

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	159
Købspris	1.365.373	Værelser	5
Boligyldelse	4.029	Byggeår	2000
Forbrugsafh. udgift	1.302	Energimærke	C

Sagsnr. **47426007**

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: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligydelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026



Indbydende andelsrækkehus med god plads og to terrasser

På Pontoppidanstræde 16 finder du dette velindrettede andelsrækkehus fra år 2000, der med sine 159 m2 fordelt på to plan henvender sig til en bred målgruppe – både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker god plads og funktionelle rammer i hverdagen.

Huset er fuldmuret i stueplan, gennemført i gode kvalitetsmaterialer og med mange gode skabsløsninger. Boligen har kun været ejet af én andelshaver, ikke ryger og uden husdyr.

Boligens stueplan byder velkommen i en god, rummelig entré med adgang til et stort og praktisk køkken med udgang til baghaven. Fra køkkenet er der videre forbindelse til boligens ene værelse med store indbyggede skabe. Fra entréen er der yderligere adgang til bryggers, boligens ene badeværelse samt den rummelige stue og spisesstue, som imponerer med et dejligt lysindfald og direkte udgang til terrasse både foran og bagved huset. Der er gulvvarme i entréen, bryggerset og på badeværelset.

På førstesalen finder du et stort og lys repos, endnu et badeværelse samt tre gode og store værelser, der let kan indrettes som soveværelser, børneværelser, kontor eller hobbyrum – alt efter behov. Førstesalen har et dejligt lysindfald fra de mange ovenlysvinduer.

Til boligen hører en carport på 16 m2 samt terrasse både foran og bagved. Den bagerste terrasse har tilknyttet skur, hvilket giver ekstra plads til opbevaring af haveredskaber, værktøj m.m.

Beliggenheden er særdeles attraktiv med meget kort afstand til både Gigantium, Aalborg Universitet og det nye Super Sygehus – området er derfor velegnet til mange livsfaser, hvilket gør boligen attraktiv for en stor målgruppe.

Her får du altså en veldisponeret bolig med gode udearealer og plads til både hverdag og familieliv.

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: Sarah Ballout

Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligydelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Værelse 1

Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligydelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026



Entré



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 3



Værelse 3



Værelse 4

Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligydelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026



Badeværelse



Badeværelse



Bryggers



Bryggers



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

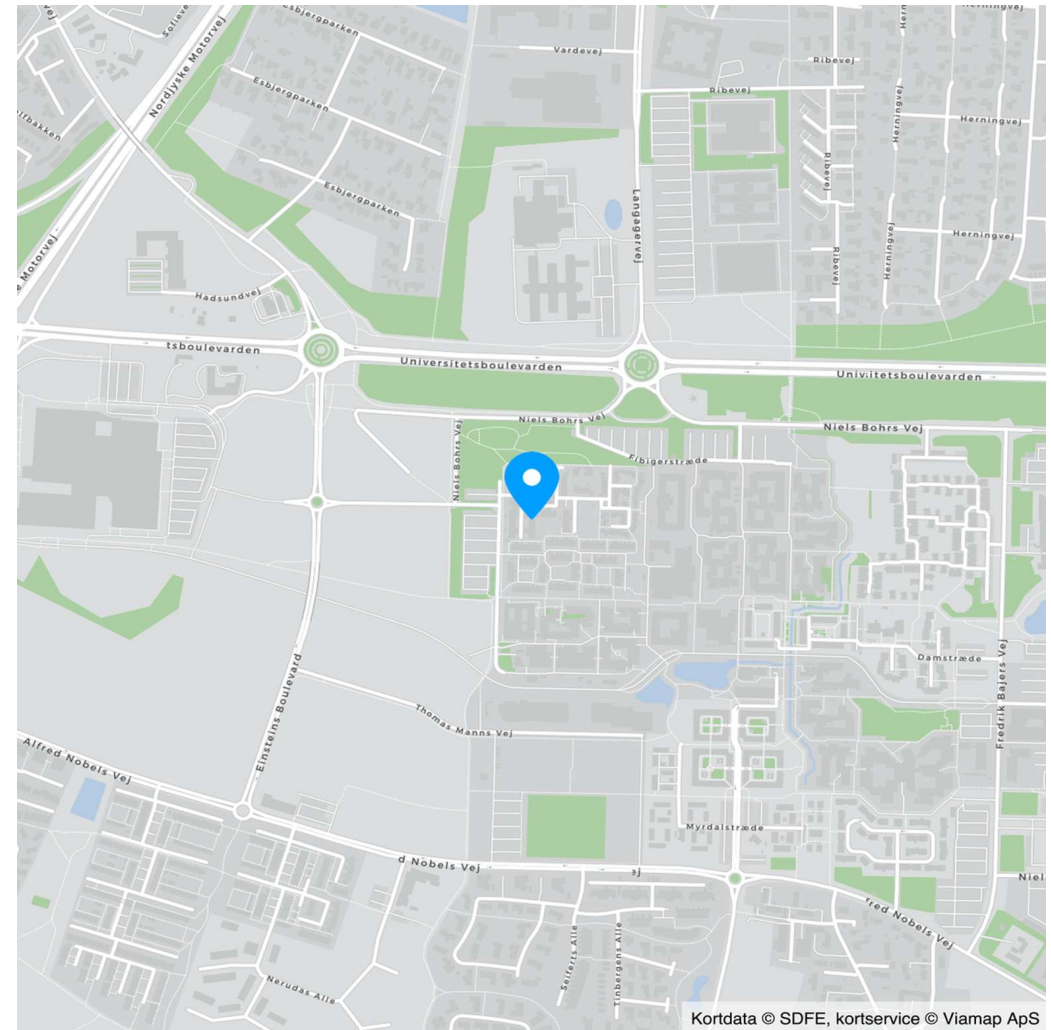
Sagsnr.: 47426007
Boligdelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligyldelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 5cl Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.: 8353821
Opført/ombygget år: 2000
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Offentlig vurdering
Pr.: 31.12.2024
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 39.681.772
Energimærkning: C

Arealer: **

Boligareal i alt: 159 m²
Øvrige arealer: 16 m²
- heraf Carport: 16 m²
- heraf Skur:

** 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 of-
fentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en
garanti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Andelsbolig
Andelnr.: 16
Fordelingstal vedr. formuen: 208000/4576000
Fordelingstal vedr. boligafgift: 208000/4576000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Kommuneplan 4.4.B3 - Pontoppidanstræde
Lokalplan 08-001 - Universitetscenter- og Boligområde (AUC, Område A)
Lokalplan 08-001 - Universitetscenter- og Boligområde (AUC, Område A)
Lokalplan 08-011 - Universitetscenter- og boligområde (AUC, område A)

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):
Faste skabsarrangementer, Bosch opvaskemaskine

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
AEG vaskemaskine kr. 390

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligyldelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.618 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024
Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos GF Forsikring Aalborg
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Der er ikke tinglyst sådant pant i andelsboligen.



Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
 Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
 Boligydelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>		<u>Boligydelse:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Andel i foreningens formue	kr. 1.063.844	Boligydelse	kr. 48.348
Forbedringer	kr. 302.615		Købspris/udbetaling
Særligt tilpasset inventar	kr. 3.914		Pr. adkomsterklæring
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr. 0		kr. 1.365.373
- Fradrag for mangler	kr. 5.000		kr. 1.750
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr. 1.365.373		
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.		
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr. 1.365.373		
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr. 390	Boligydelse i alt pr. år	
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr. 1.365.763	Boligydelse i alt pr. md.	kr. 4.029
			I alt
			kr. 1.367.123

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.	1.365.373
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	574.263
Teknisk pris	kr.	1.939.636

Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligyldelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Husdyr: Husdyr tilladt

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.
	Kontantlån		4.585.613		Nej	Ingen	
	Rentetilpas-	01.03.2049	9.123.658		Ja	Ingen	

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:



Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligyldelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026

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.

Adresse: Pontoppidanstræde 16, 9220 Aalborg Øst
Købspris: kr. 1.365.373

Sagsnr.: 47426007
Boligyldelse/md.: kr. 4.029

Dato: 10.03.2026

Områdeklassificering, byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Olietank:

Ifølge ejendomsdatarapporten forefindes der en olietank på matriklen.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris. Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.