



REAL

Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	80
Kontantpris	1.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.699		
Byggear	1926	Energimærke	D

Sagsnr. **47425036**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425036
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Østerbro 96, 1. tv. – en lys og indbydende lejlighed på 80 kvadratmeter, perfekt til både par, singler og små familier, der ønsker en central placering i hjertet af Aalborg.

Lejligheden byder på en god planløsning med en rummelig og charmerende stue, hvor der er plads til både sofaområde og spiseplads. Her får du masser af naturligt lys og en behagelig atmosfære, der indbyder til afslapning og samvær. Køkkenet er funktionelt indrettet med god skabsplads og mulighed for spisekrog.

Derudover rummer boligen to gode værelser, som begge kan anvendes som soveværelse, kontor eller børneværelse – alt efter behov. Lejligheden har både et badeværelse med toilet plus et gæstetoilet, hvilket giver ekstra komfort i hverdagen.

Ejendommen har adgang til et hyggeligt gårdmiljø, hvor du kan nyde sommerdagene i rolige omgivelser – et oplagt sted til en kop kaffe eller hyggelige stunder med naboerne.

Lejligheden ligger i det attraktive Østerbro-kvarter, tæt på indkøb, offentlig transport, caféer, grønne områder og midtbyens mange faciliteter. Du bor samtidig i gåafstand til både havnefronten og Aalborgs byliv.

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:

Adresse: Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425036
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 02.12.2025



Køkken



Stue



Stue



Stue



Værelse 1



Værelse 2

Adresse: Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425036
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 02.12.2025



Værelse 2



Toilet



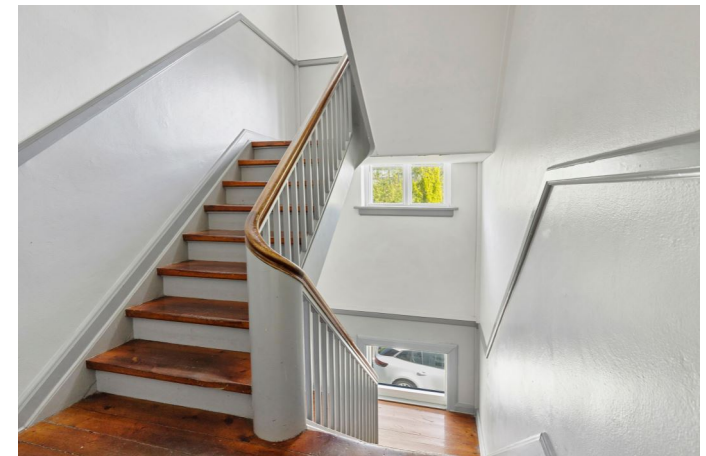
Badeværelse



Gang



Gang



Opgang

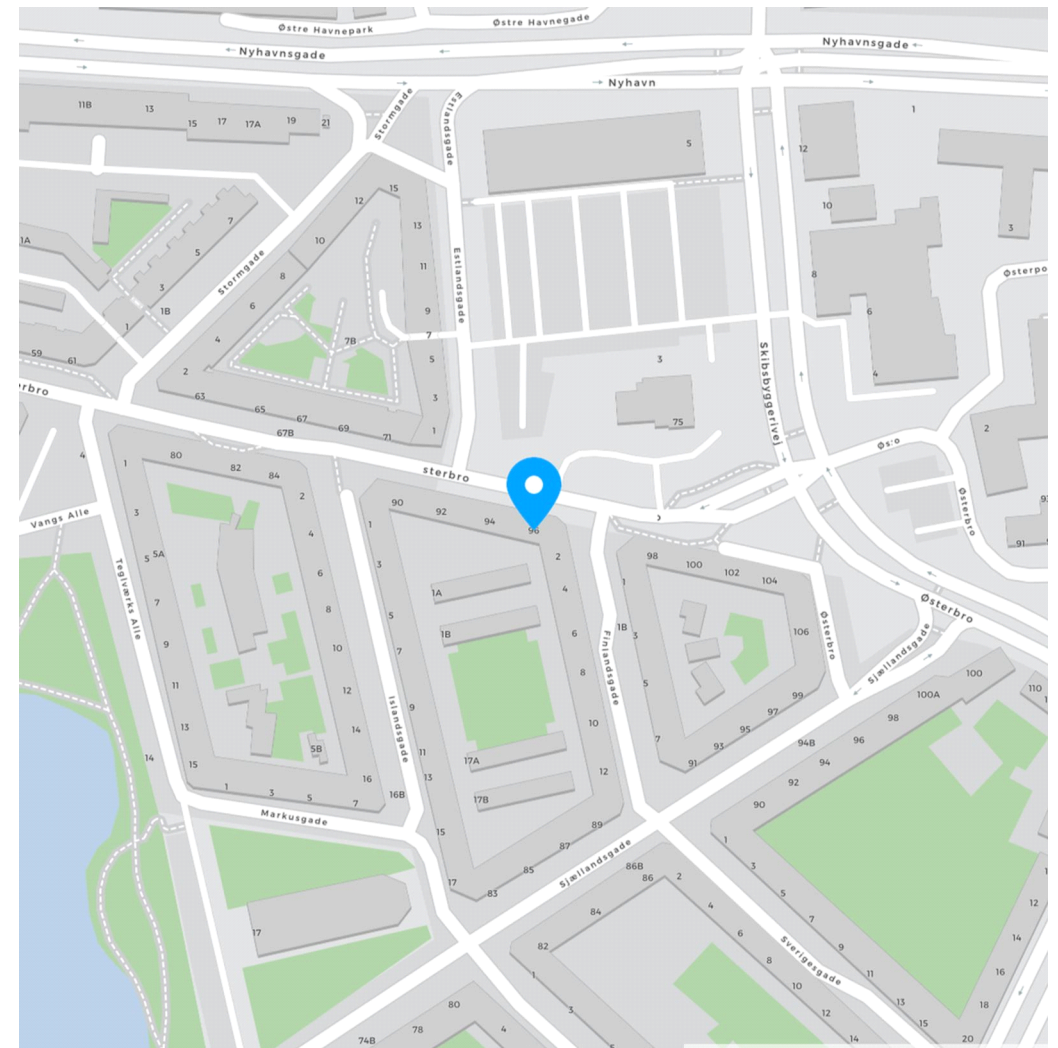
Adresse: Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425036
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 02.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425036
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5 he Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	397175
Ejl.nr.:	180
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.627.000 kr.
Grundværdi:	831.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.301.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	664.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	79 m ²
- heraf boligareal:	80 m ²
- heraf areal til andet:	-1 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	6 m ²
- Loftsrum:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Sjællandsgade, Vendsysselsgade m.fl. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.09.1925 lbnr. 977493-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, at der kun må indrettes butikker med byrådets samtykke , Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 76_H-A_232
Nr. 4 lyst d. 18.09.2023 lbnr. 1015112594 Filnavn: 86df7431-2d5e-4395-ab6a-2a9139dafde8

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425036
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis Towers Watson I/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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.

Spildevandsplan

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 5, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.021 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023 - 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme kr. 850 pr. kvartal

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 salgsoptstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425036
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.638	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	4.920	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerforening	kr.	20.712	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	3.700
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	120	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
			Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
			I alt	kr.	1.516.675

Ejerudgift i alt 1 år

32.389

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 7.906 md./ 94.874 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.392 md./ 76.703 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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Østerbro 96, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425036
Ejerudgift/md.: kr. 2.699

Dato: 02.12.2025

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 afgiftspantebreve 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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesvaskeri
Cykelparkering
Loft-/kælderrum

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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