



REAL



## Grønnegade 25E, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>91</b>
Kontantpris	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>1.972</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1940/2013</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **47424131**

---

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

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

## 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: Grønnegade 25E, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 11.05.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke ejerlejlighed på Grønnegade 25E, hvor lys og rummelighed skaber den perfekte ramme for dit nye hjem. Med et boligareal på 91 kvadratmeter byder lejligheden på to gode værelser, der kan anvendes som soveværelser, børneværelser eller hjemmekontor.

Badeværelset er indrettet med ovenlysvindue, der lader det naturlige lys strømme ind og skaber en behagelig atmosfære. Herudover er der rigeligt med plads til både vaskemaskine og tørretumbler, og i forlængelse heraf finder du et praktisk walk-in-closet, der giver en fornemmelse af luksus.

Køkken-alrummet er boligens hjerte, hvor det lyse køkken åbner op mod stuen, hvilket skaber et stort, åbent rum perfekt til både madlavning, afslapning og sociale sammenkomster. Den direkte adgang til terrassen gør det muligt at nyde udelivet fra køkkenet eller stuen.

Til ejendommen hører også egen parkeringsplads samt en skøn terrasse, hvor du kan tilbringe tid med familie og venner under åben himmel.

Beliggende i et attraktivt kvarter er du tæt på Vejgaard Bymidte, hvor der er mange indkøbsmuligheder, skoler, offentlig transport og grønne arealer såsom Signalbakken.

Denne ejerlejlighed på Grønnegade 25E er en unik mulighed for at få en bolig med masser af plads, lys og moderne komfort. Book en fremvisning allerede i dag!

### 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.

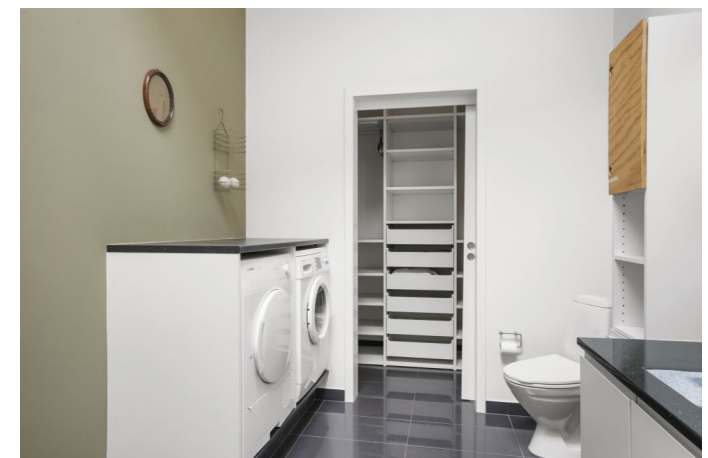
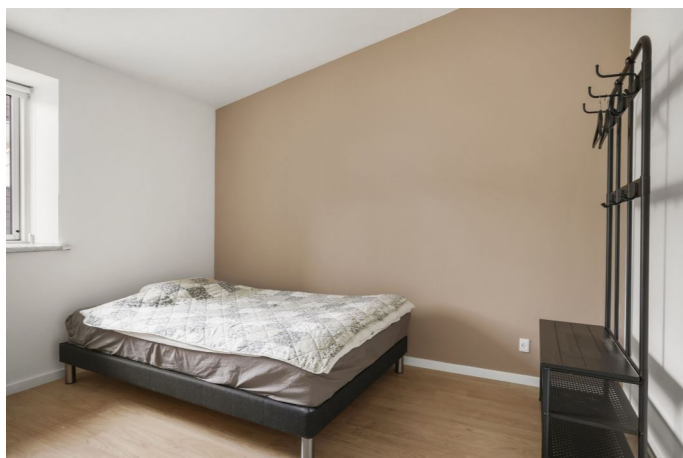
Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen



Adresse: Grønnegade 25E, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 11.05.2026

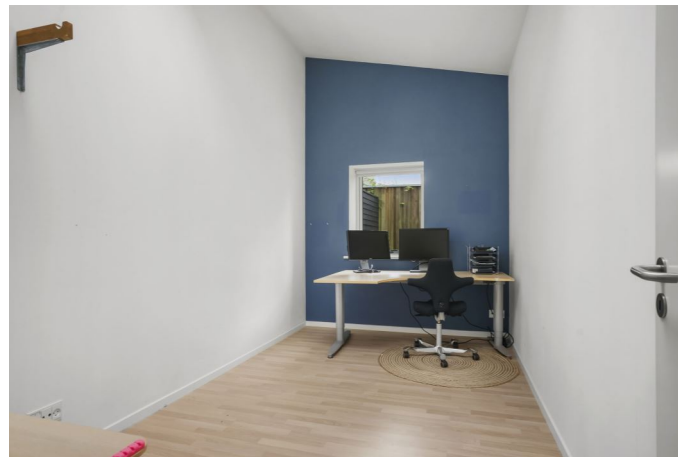




Adresse: Grønnegade 25E, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 11.05.2026





Adresse: Grønnegade 25E, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 11.05.2026



Adresse: Grønnegade 25E, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 11.05.2026

#### Ejendomsdata:

##### Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20 hr Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	387196
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1940/2013

##### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.715.000 kr.
Grundværdi:	778.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.372.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	622.400 kr.

##### Arealer\*

Tinglyst areal i alt:	101 m <sup>2</sup>
- heraf boligareal:	101 m <sup>2</sup>
- heraf areal til kælder:	10 m <sup>2</sup>
- heraf areal til andet:	-10 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	91 m <sup>2</sup>
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	10 m <sup>2</sup>
- Kælderrum:	10 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

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

##### Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn på planen: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Navn på planen: Nørre Tranders Vej m.m. (vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Navn på planen: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_9639682\\_1571907486603.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf)

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 19.08.1950 lbnr. 975507-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Nr. 2 lyst d. 16.08.2013 lbnr. 1004755314 Filnavn: 2db2c4ed-d0cf-46ed-93fa-447de8895796

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køgeplade (Beko), Emhætte (Gorenje), Ovn (Gram), Køl/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Grønnegade 25E, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 11.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering, byzone**

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede i henhold til Aalborg Kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Spildevandsplan**

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler i aconto vand 146 kr. pr. md.  
Sælger betaler i aconto varme 497 kr. pr. md.

#### 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 salgsoptillingens 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 C.

Adresse: Grønnegade 25E, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 11.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.997	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	4.606	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Ejerforening	kr.	8.832	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
Renovation, anslået	kr.	3.081	I alt	kr.	2.418.375
Ejerudgift i alt 1 år		23.666			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.000 md./ 155.999 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.518 md./ 126.211 år v/25,40%  
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: 11.05.2026  
For restkøbsummen 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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Grønnegade 25E, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 47424131  
Ejerudgift/md.: kr. 1.972

Dato: 11.05.2026

**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
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	1.518.751	1.518.751	1.375.570	DKK	2,5	90.397	27,75	4,15			Nej	

**Grundejerforening el.lign.:** Nej

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 17/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

- Parkeringsplads nr. 25E

- Kælderrum

- Fælles cykelskur

- Husdyr tilladt

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

# 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