



REAL

Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	67
Kontantpris	1.145.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.230		
Byggear	1949	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0306**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Centralt beliggende 2 værelses i det attraktive Øgadekvarter
- Perfekt til forældre køb

- Indflytningsklar lejlighed
- Rummeligt køkken
- Badeværelse med god bruseniche
- Dejlig lys stue og stort soveværelse med plads til arbejdsbord
- Gode parkeringsmuligheder i gården efter "først til mølle" princippet
- Beliggende tæt på alt

BELIGGENHED:

I en god ejerforening finder du denne skønne 2 værelses lejlighed centralt i Aalborg C, hvor du i gåafstand har gågaderne, havnefronten, Nordkraft eller Musikkens Hus. Her er du tæt på alt hvad Aalborg byder på, såsom dejligt caféliv, restauranter, fitness, spændende butikker og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du banegården, byens uddannelsesinstitutioner og de naturskønne byoaser, samt ikke mindst Østre Anlæg..

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: Brian Harbo

Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025

Centralt beliggende 2 værelses i det attraktive Øgadekvarter
- Perfekt til forældre køb

- Indflytningsklar lejlighed
- Rummeligt køkken
- Badeværelse med god bruseniche
- Dejlig lys stue og stort soveværelse med plads til arbejdsbord
- Gode parkeringsmuligheder i gården efter "først til mølle" princippet
- Beliggende tæt på alt

BELIGGENHED:

I en god ejerforening finder du denne skønne 2 værelses lejlighed centralt i Aalborg C, hvor du i gåafstand har gågaderne, havnefronten, Nordkraft eller Musikkens Hus. Her er du tæt på alt hvad Aalborg byder på, såsom dejligt caféliv, restauranter, fitness, spændende butikker og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du banegården, byens uddannelsesinstitutioner og de naturskønne byoaser, samt ikke mindst Østre Anlæg..

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i fin entré, hvorfra der er adgang til alle lejlighedens rum. Der er skøn lys stue med fransk altan og dejligt lysindfald, dejligt stort soveværelse med skabsvæg. Her er der endvidere god plads til en arbejdsplads. Dejligt moderniseret lyst køkken fra ca. 2018, hvor der er godt med bord- og skabsplads. Endelig er der badeværelse med god bruseniche.

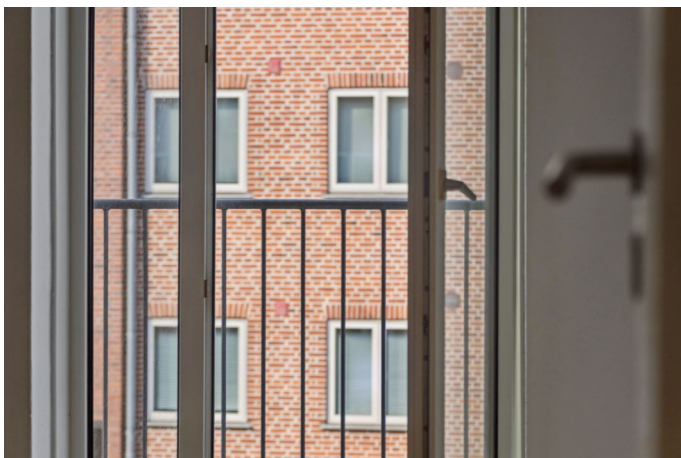
Der er stor gård bag ejendommen, hvor der er mulighed for parerking efter "først til mølle" princippet.

Endelig får du eget kælderrum og skur i gården. Herudover er der fælles vaskerum, tørrerum og cykelkælder.

Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025



Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025



Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025



Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025



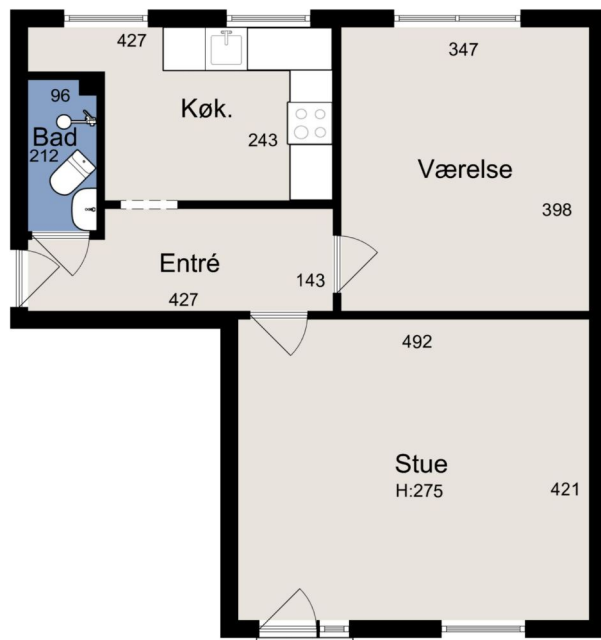
Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg

Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306

Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025



Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 cf Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	387962
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1949

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.189.000 kr.
Grundværdi:	617.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	951.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	493.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	72 m ²
- heraf boligareal:	63 m ²
- heraf areal til kælder:	9 m ²

BBR-boligareal:	67 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.01.1948 lbnr. 986337-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 15.10.1948 lbnr. 986338-76 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv.
Nr. 3 lyst d. 08.12.1948 lbnr. 986339-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 4 lyst d. 13.12.1949 lbnr. 986340-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, påbygningret mv.
Nr. 5 lyst d. 04.10.1950 lbnr. 986341-76 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv, fælles legeplads, garager og cykleskure, kørebane, port med indkørsel, vedligeholdelse mv.
Nr. 6 lyst d. 03.04.1951 lbnr. 986342-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 7 lyst d. 09.04.1951 lbnr. 986343-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 8 lyst d. 23.09.1959 lbnr. 986344-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 9 lyst d. 09.07.2012 lbnr. 1003716881

KOMMUNEPLAN: 2021 - 1.4.B2

LOKALPLAN: Ingen

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Gram komfur med keramisk kogeplade - Wasco emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Lejligheden har de seneste år været udlejet, så der findes ikke retvisende årsopgørelser på forbrug.

Varme betales med aconto kr. 825,00 pr. måned.

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.



Adresse: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.851	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	3.653	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Ejerforening	kr.	17.550	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Rottebekæmpelse	kr.	111	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.800
Vaskemaskine	kr.	600		kr.	

I alt

1.160.500

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

Ejerudgift i alt 1 år

26.765

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.067 md./ 72.799 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.905 md./ 58.858 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 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: 06.12.2025
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

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: Samsøgade 19, 1. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 464-0306
Ejerudgift/md.: kr. 2.230

Dato: 06.12.2025

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 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 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.: Ja

Navn: Ejerforening Samsøgade 19

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 9/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Ejerforening

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Cykelskur og fælles vaskeri.

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 mange års 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