

Hjulmagervej 8, 2. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	**Andelsbolig**	Bolig m^2	**69**
Købspris	**649.000**	Værelser	**2**
Boligydelse	**1.816**	Byggeår/ombygget	**1927/1997**
Forbrugsafh. udgift	**420**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **464-0362**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

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: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026



Dejlig andelslejlighed i meget sund andelsforening

- Dejlig lys stue
- Stort soveværelse
- Køkken med spiseplads
- Godt ekstra værelse indrettet
- Nyere 3 lags vinduer
- Eget cykelskur
- Stort orangeri i flot lukket baggård

BELIGGENHED:
Lejligheden er beliggende på Hjulmagervej 8 i centrum af Aalborg med kort afstand til indkøb, offentlig transport og byens mange tilbud. Beliggenheden er god med gåafstand til Aalborg centrum samt nem adgang til indkøb, offentlig transport og byliv. Derudover er der gode parkeringsmuligheder foran ejendommen og i nærområdet.

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: Brian Harbo

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026

BESKRIVELSE AF BOLIG:
Du modtages i entré med adgang til godt indrettet ekstra værelse, mindre badeværelse og rigtig fint køkken med view udover den skønne baggård. I gangen er der meget dybt skab til opbevaring. Herudover stort soveværelse med indbygget skab og roligt beliggende mod baggården.
Den store stue med moderne Newyorkervæg og indbygget barskab, fremstår lys og indbydende med god plads til både spise- og opholdsområde.

Endvidere medfølger hele to gode kælderrum og et praktisk loftrum, som giver gode opbevaringsmuligheder i hverdagen.
Herudover vaskerum med egen vaskemaskine og tørretumbler.

Endelig er der i foreningen, der er meget sund med en stabil økonomi, en flot lukket baggård hvor der er legeplads og stort orangeri, der kan lånes til arrangementer.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

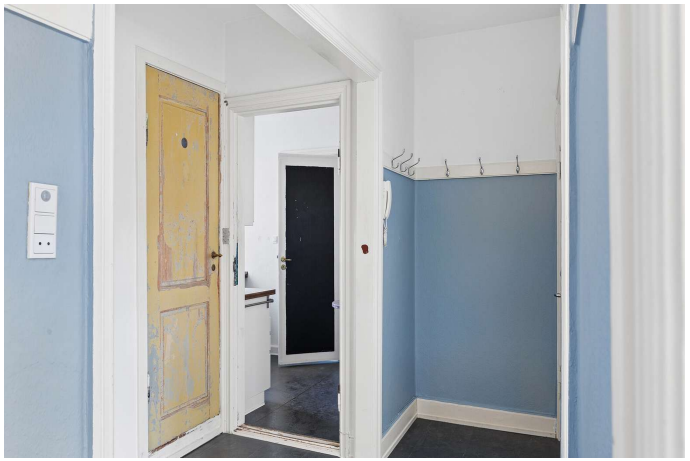
Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

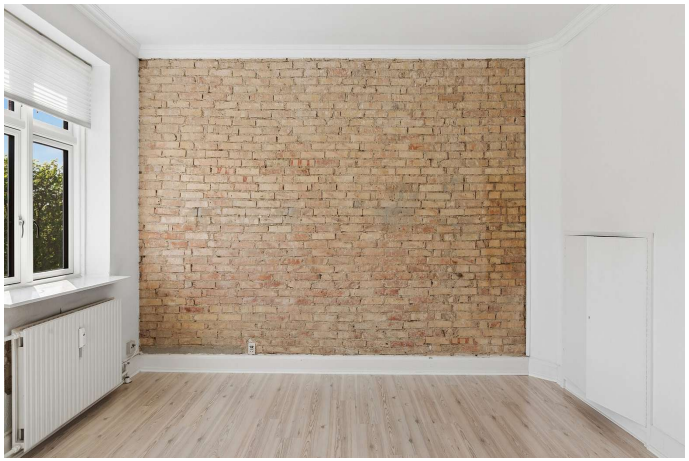
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026





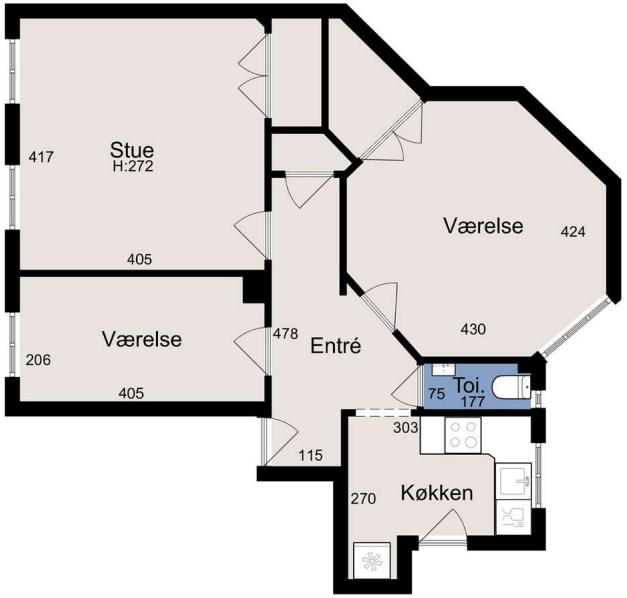
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

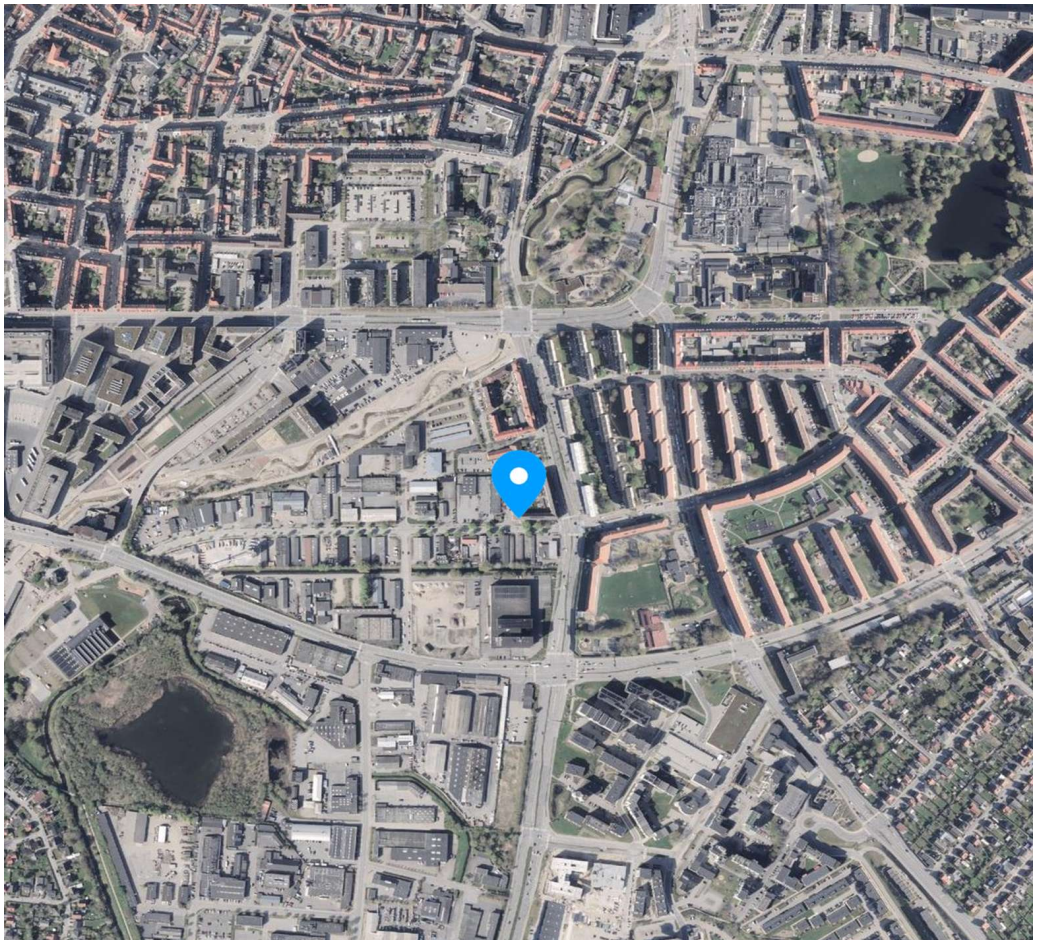
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026





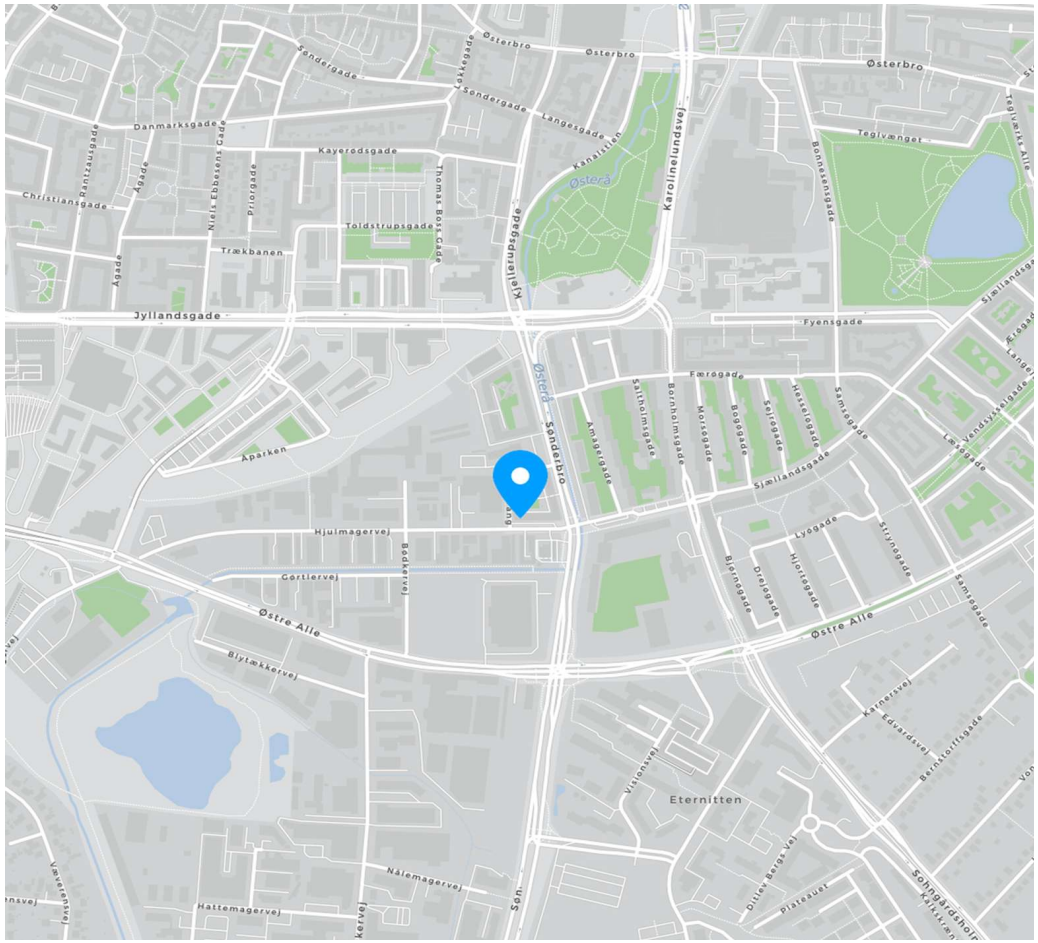
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5ii Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	5543165
Opført/ombygget år:	1927/1997
Zonestatus:	Byzone
Anvendt vurderingsprincip:	Valuarvurdering
Pr.:	31.12.2025
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip:	81.600.000
Energimærkning: D	

Andelsboligen:

Må benyttes til:	Andelsbolig
Andelnr.:	
Fordelingstal vedr. formuen:	69/5734
Fordelingstal vedr. boligafgift:	69/5734

Arealer: **

Boligareal i alt:	69 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Inventar og løsøre:

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

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):
Alle tilstedeværende hvidevarer medfølger

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 2 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv .
Servitut nr. 3 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv .
Servitut nr. 4 - Dok om fælles brandmur/gavl mv .
Servitut nr. 5 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Servitut nr. 6 - Dok om fælles brandmur/gavl mv .
Servitut nr. 7 - Dok om færdselsret mv, §11 not .
Servitut nr. 8 - Dok om færdselsret mv, §11 not .
Servitut nr. 9 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Servitut nr. 10 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Servitut nr. 11 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Servitut nr. 12 - Dok om at anvende kælderrummet som vaskerum .

Planer
Kommuneplan 1.1.D3 - Sønderbro

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.035 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 500 pr. måned i aconto varme.
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, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Ejendommen er forsikret via andelsforeningen.

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 365.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fremtidig boligafgift
I 2026 skal foreningens ejendom separatkloakeres, hvilket betales via frie midler og kassekredit.Fra 1. januar 2027 er det besluttet at boligafgiften stiger med 5%.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	935.412
Forbedringer	kr.	44.324
Særligt tilpasset inventar	kr.	3.715
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0
- Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	**kr.**	983.451
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	
		-334.451
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	**kr.**	649.000
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	**kr.**	649.000

Boligydelse:

Boligafgift	kr.	19.044
Internet	kr.	1.428
Trappevask	kr.	936
Vinduespudsning	kr.	384
Boligydelse i alt pr. år	kr.	21.792
Boligydelse i alt pr. md.	**kr.**	1.816

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	kr.	649.000
Gebyr til administrator for registrering af overdragelse	kr.	6.000
Pr. adkomsterklæring	kr.	1.000
I alt	**kr.**	**656.000**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema 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 Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	649.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷omsætningsaktiver:	kr.	44.022
Teknisk pris	**kr.**	**693.022**

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Hjulmagervej 8, 2. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 649.000

Sagsnr.: 464-0362
Boligydelse/md.: kr. 1.816

Dato: 12.11.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Se vedtægter

Fremleje: Se vedtægter

Husdyr: Det er tilladt at holde mindre ufarlige dyr, som fugle og små gnavere. Hunde og katte er ikke tilladt.

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf: Separatkloakering. Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

Fællesfaciliteter
Fællesgård med orangeri, legeplads, redskabs- og barnevognsrum.

Brugsret
Brugsret til loftsrum, kælderrum, pulterrum, hvis dette er tilknyttet lejligheden. Derudover cykelskur.

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ___Ja _X_Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Obligationslån		5.459.055		Ja	Ikke oplyst	Restgæld pr. 31.12.2025.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

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.
Jeg har mangeårs erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.
Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.
Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.
Med venlig hilsen
RealMæglerne Brian Harbo