

REAL



Sjællandsgade 99, 1. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	58
Købspris	645.000	Værelser	2
Boligydelse	1.390	Byggeår/ombygget	1922/2011
Forbrugsafh. udgift	404	Energimærke	D

Sagsnr. **47425202**

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 99, 1. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
Boligydelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026



Beskrivelse af andelsboligen:

På Sjællandsgade 99, 1. tv. udbydes denne indbydende andelsbolig med en funktionel og fleksibel planløsning. Lejligheden er registreret som en 2-værelses, men sælger har etableret en let gipsvæg, så boligen i dag fremstår med **to gode, regulære værelser**, hvilket giver ekstra anvendelsesmuligheder – eksempelvis til delebolig, soveværelse og kontor eller børneværelse. I soveværelset har du desuden et stort klædeskab.

Boligen byder på en lys og indbydende atmosfære med et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Planløsningen er veldisponeret med entré, der giver adgang til boligens rum. Køkkenet, som er opdateret i 2024, er funktionelt indrettet med god opbevarings- og bordplads og fremstår pænt og velholdt. Badeværelset er praktisk indrettet og opfylder hverdagens behov.

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 førstegangskøberne, 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 99, 1. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
Boligydelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026



Køkken



Udsigt



Køkken



Stue



Stue



Soveværelse

Adresse: Sjællandsgade 99, 1. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
Boligydelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026



Soveværelse



Soveværelse



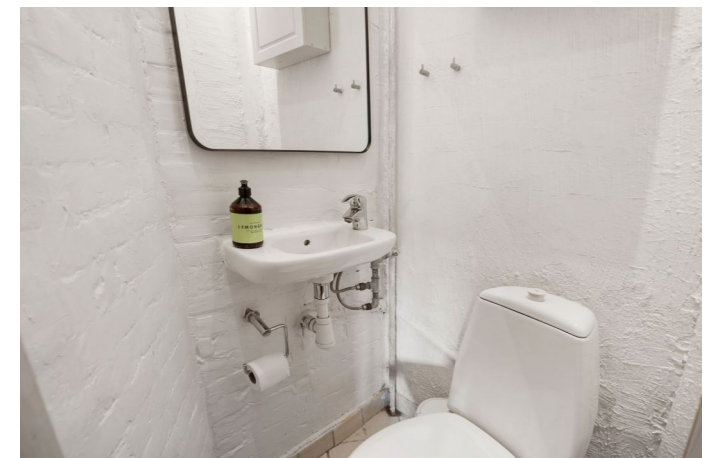
Værelse



Entré



Badeværelse



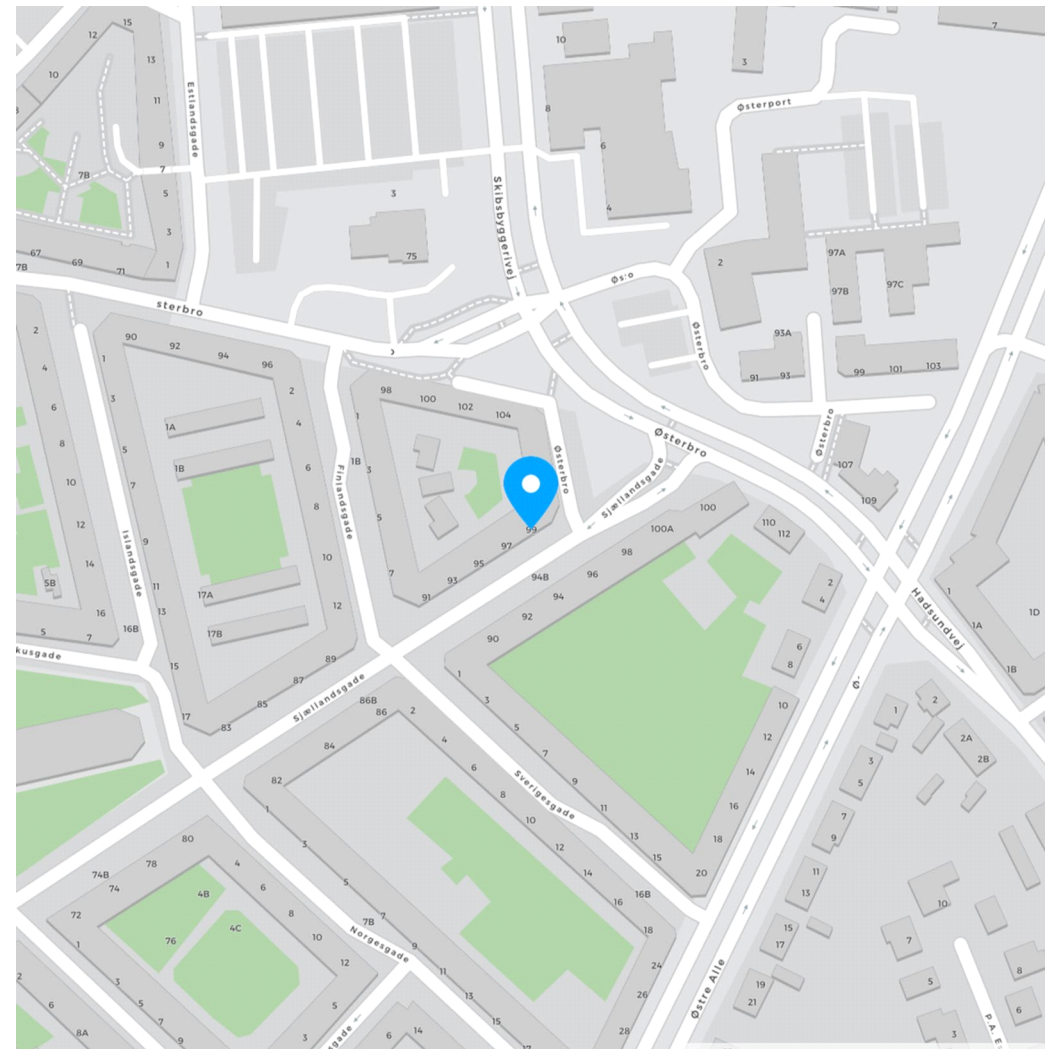
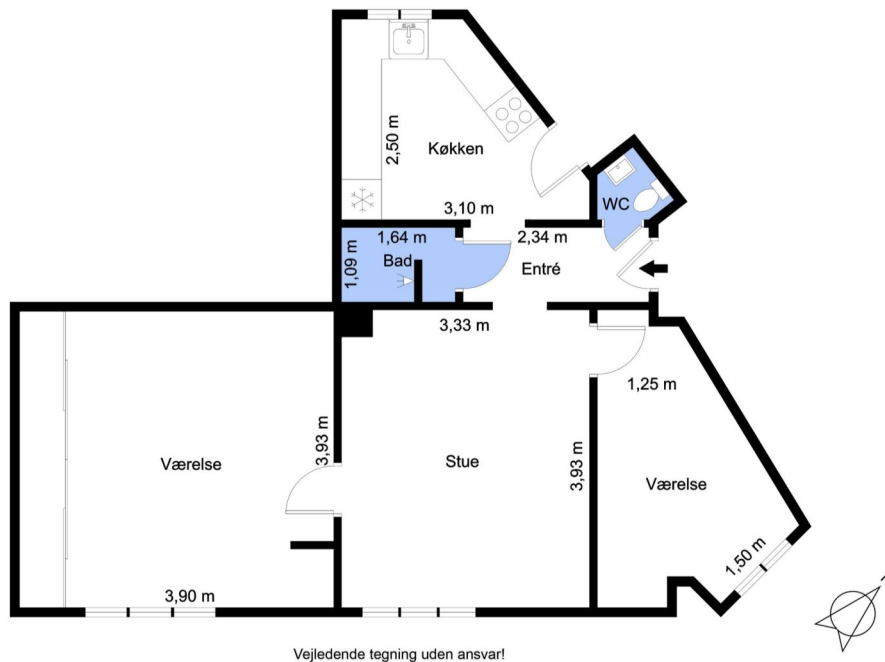
Toilet



Adresse: Sjøllandsgade 99, 1. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
Boligydelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026



Adresse: Sjællandsgade 99, 1. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
Boligyldelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026

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: 58 m²

Øvrige arealer:

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

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Beboelse
Andelnr.: 73
Fordelingstal vedr. formuen: 700/82500
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1590/170830

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Kølesskab.

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 99, 1. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
Boligyldelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.847 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger betaler aconto kr. 750 pr måned for varmt vand og varme
Sælger betaler aconto 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 salgsoptillingens 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 99, 1. tv., 9000 Aalborg
 Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
 Boligydelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	626.788
Forbedringer	kr.	40.091
Særligt tilpasset inventar	kr.	1.684
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	668.563
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	23.563

Overdragelsessum ekskl. løøsøre (købspris) kr. 645.000

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

Boligydelse:

Boligafgift, jf. besvarelse fra foreningen	kr.	16.680
Boligydelse i alt pr. år	kr.	16.680
Boligydelse i alt pr. md.	kr.	1.390

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	645.000
Gebyr til foreningen	kr.	5.000
I alt	kr.	650.000

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningskema 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 Nøgleoplysningskema 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.	720.171



Adresse: Sjællandsgade 99, 1. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
Boligydelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026

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 99, 1. tv., 9000 Aalborg
Købspris: kr. 645.000

Sagsnr.: 47425202
Boligyldelse/md.: kr. 1.390

Dato: 01.05.2026

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 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.

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