

Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**62**
Kontant	**1.448.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.499**		
Byggeår	**1896**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **47426076**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.448.000
Sagsnr.: 47426076
Ejerudgift/md.: kr. 2.499
Dato: 30.10.2026



På Danmarksgade 77, 3. tv., får du en velholdt og charmerende ejerlejlighed på 62 m2, hvor lys, udsigt og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Her bor du øverst i ejendommen med en skøn fornemmelse af luft og privatliv, samtidig med at Aalborgs hyggelige byliv, indkøb, caféer offentlig transport og den smukke havnefront ligger inden for kort afstand.

Lejligheden byder på en stor og lys stue, hvor de mange skråvinduer lader dagslyset strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. Her er god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement.

Køkkenet fremstår pænt og velholdt med gode opbevaringsmuligheder og en skøn udsigt, som gør de daglige gøremål lidt mere fornøjelige. Badeværelset er funktionelt indrettet og med plads til en vaskemaskine, mens soveværelset er rummeligt med en praktisk skabsvæg og ligeledes en dejlig udsigt. Boligen rundes af med en fin entré med adgang til lejlighedens øvrige rum.

Selvom lejligheden er placeret på øverste etage, opleves den både lys og indbydende takket være de mange skråvinduer, som giver et fantastisk naturligt lysindfald dagen igennem. Derudover er der direkte adgang fra lejligheden til et loftrum på 9 m2.

Til ejendommen hører et hyggeligt gårdmiljø med bord- og bænkesæt samt cykelskur. Derudover har beboerne adgang til et fælles areal i baggården lidt længere væk, som frit kan benyttes til afslapning og ophold i de grønne omgivelser.

Du får altså her en indflytningsklar lejlighed, der passer perfekt til førstegangskøberen, parret eller den studerende, som ønsker en central beliggenhed kombineret med lyse og veludnyttede rammer.

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: Sarah Ballout

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 47426076
Ejerudgift/md.: kr. 2.499

Dato: 30.10.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 47426076
Ejerudgift/md.: kr. 2.499

Dato: 30.10.2026



Udsigt



Badeværelse



Entré



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Gårdmiljø

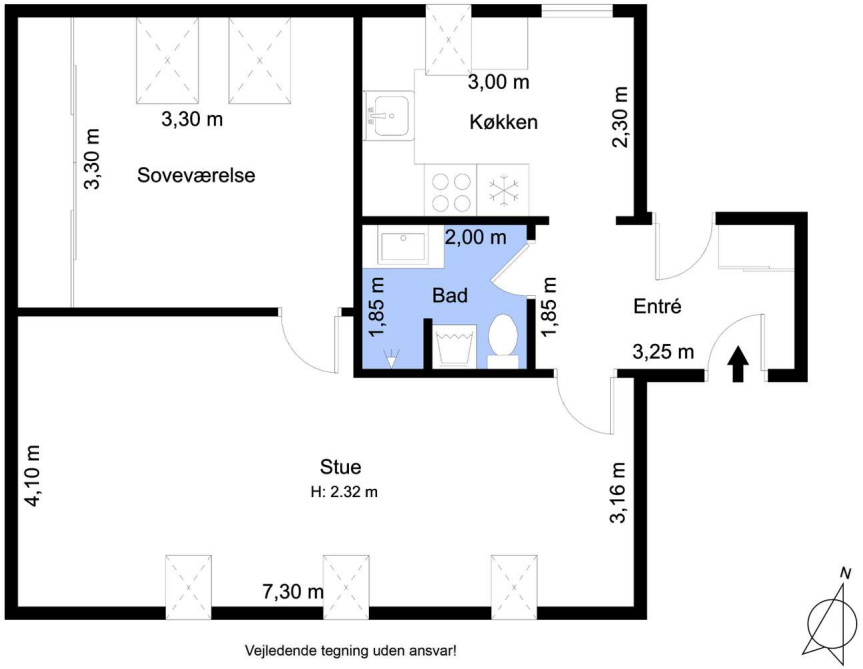
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

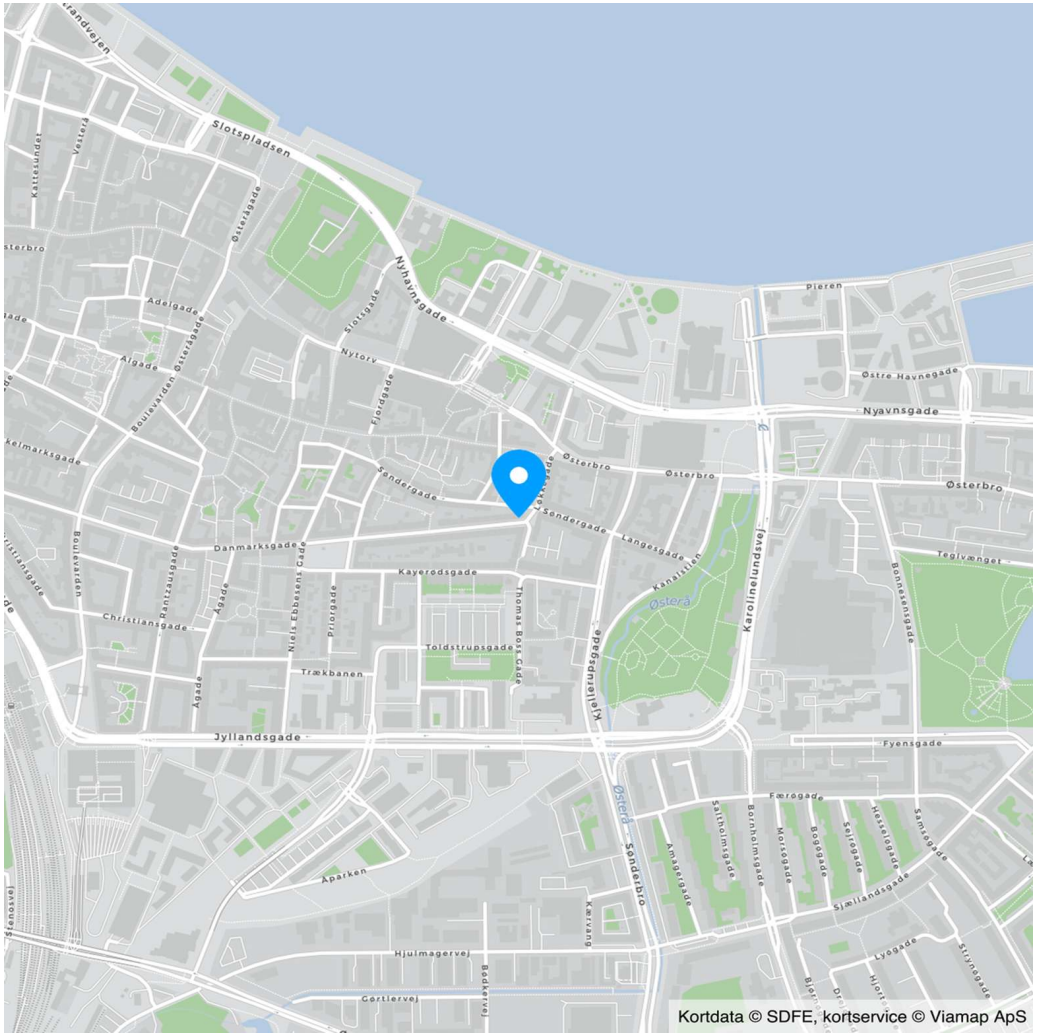
Adresse: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 47426076
Ejerudgift/md.: kr. 2.499

Dato: 30.10.2026



Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 47426076
Ejerudgift/md.: kr. 2.499

Dato: 30.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	911ad Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	391447
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1896

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.691.000
Grundværdi:	879.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.265.600
Grundlag for grundskyld:	663.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	66 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	66 m^2
BBR-boligareal:	62 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: 30.11.1896 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, om ubebygget areal mv
- Nr. 2: 21.04.1902 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 15.08.1980 - Lokalplan nr. 10-003
- Nr. 4: 09.04.1981 - Dok om grundejerforening mv, udlæg af fællesarealer mv
- Nr. 5: 13.02.2009 - Vedtægter for Ejerforeningen 28.11.2016-1007834759
- Nr. 7: 28.11.2016 - Tillæg til vedtægter for E/F Danmarksgade 77, Aalborg lyst 13.02.2009-9595-76

Planer
Kommuneplan 1.1.C1 - Middelalderbyen
Lokalplan 10-003 - Nørregade, Løkkegade, Danmarksgade, Klokkestøbergade m.v.

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Eklas), Emhætte (Silverline), Køleskab (Scandomestic), Fryser (Blomberg), Vaskemaskine (Whirpool)

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 Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 47426076
Ejerudgift/md.: kr. 2.499

Dato: 30.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 830 pr. måned i varme

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone
Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 2024 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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS
CVR-nr. 43069667
Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg
Tlf. +4598969000 / 9002@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Adresse: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.448.000

Sagsnr.: 47426076
Ejerudgift/md.: kr. 2.499

Dato: 30.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.455
Grundskyld	kr.	4.908
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	18.492
Rottebekæmpelse	kr.	139
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.993

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.448.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
I alt	kr.	1.460.375

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.536 md. / 102.434 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.708 md. / 80.500 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.448.000	Sagsnr.: 47426076 Ejerudgift/md.: kr. 2.499	Dato: 30.10.2026

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. 8: hovedstol kr. 964.000 Nr. 9: hovedstol kr. 268.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Danmarksgade 77
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 6 / 75
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Loftrum på 9 m²
Kælderrum
Fælles grønt område lige over for baggård
Fælles vaske og cykelkælder

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.