overtøjet og adgang til alle rum. Soveværelset har en god størrelse og fornuftig skabsplads. Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med gode arbejdsflader og opbevaringsmuligheder. Den rummelige stue giver plads til både spisebord og sofagrube og danner en hyggelig ramme om hverdagen. Badeværelset er tidligere moderniseret og har en god størrelse for området samt separat bruseniche.

En indflytningsklar lejlighed i et eftertragtet område – udbydes til en særdeles skarp pris og med mulighed for hurtig overtagelse.

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: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Udsigt



Køkken

Adresse: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026



Køkken



Gang



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026



Entré



Udsigt



Ejendommen



Gårdmiljø



Gårdmiljø



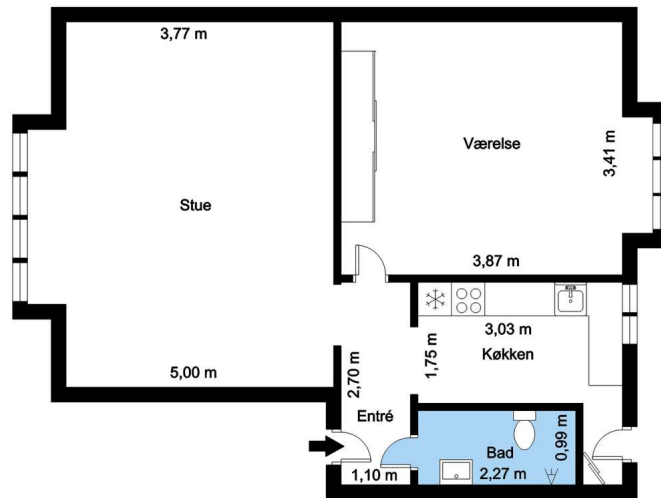
Gårdmiljø



Adresse: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

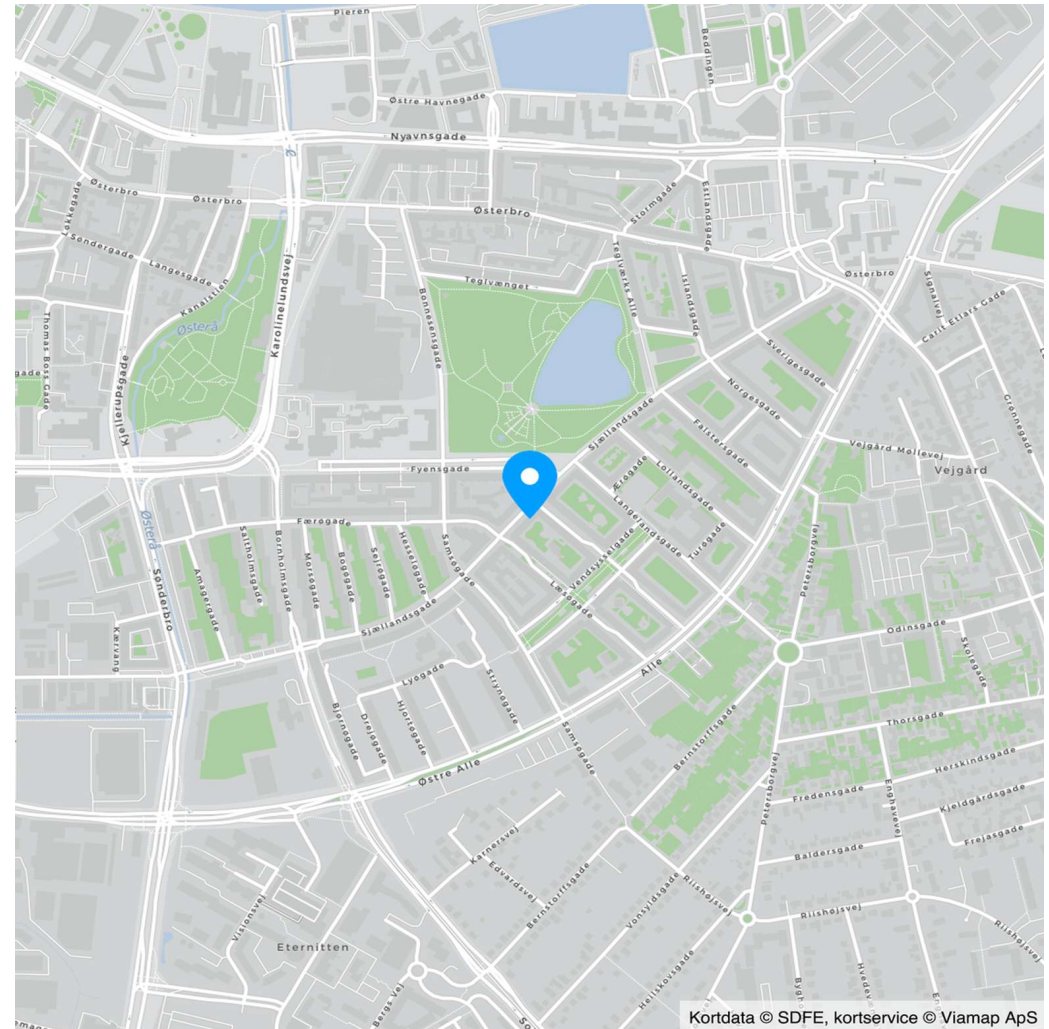
Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	50b Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	398532
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	1.143.000
Grundværdi:	598.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	914.400
Grundlag for grundskyld:	478.400

Arealer**

Tinglyst areal:	49 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	47 m ²
Heraf Loftsrum:	2 m ²
BBR-boligareal:	54 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: 12.10.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.06.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, fælles hegnsmur
- Nr. 3: 12.06.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 4: 27.04.1959 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 21.06.2004 - Lokalplan 10-071
- Nr. 6: 02.09.2004 - Dok om bebyggelse, benyttelse, ejerlav mm i h.t. lov.
- Nr. 7: 16.08.2005 - Renovationsdeklaration mv

Planer

Kommuneplan 1.4.B2 - Sjællandsgade, Vendsysselsgade m.fl.
Lokalplan 10-071 - Læsøgade-Karreen , Ø-Gadekvarteret

Tilbehør:

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

Komfur (Køl/frys, Emhætte)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026

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. 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 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.

[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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.892 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 D

Adresse: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.663	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.540	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Fællesudgifter	kr.	15.708	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
Vaskeri	kr.	1.200	I alt	kr.	1.105.200
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	150			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.262			

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.073 md. / 72.880 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.857 md. / 58.284 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: 30.04.2026

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: Sjællandsgade 46, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.105

Dato: 08.05.2026

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. 8: hovedstol kr. 663.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 11 / 100

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Cykelkælder - Tørreløft - Eget loftsrum

Fællesfaciliteter

Gårdmiljø - Vaskeri

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg