

REAL



Sønderbro 15, 3. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	96
Kontant	1.898.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.807	Altan	Ja
Byggeår	1943	Energimærke	D + +

Sagsnr. **470TK0229**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

Formulærens 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: Sønderbro 15, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 470TK0229
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 09.06.2026



Charmerende og moderniseret 4V'er i hjertet af Sønderbro

OMRÅDET:

Velkommen til den centrale del af Sønderbro – et attraktivt område, hvor byliv og rolige omgivelser går hånd i hånd. Her bor I få skridt fra Karolinelund og Østre Anlæg, samtidig med at Aalborgs caféer, specialbutikker og kulturelle tilbud ligger lige rundt om hjørnet.

Der er desuden gode bus- og cykelforbindelser til både universitetet, banegården og Aalborg centrum, hvilket gør hverdagen både nem og fleksibel, samt ikke mindst gode parkeringsforhold ved ejendommen.

EJENDOMMEN:

Lejligheden er beliggende i en velholdt ejendom fra 1943 med en velfungerende ejerforening. Ejendommen ligger dejligt tilbagesluttet fra vejen, hvilket giver en rolig og ugeneret atmosfære midt i byen. Til lejligheden hører desuden eget kælderrum.

Lejligheden er placeret højt på 3. sal, hvor I får et skønt lysindfald og masser af privatliv. Derudover kan I nyde solen fra den vestvendte altan med skøn eftermiddags- og aftensol.

INDRETNINGEN:

Lejligheden byder på 96 veludnyttede kvadratmeter med flotte gennemgående plankgulve, som skaber en lys og indbydende atmosfære.

Køkkenet er moderniseret med et flot Kvik-køkken med ovn i arbejdshøjde og god skabsplads, mens badeværelset ligeledes er moderniseret og fremstår flot med separat bruseniche og gode pladsforhold.

Boligen rummer hernæst to gode store værelser samt to store stuer én suite, som giver masser af plads til både hverdag og gæster.

Her får I en indflytningsklar og moderniseret lejlighed med masser af charme, en attraktiv planløsning og en fantastisk beliggenhed tæt på både byliv og grønne områder.

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: Tue Klinggaard



Adresse: Sønderbro 15, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 470TK0229
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 09.06.2026



Adresse: Sønderbro 15, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 470TK0229
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 09.06.2026



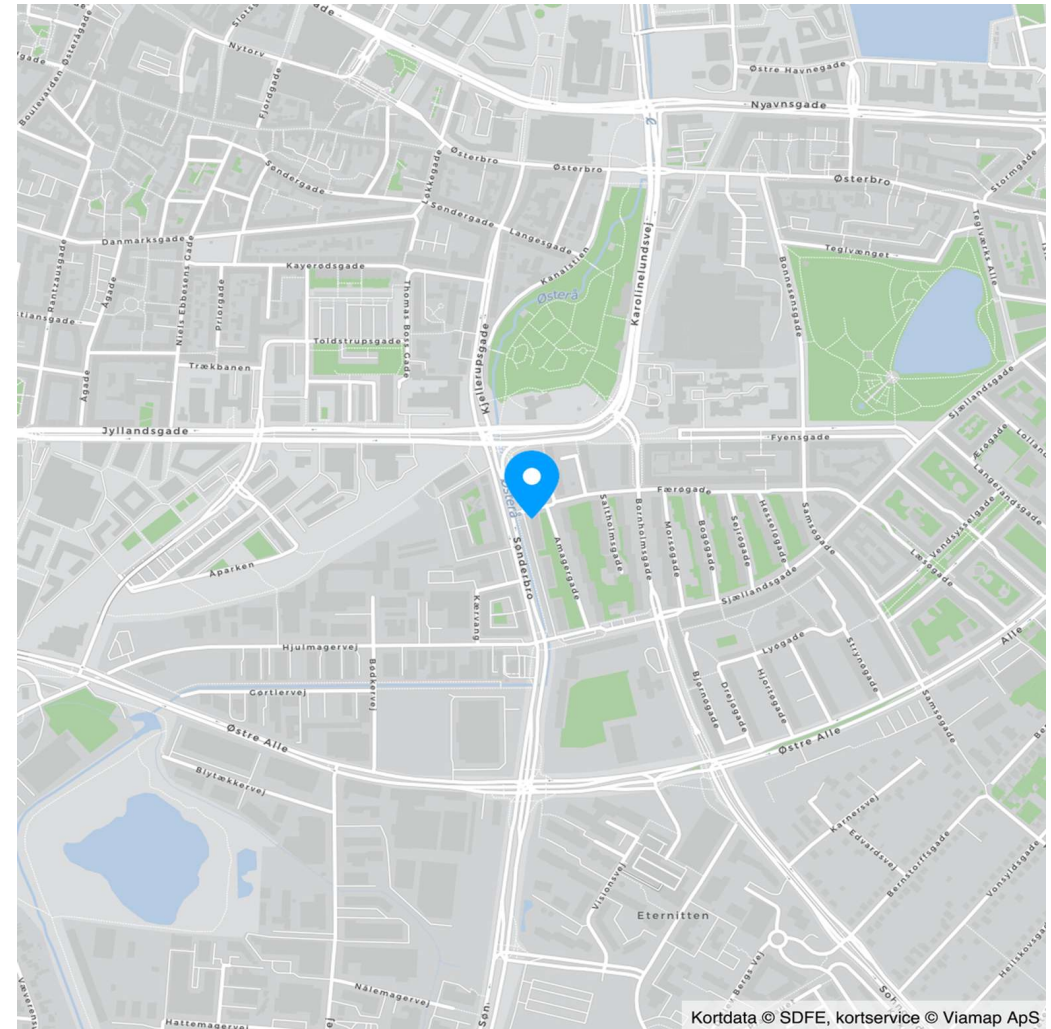
Adresse: Sønderbro 15, 3. tv, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 470TK0229
 Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sønderbro 15, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 470TK0229
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4as Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	387523
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.877.000
Grundværdi:	1.033.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.501.600
Grundlag for grundskyld:	826.400

Arealer**

Tinglyst areal:	94 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	91 m ²
Heraf Kælderrum:	3 m ²
BBR-boligareal:	96 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. 1: 25.06.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, pligt til at tåle at dele af areal indgår i off. parkanlæg
- Nr. 2: 04.11.1976 - Dok om fjernelse af nogle vinduespartier, salg af lejlighedernesom ejerlejligheder mv
- Nr. 3: 23.11.1977 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 24.10.1989 - Vedtægter for ejerforening, ændring
- Nr. 5: 14.12.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen

Planer

Kommuneplan 1.4.B1 - Sjællandsgade, Færøgade, Bornholmegade m.fl.

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: Sønderbro 15, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 470TK0229
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 09.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.658	Kontantpris	kr.	1.898.000
Grundskyld	kr.	6.115	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	130	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
Fællesudgifter E/F	kr.	16.760	I alt	kr.	1.913.000
Grundfond	kr.	3.016	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.680			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.359 md. / 124.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.285 md. / 99.425 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Sønderbro 15, 3. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.898.000

Sagsnr.: 470TK0229
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 09.06.2026

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. 1.385.000

Nr. 8: hovedstol kr. 105.000

Nr. 9: hovedstol kr. 16.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Sønderbro 15-37

Eksisterende sikkerhed: Kr. 33.333 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 36 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg