



REAL

Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
1.448.000
2.499
1896

Bolig m²
Værelser

Energimærke

62
2

D

Sagsnr. **47426076**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / 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: 31.07.2026



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

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

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

Dato: 31.07.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

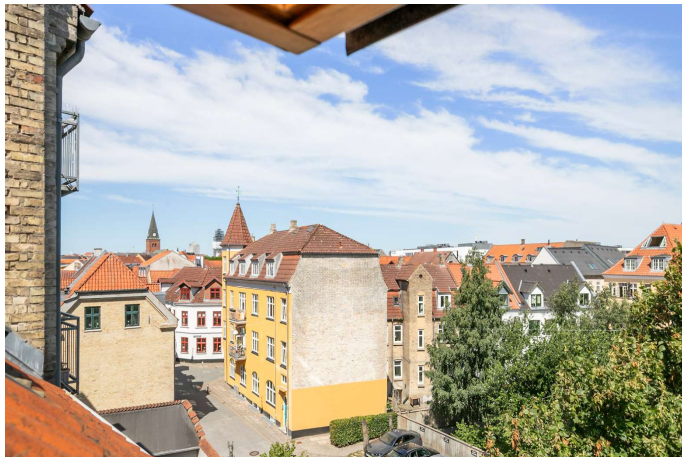


Soveværelse

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

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

Dato: 31.07.2026



Udsigt



Badeværelse



Entré



Gårdmiljø



Gårdmiljø

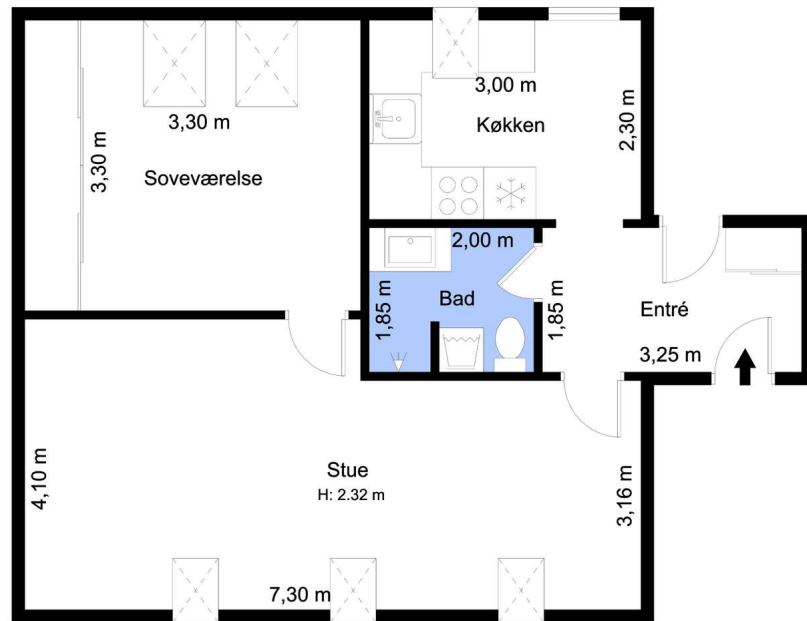


Gårdmiljø

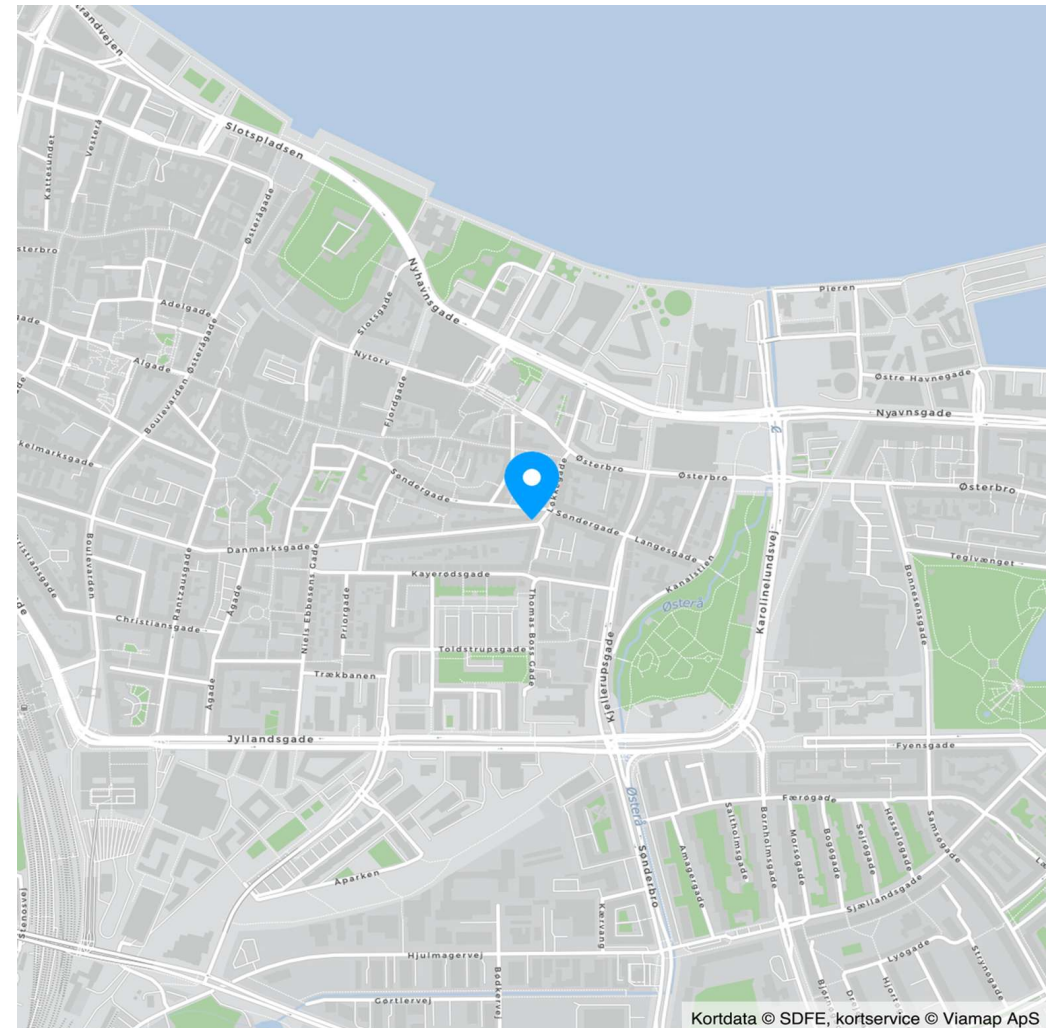
Adresse: Danmarksgade 77, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.448.000

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

Dato: 31.07.2026



Plantegning





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

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

Dato: 31.07.2026

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:	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 (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



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

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

Dato: 31.07.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 8.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære 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 salgsoptillingens 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 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.



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

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

Dato: 31.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.455	Kontantpris	kr.	1.448.000
Grundskyld	kr.	4.908	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Fællesudgifter til ejerforeningen	kr.	18.492	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelse	kr.	139	I alt	kr.	1.460.375
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 29.993			

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

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

Dato: 31.07.2026

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. 964.000
Nr. 9: hovedstol kr. 268.000

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.