

Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**45**
Kontant	**995.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.342**		
Byggeår/ombygget	**1900/1985**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **470TK0329**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
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: Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000
Sagsnr.: 470TK0329
Ejerudgift/md.: kr. 1.342
Dato: 12.11.2026



Området

Med en attraktiv beliggenhed i Christiansgade får du en skøn kombination af byliv og rolige omgivelser midt i Aalborg. Lejligheden ligger i en fredelig, ensrettet gade med gode parkeringsmuligheder ved ejendommen. Bag ejendommen finder du dejlige grønne fællesarealer, som skaber et hyggeligt åndehul midt i byen. Samtidig er der kort afstand til indkøb, caféer, restauranter og byens mange tilbud.

Ejendommen

Lejligheden er beliggende i en velholdt ejendom, hvor vinduerne blev udskiftet i 2011, ligesom taget er fornyet inden for de senere år. Begge forbedringer er fuldt betalt af ejerforeningen, hvilket sammen med de lave fællesudgifter giver et attraktivt økonomisk udgangspunkt. Her er allerede taget hånd om flere af de store vedligeholdelsesposter.

Indretningen

Indenfor venter en indbydende lejlighed, som blev renoveret indvendigt i 2010. Planløsningen er særdeles veludnyttet uden unødig spildplads og byder på en skøn stue med plads til både sofa- og spiseafdeling. Hertil kommer et flot, grebsfrit køkken med alle hårde hvidevarer, et lyst badeværelse med separat bruseniche og vaskemaskine samt et separat soveværelse mod det rolige gårdmiljø. En helt optimereret og perfekt planløsning uden spildplads.

Som en særlig bonus medfølger et fantastisk ekstra rum på loftet. Rummet er velisoleret, opvarmet og har to vinduer, som sikrer et dejligt lysindfald. Her får du spændende muligheder for eksempelvis hobbyrum, kreativt fristed eller hjemmekontor.

Alt i alt en velindrettet lejlighed med central beliggenhed, lave fællesudgifter og ekstra anvendelsesmuligheder.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0329
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0329
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

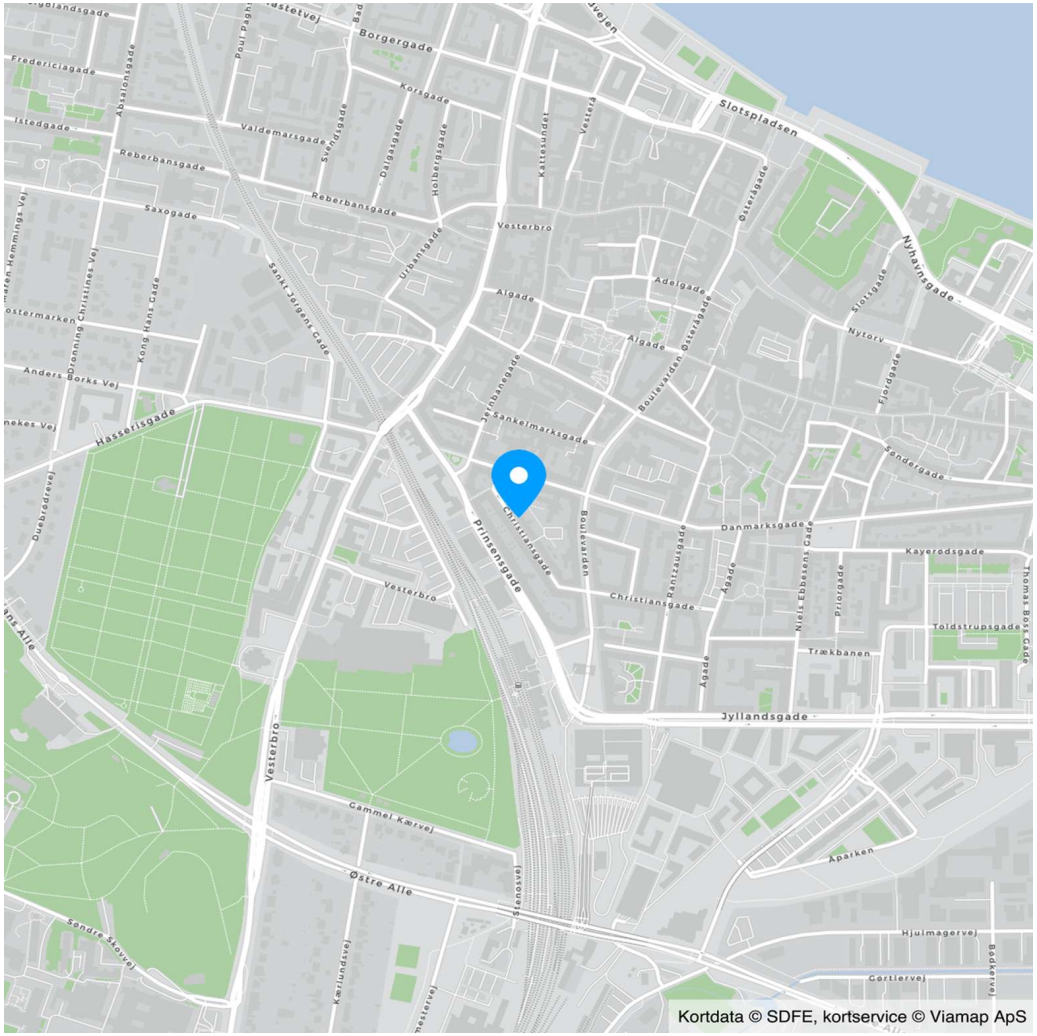
Adresse: Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0329
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 12.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0329
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	502cm Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387315
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1900/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	985.000
Grundværdi:	508.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	788.000
Grundlag for grundskyld:	406.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	48 m²
- Heraf tinglyst boligareal	37 m²
- Heraf tinglyst areal til loftsværelse på 3.sal	11 m²
BBR-boligareal:	45 m²

** 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: 21.05.1894 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 17.09.1894 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 28.06.1929 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 24.09.1954 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 15.02.1978 - Dok om færdselsret mv, ret til skiltning mv
- Nr. 6: 15.02.1978 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 7: 08.11.1999 - Lokalplan 10-053.
- Nr. 8: 04.12.2000 - Dok i h.t. lov om fællesarealer mv
- Nr. 9: 04.06.2008 - Vedtægter for ejerforeningen Christiansgade 7

Planer
Kommuneplan 1.1.C4 - Danmarksgadekvarteret Vest
Lokalplan 10-053 - Danmarksgadeområdet, Karré 2, Boulevarden/Christiansgade, Aalborg midtby

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

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 - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0329
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 12.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.810 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig ejendomsbeskatning
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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Randering
Der er i salgsmaterialet benyttet randerede foto for at vise eventuel indretning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0329
Ejerudgift/md.: kr. 1.342

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.019
Grundskyld	kr.	3.007
Fællesudgifter	kr.	7.080
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	125
Gundfond	kr.	1.872
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	16.103

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.008.925

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.648 md. / 67.774 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.517 md. / 54.208 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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: Christiansgade 7, st. tv, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 995.000	Sagsnr.: 470TK0329 Ejerudgift/md.: kr. 1.342	Dato: 12.11.2026

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. 10: hovedstol kr. 15.000 Nr. 11: hovedstol kr. 555.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Christiansgade 7
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 26 / 205
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

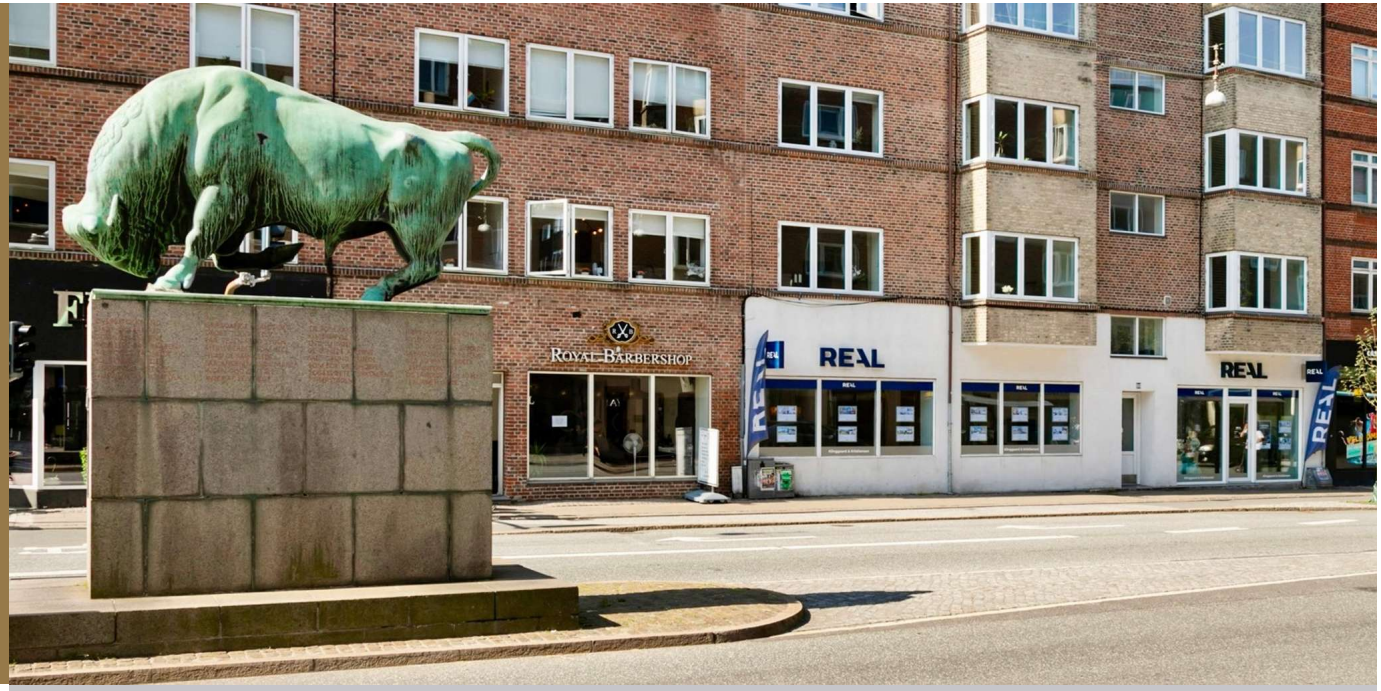
Brugsret
Loftsværelse jf. ejerlejlighedskort på 11 kvm.

Fællesfaciliteter
Baggård

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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