



REAL

Sjællandsgade 95, 3. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m ²	57
Købspris	640.000	Værelser	2
Boligydelse	1.120	Byggeår/ombygget	1922/2011
Forbrugsafh. udgift	791	Energimærke	D

Sagsnr. **47425215**

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: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
Boligydelse/md.: kr. 1.120

Dato: 22.05.2026



Fin og velholdt andelsbolig i god forening

Velkommen til Sjællandsgade 95, 3. tv – en lys og velindrettet andelsbolig på 57 m², beliggende midt i det attraktive Øgadekvarter. Her får du en hyggelig bolig med moderne detaljer, lav boligafgift og en særdeles sund andelsforening.

Boligen byder på en indbydende planløsning med et flot køkken, med sjæl og æstetik. Badeværelset er pænt og praktisk, og toiletet har en fin størrelse med plads til både toilet og håndvask. Soveværelset har en god størrelse med plads til både seng og opbevaring.

Ejendommen er en del af en veldrevet og økonomisk sund andelsforening med en af områdets laveste boligafgifter – perfekt for dig, der ønsker en tryk og økonomisk fornuftig bolig.

Beliggenheden er ideel: Du bor midt i det eftertragtede Øgadekvarter, kun få skridt fra Østre Anlæg, grønne områder, caféer, indkøb og offentlig transport. Her får du både ro og byliv lige uden for døren.

En skøn andelsbolig med lav boligafgift, god forening og attraktiv placering – perfekt til både førstegangskøberen, den studerende eller parret, der ønsker en charmerende base tæt på alt.

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: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
Boligydelse/md.: kr. 1.120

Dato: 22.05.2026



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Toilet



Badeværelse

Adresse: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
Boligydelse/md.: kr. 1.120

Dato: 22.05.2026



Entré



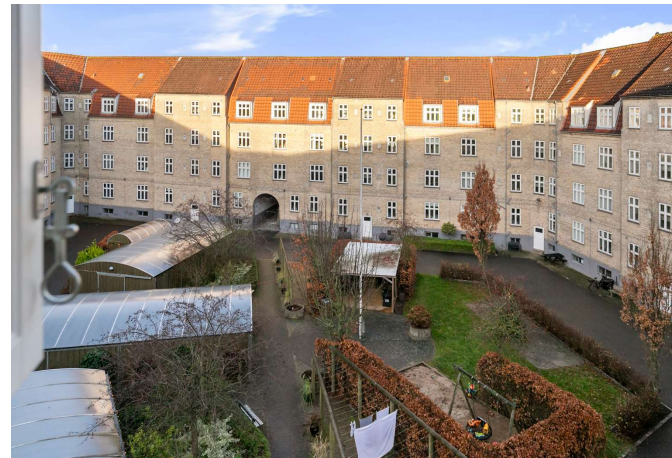
Gang



Facade



Gårdmiljø



Udsigt

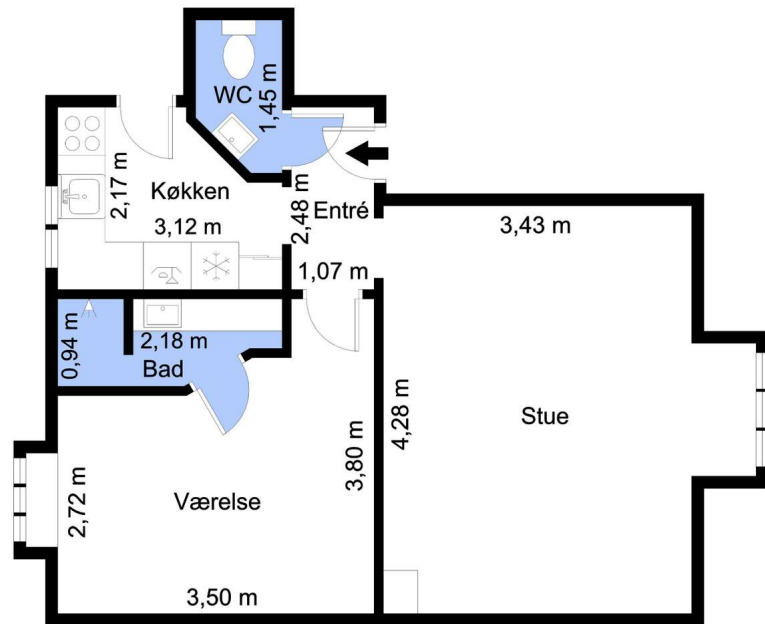


Facade

Adresse: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
Boligydelse/md.: kr. 1.120

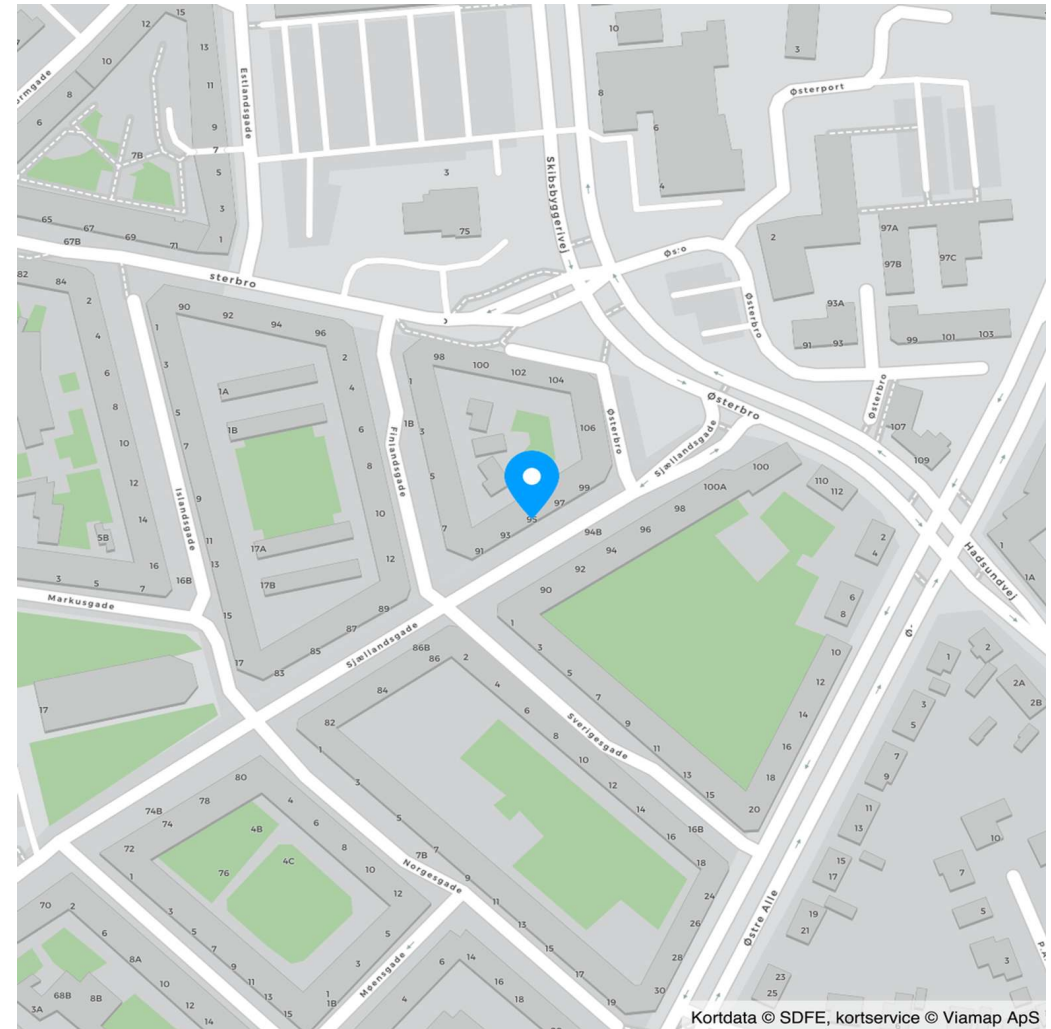
Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort

Adresse: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
Boligydelse/md.: kr. 1.120

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 5gr Aalborg Markjorder
BFE-nr.: 5543121
Opført/ombygget år: 1922/2011
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 31.12.2023
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 83.000.000
Energimærkning: D

Arealer: **

Boligareal i alt: 57 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 offent-
lige registre og kan derfor ikke betragtes som en ga-
ranti.

Andelsboligen:

Må benyttes til: Andelsbolig
Andelnr.: 61
Fordelingstal vedr. formuen: 700/82500
Fordelingstal vedr. boligafgift: 1320/170830

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod butikker
Servitut nr. 2 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 1.4.B2 - Sjællandsgade, Vendsysselsgade m.fl.

Inventar og løsøre:

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

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

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
Boligyldelse/md.: kr. 1.120

Dato: 22.05.2026

Andelsboligens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.491 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation:

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælger betaler aconto kr. 900 pr måned for varmt vand og varme
Sælger betaler aconto kr. 200 pr måned for koldt vand

Der betales kr. 900 pr. måned i aconto varme. Der betales kr. 200 pr. måned i aconto vand.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

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

Evt. ejerpantebreve og afgiftspantebreve i andelsboligen:

Nr. 1: hovedstol kr. 550.000

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6



Adresse: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
 Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
 Boligydelse/md.: kr. 1.120

Dato: 22.05.2026

<u>Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:</u>			<u>Boligydelse:</u>			<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Andel i foreningens formue	kr.	626.788	Boligafgiften	kr.	13.440	Købspris/udbetaling	kr.	640.000
Forbedringer	kr.	18.255				Gebyr til foreningen	kr.	5.000
Særligt tilpasset inventar	kr.	4.164						
- Fradrag vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	0						
- Fradrag for mangler	kr.	5.000						
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	644.207						
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	4.207						
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	kr.	640.000						
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2	kr.	0	Boligydelse i alt pr. år	kr.	13.440			
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	kr.	640.000	Boligydelse i alt pr. md.	kr.	1.120			
						I alt	kr.	645.000

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.	640.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	75.171
Teknisk pris	kr.	715.171

Adresse: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
Boligyldelse/md.: kr. 1.120

Dato: 22.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: der er forkøbsret
Husdyr: ikke tilladt

Fællesfaciliteter

Gårdmiljø, der er opsat bænkesat, grill og udplantede krydderurter til fri benyttelse.
Cykelskur
Vaskeri

Brugsret

Kælder og loftrum

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.
----------	----------	-----------------------	----------	-------	---------------	--------------------	------------

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.

Adresse: Sjællandsgade 95, 3. tv, 9000 Aalborg
Købspris: kr. 640.000

Sagsnr.: 47425215
Boligydelse/md.: kr. 1.120

Dato: 22.05.2026

Områdeklassificering, byzone:

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

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.

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.