



REAL

Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
1.595.000
1.505
1982

Bolig m²
Værelser
Energimærke

85
3
D

Sagsnr. **47426067**

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: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026



Hyggelig og velindrettet bolig med skøn gårdhave og carport

På Stationsmestervej 53D finder I en charmerende og indbydende bolig, hvor en god planløsning, masser af lys og hyggelige udearealer går hånd i hånd. Ejendommen fremstår med sin klassiske rødstensfacade og har en dejlig, ugeneret have samt en stor flisebelagt terrasse, der giver rigtig gode muligheder for at nyde sommerhalvåret udendørs.

Boligens stueplan byder på en lys entré med god opbevaringsplads og adgang til badeværelse. Herfra træder man videre ind i husets naturlige samlingspunkt – den rummelige stue og spiseafdeling. De hvide vægge, det lyse træloft og de store vinduespartier skaber en behagelig og hjemlig atmosfære, og der er god plads til både sofagruppe og et stort spisebord.

I åben forbindelse med opholdsrummet ligger køkkenet, der er indrettet med fine arbejdsforhold og godt med skabsplads. Fra spiseafdelingen er der direkte udgang til terrassen og haven, hvilket giver en rigtig god sammenhæng mellem boligens inde- og udeliv.

Badeværelset i stueplan er funktionelt indrettet med bruseniche, toilet, vaskearrangement samt plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

På førstesalen finder man boligens værelsesafdeling. Her er et stort soveværelse med god skabsplads samt endnu et regulært værelse, der kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Reposen bidrager samtidig med ekstra plads og en god rumfornemmelse.

Udendørs får I en hyggelig og overskuelig have med grøn beplantning og flere gode opholdsmuligheder. Den store flisebelagte terrasse ligger dejligt i læ og indbyder til både grillmiddage og afslapning. Dertil kommer et praktisk skur samt carport med plads til bilen.

Alt i alt en hyggelig og veludnyttet bolig med en behagelig atmosfære, gode opholdsrum og fine udearealer – oplagt til parret, den lille familie eller køber, der ønsker en overskuelig bolig med god plads både inde og ude.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026



Terrasse



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026



Værelse



Entre



Terrasse



Have



have

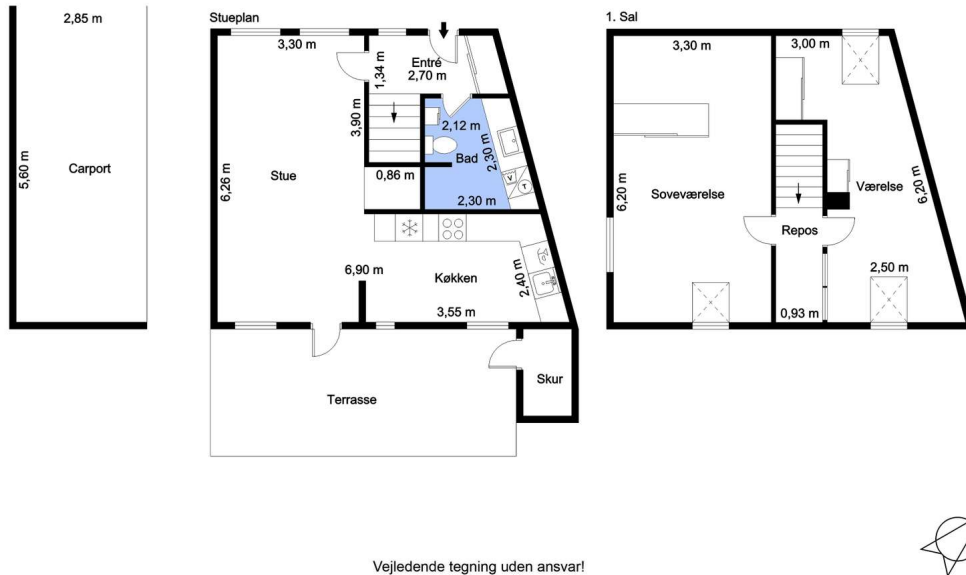


Facade

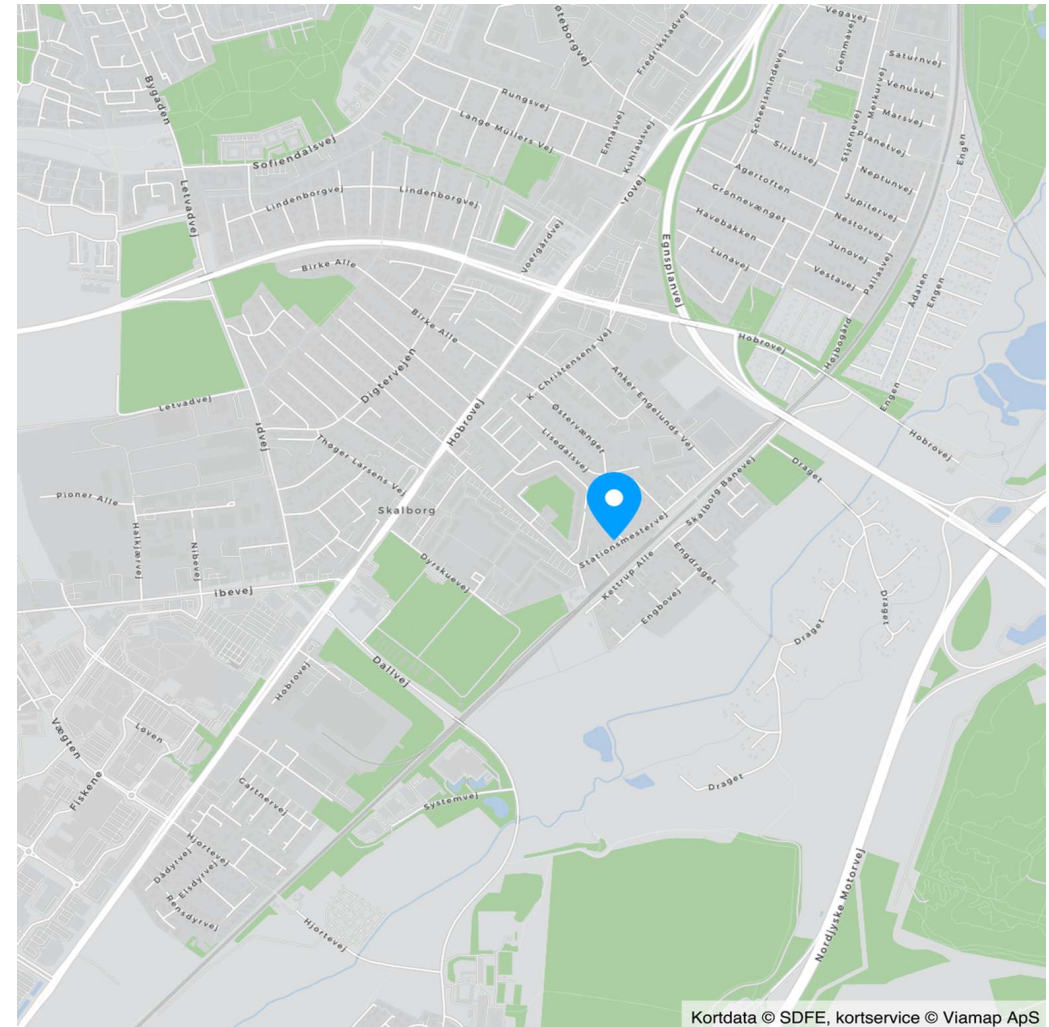
Adresse: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026



Plantegning





Adresse: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	22hk Aalborg Ladegård, Skalborg
BFE-nr.:	395975
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1982

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.340.000
Grundværdi:	749.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.072.000
Grundlag for grundskyld:	599.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	87 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	87 m ²

BBR-boligareal:	85 m ²
-----------------	-------------------

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 21.08.2026 -
- Nr. 1: 18.12.1936 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 23.12.1936 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 08.03.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.05.1966 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 22.06.1968 - Dok om oversigt mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 3.6.B4 - Stationsmesterkvarteret

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.467	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.434	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	157	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	5.962
Anslået husforsikring	kr.	4.500	I alt	kr.	1.612.412
Renovation anslået	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	18.059		

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: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 5.000
Nr. 8: hovedstol kr. 786.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 1 / 2

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Lejlighed - Alt frase

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.

Ejendom under omvurdering

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgssopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: (TAG STILLING)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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 X, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede. 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. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed. Manglende servitut(ter) (Tag stilling)
Køber gøres opmærksom på, at flg. servitut[ter] ikke har kunnet fremskaffes på ejendommen: [her angives dato samt overskrift på servitutten eller servitutterne]



Adresse: Stationsmestervej 53D, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 47426067
Ejerudgift/md.: kr. 1.505

Dato: 21.08.2026

Køber accepterer ikke at kunne modtage information om [servituttens/servitutternes] nærmere indhold. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver omkring de manglende servitutter, og accepterer ikke at kunne gøre nogen former for krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsrådgiver i anledning heraf.

Frase til salgsopstillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen/pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

Frase til salgsopstillingen - brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Frase til salgsopstillingen - brændeovnens/pejseindsatsens produktionsår er ukendt:
Der findes [angiv antal] brændeovn(e)/pejseindsats(e) i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejrerklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

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.