



Christiansgade 48, 2. th.  
9000 Aalborg

PRIS	1.399.000
UDBETALING	70.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	7.803
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	6.237
EJERUDGIFT (MD.)	2.021
BOLIGAREAL	61 m <sup>2</sup>
ETAGE	2
VÆRELSE	3
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1898
SAGSNUMMER	24990000693
EJENDOMSTYPE	Ejerlejlighed
ENERGIMÆRKE	D

## 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: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025



### Beskrivelse:

#### VELINDRETTET OG HYGGELIG 3-VÆRELSES MED KØKKEN-ALRUM

- Skøn lejlighed med optimal udnyttelse af pladsen
- Fin planløsning med rummelig stue og køkken-alrum
- Flot nyere JKE Design køkken fra 2021
- Godt regulært badeværelse med separat bruseniche
- Dejligt soveværelse med indbyggede skabe
- Skønt lukket gårdmiljø med fælles terrasse
- Perfekt forældre køb eller begynderlejlighed
- Husdyr og udlejning er tilladt
- Velbeliggende midt i Aalborg på fredelig vej

### 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: Camilla Stisager

Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025

#### VELINDRETTET OG HYGGELIG 3-VÆRELSES MED KØKKEN-ALRUM

- Skøn lejlighed med optimal udnyttelse af pladsen
- Fin planløsning med rummelig stue og køkken-alrum
- Flot nyere JKE Design køkken fra 2021
- Godt regulært badeværelse med separat bruseniche
- Dejligt soveværelse med indbyggede skabe
- Skønt lukket gårdmiljø med fælles terrasse
- Perfekt forældre køb eller begynderlejlighed
- Husdyr og udlejning er tilladt
- Velbeliggende midt i Aalborg på fredelig vej

Lejligheden er velbeliggende i Aalborg bymidte på fredelig vej, nær byens velbesøgte gågadenet og caféliv. Der er således gå afstand til alle byens faciliteter – alt fra natteviv til byens store udvalg af kulturelle tilbud. Hverdagens dagligvareindkøb kan foretages i de nærliggende forretninger Netto, REMA1000 og MENU. Er man til søde sager ligger en af byens bedste bagere "Othello Bageriet" kun få meter nede af gaden.

Offentlig transport i form af busstoppested finder man på Boulevarden samt på rutebilstationen, som sammen med togstationen ligger blot 150 meter fra Christiansgade. Mulighederne for parkering er forholdsvis gode i området, hvor man på de fleste gader kan parkere frit ved brug af kommunens P-licens.

Lejligheden er meget velindrettet og byder inden for i fin entré med plads til overtøjet. Herfra er der adgang til lejlighedens rummelige opholdsstue, som ligger i delvis åben forbindelse til køkken-alrummet. Begge rum er højloftede, har fine originale plankegulve og et dejligt lysindfald fra de mange store dannebrogsvinduer. Køkkenet ligger i åben forbindelse til alrummet og er et nyere køkken fra JKE Design med rigtig fin skabs- og bordplads. Sælger har installeret en vaskemaskine i køkkenet således, at lejligheden har egne vaskefaciliteter. Fra køkken-alrummet er der en fint kig til det hyggelige gårdmiljø.

Yderligere godt regulært soveværelse med faste skabe samt et pænt lyst badeværelse af en god størrelse og med separat bruseniche.

Til ejerforeningen er der et dejligt gårdmiljø mod syd, hvor der er etableret en hyggelig terrasse med fælleshavebord samt fine blomsterbede. Gårdmiljøet grænser op til et lige så dejligt byfornyet grøntområde med græsplæne, hvor det, på gode sommerdage, er oplagt at slange sig på græsset under studielæsningen eller grille med vennerne.

Lejligheden har brugsret til godt loftsrum på 6 m<sup>2</sup> til diverse opbevaring samt cykelskur i gården på 2 m<sup>2</sup>.



Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025





Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025

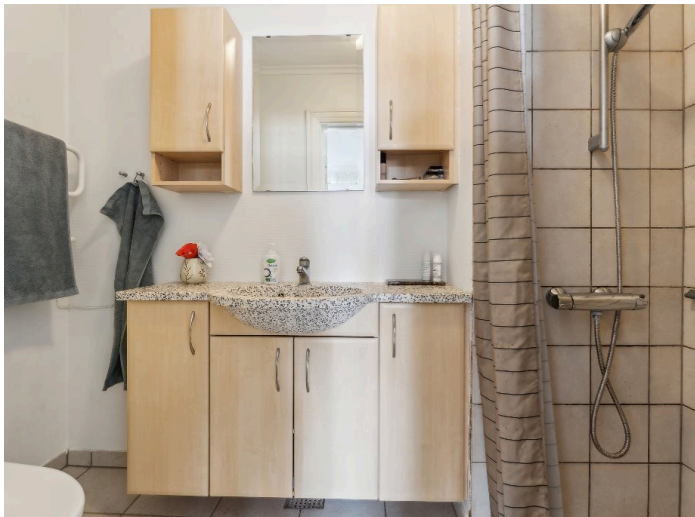




Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025

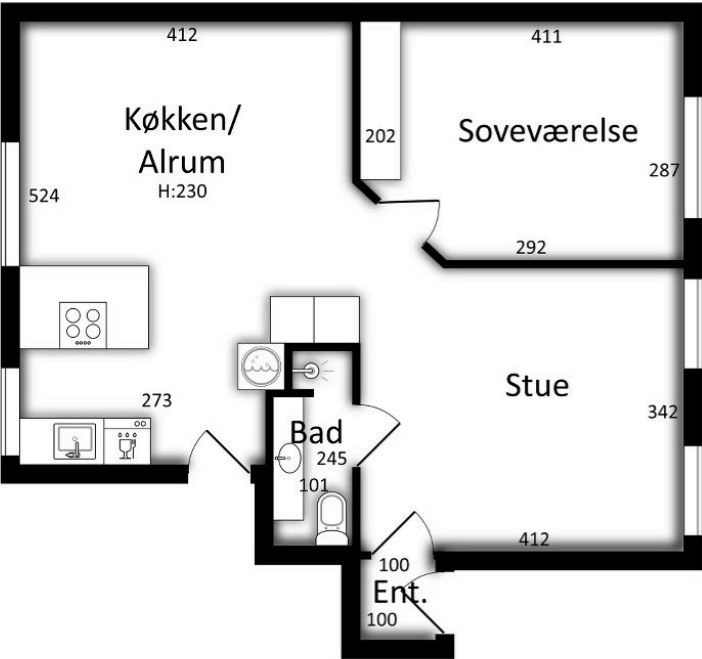
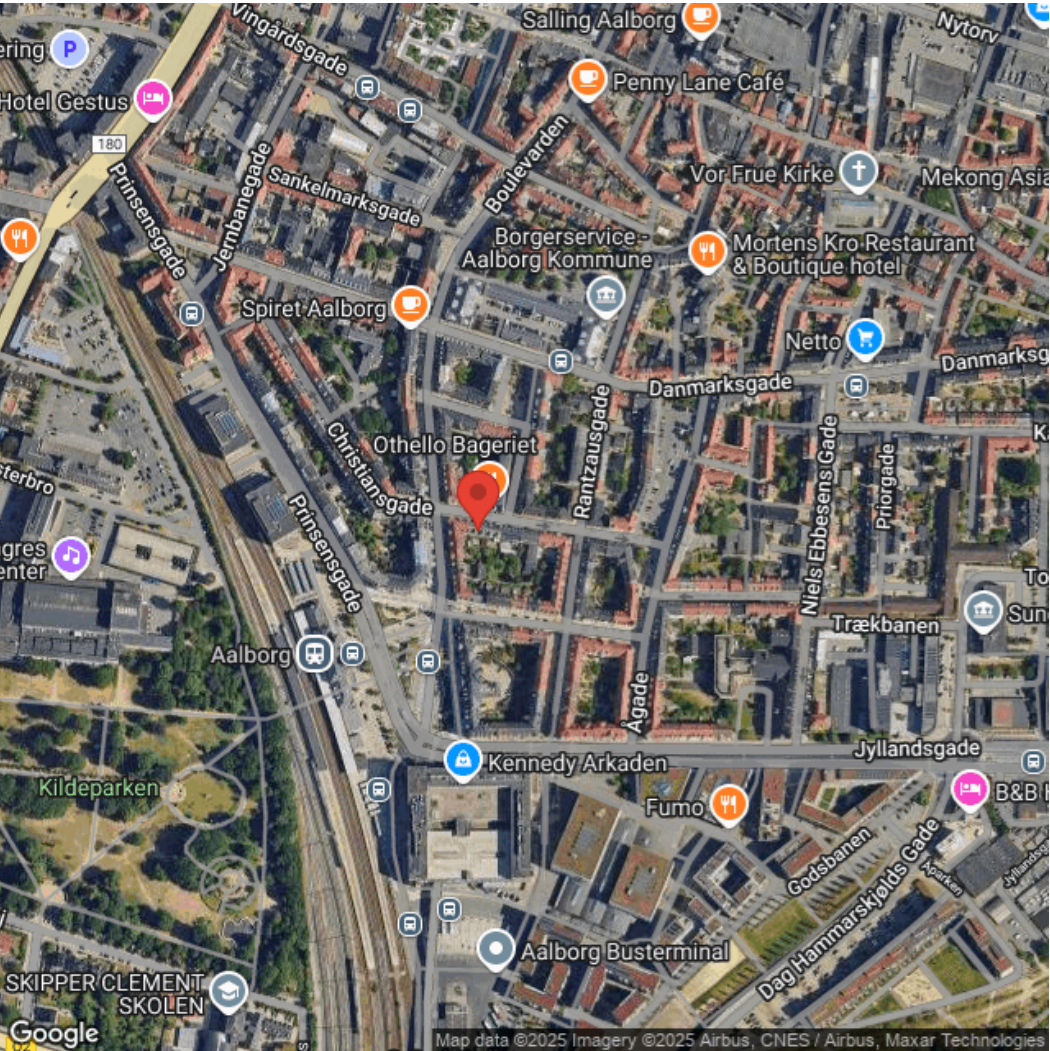




Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025



Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 503as Aalborg Bygrunde  
BFE-nr.: 387720  
Ejerl.nr. 6  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1898 / 1981

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.366.000,00  
Grundværdi: 722.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.092.800,00  
Grundlag for grundskyld: 577.600,00

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

#### Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: AEG bemærkninger: år 2021

type: Komfur mærke: AEG bemærkninger: år 2021

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens bemærkninger: år 2021

type: Kombineret vaskemaskine/tørretumbler mærke: LG bemærkninger: år 2021

type: Emhætte mærke: EICO bemærkninger: år 2021

Antenneforhold: Norlys. Der henvises i øvrigt til tjekditnet.dk for tilslutningsmuligheder.

Sælger oplyser, at håndklædetørren i badeværelset har en fejl i temperaturindstillingen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal:	69 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	60 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	61 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	8 m <sup>2</sup>
-heraf Cykelskur	2 m <sup>2</sup>
-heraf Loftsrum	6 m <sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 12/100  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

24.6.1895 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
15.7.1911 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
18.8.1951 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv  
18.9.1958 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler  
2.12.1983 Lokalplan nr. 10-015  
17.1.1984 Dok om saneringsplan mv  
26.6.1984 Dok om sanering, fællesarealer, drift og vedligeh mv, Se akt  
7.4.1986 Dok om saneringsplan mv, nr.7  
Kommuneplan 2021, 1.1.C4 Danmarksgadekvarteret Vest, Planstrategi 2019 og 2023.  
Lokalplan nr. 10-015 Steen Blichers Gade, Boulevarden, Christiansgade,  
Rantzausgade, Saneringsplan nr. 7  
Lokalplan nr. 10-058 Boulevarden, Aalborg Midtby

#### **SAVE-REGISTRERING:**

Ejendommen er bevaringsværdig jf. SAVE-registrering, hvorfor der kan være særlige regler og bestemmelser for bygningens udseende, træer mm..

#### **BEMÆRK:**

Loftsrum er ikke godkendt til boligformål.  
I samlet tinglyst areal 69 m<sup>2</sup> angår andel i fælles toilet på 0,5 m<sup>2</sup> jf. foreliggende ejerlejlighedskort.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelskur og loftsrum

Fælles gårdmiljø



Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen - indbo dog undtaget. For yderligere forsikrings oplysninger henvises til ejerforeningens forsikringspolice, som kan rekvireres hos medvirkende ejendomsmægler.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.486,67

Forbrug: 5.398 enheder

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales med a conto kr. 300,- pr. mdr.

Vand/vandafledning er indeholdt i fællesudgifterne, der betales med kr. 1.191,- pr. mdr.

#### 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: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt

#### 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.

#### PLANLAGT SEPARAT KLOAKERING:

Aalborg Kommune (Kloak A/S), har udarbejdet en langsigtet vision omhandlende byens kloakforhold, således at samtlige kommunens kloakerede områder skal være separat kloakeret indenfor år 2065.

Flere områder er i dag forsynet med et "enstrenget kloaksystem" således at regnvand og kloakvand bliver ført i samme kloakledning. En separatkloakering vil medføre at regnvand og kloakvand føres i hver sin separate kloakledning (et tostrenget kloaksystem), hvilket er til gavn for miljøet.

Nærværende ejendom er beliggende i et område, der er planlagt separat kloakeret inden 2026.

Sælger oplyser, at ejerforeningen har igangsat separat kloakeringen af nærværende ejendom.

#### JORDFORURENING - OMRÅDEKLASSIFICERET SOM LETTERE FORURENET:

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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 5.573,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 4.274,24	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 14.292,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen - anslået
Rottebekæmpelse	kr. 107,65	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.247,17	Kr. 1.399.000,00
		Kr. 10.250,00
		Kr. 1.000,00
		Kr. 1.410.250,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

#### 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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 7.803 md./ 93.642 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 6.237 md./ 74.846 år v/ 26,38 %

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: 28.3.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Christiansgade 48, 2. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.399.000

Sagsnr.: 24990000693  
Ejerudgift/md.: kr. 2.021

Dato: 28.3.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:**

Vedr. fællesgæld i ejerforeningen henvises til foreliggende årsregnskab.

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	867.110,63	909.734,14	888.050,57	DKK	1,92	55.037,07	22,50	7,99			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

# DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER



## Aalborg

Vesterbro 49, st. th.  
9000 Aalborg

Tlf. 72 16 16 16  
E-mail: [hjem@dit-hjem.dk](mailto:hjem@dit-hjem.dk)  
Hjemmeside: <http://dit-hjem.dk>

## Åbningstider

Mandag - Fredag	09.00 - 16.00
Lørdag	Fridag
Søndag	Efter aftale

Ejendomsmæglerfirmaet DIT HJEM er stiftet i 2017 af os, Camilla Stisager og Christina Neve - 2 gæve kvinder, som på en og samme tid, har store armbevægelser og begge ben solidt plantet på jorden.

Vi er begge uddannede ejendomsmæglere med tilsammen mere end 25 års erfaring i branchen, hovedsagligt med hjemmebane i Aalborg og omegn. Vi har altid haft med køb og salg af alle typer ejendomme at gøre, lige fra andelsboliger og lejligheder til villaer, sommerhuse, mindre landbrug og liebhaveri.

Det er vores mål er at give dig en personlig og ikke mindst tryk bolighandel. Vi er kendte for at sige tingene, som de er, så hos os vil du altid få en ærlig, men ikke mindst professionel og faglig kompetent rådgivning. Det handler om tillid, og hos os er det dig og dit hjem, der er fokus.

Vi holder til i den gamle Astoria Biograf på Vesterbro i Aalborg. Vi elsker besøg, så kig endelig forbi til en snak om dine boligdrømme.

Vi glæder os til at se dig.

DIT HJEM · DIN EJENDOMSMÆGLER