

REAL



## Sjællandsgade 95, 3. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Andelsbolig</b>	Bolig m2	<b>57</b>
Købspris	<b>640.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Boligydelse	<b>1.120</b>	Byggeår/ombygget	<b>1922/2011</b>
Forbrugsafh. udgift	<b>791</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **47425215**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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

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

Dato: 01.05.2026



### Beskrivelse af andelsboligen:

Velkommen til Sjællandsgade 95, 3. tv – en lys og velindrettet andelsbolig på 57 m<sup>2</sup>, 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: 01.05.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Gang

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

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

Dato: 01.05.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Toilet



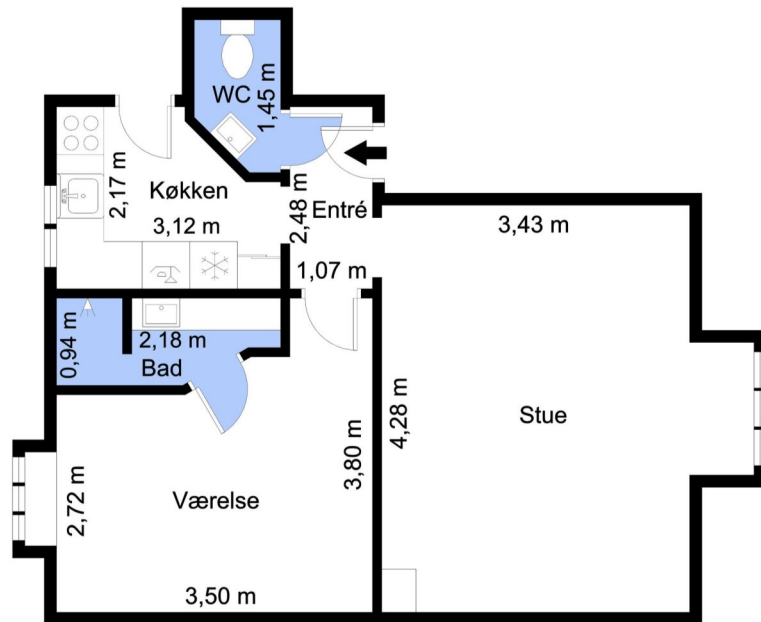
Entré



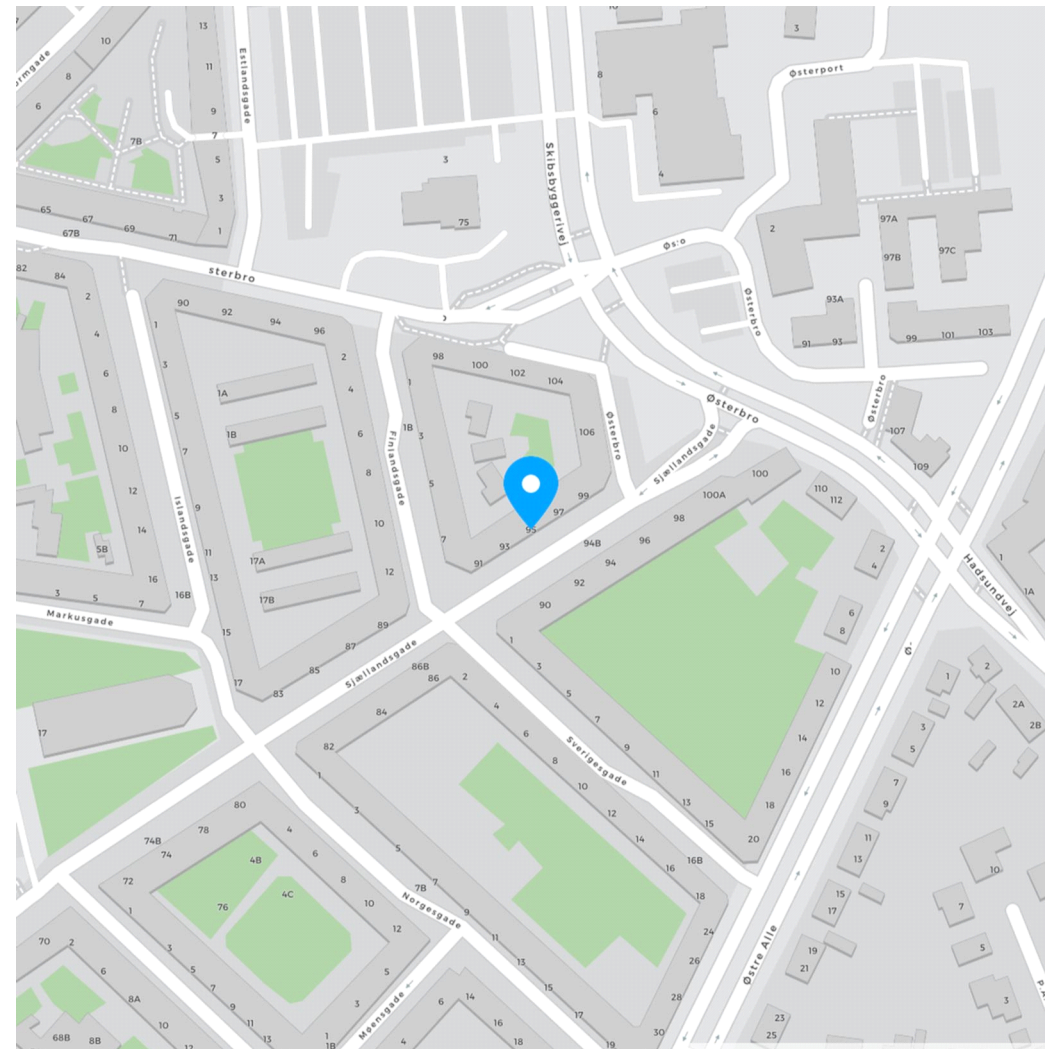
Adresse: Sjøllandsgade 95, 3. tv., 9000 Aalborg  
Købspris: kr. 640.000

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

Dato: 01.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



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

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

Dato: 01.05.2026

#### Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 5 gr 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: Energimærke D.

#### Arealer: \*

Boligareal i alt: 57 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 09 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_1106459\\_DRAFT\\_1161338656894.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_1106459_DRAFT_1161338656894.pdf)

Kommuneplan 2013 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_2254984\\_1386167901293.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_2254984_1386167901293.pdf)

Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

#### Andelsboligen:

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

#### 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: 01.05.2026

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.492                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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

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 Gjensidige Forsikring  
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:



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

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

Dato: 01.05.2026

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

Teknisk pris:

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

Købspris:	kr.	640.000
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	75.171
<b>Teknisk pris</b>	<b>kr.</b>	<b>715.171</b>

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

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

Dato: 01.05.2026

Oplysninger om andelsboligforeningen:

**Grundejerforening el. lign.:** Vides ikke

Venteliste:  
Fremleje: \_\_\_ Ja  Nej  
Husdyr: \_\_\_ Ja  Nej

**Evt. brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælder og loftrum

Gårdmiljø, der er opsat bænkesæt, grill og udplantede krydderurter til fri afbenyttelse  
Cykelskur  
Vaskeri

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen \_\_\_ Ja  Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Realkredit Danmark A/S	Kontantlån		12.122.000	8.059.918	1		Ja indtil 2050		

**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  
Boligyldelse/md.: kr. 1.120

Dato: 01.05.2026

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 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 ejendomsskatteformen. 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 salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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