

Sønderbro 29, 4. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**76**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.308**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1942**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **470TK0188**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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: Sønderbro 29, 4. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 470TK0188
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 14.11.2026



Flot 3-værelses lejlighed med fleksibel planløsning og hele 4 altaner

<h3>**OMRÅDET:**</h3>Lejligheden er beliggende på Sønderbro i Aalborg, et område, der kombinerer nærhed til bylivet med rolige, grønne omgivelser. Inden for kort afstand finder du dagligvarebutikker, caféer og offentlig transport, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Aalborgs centrum og havnefronten er blot en kort cykeltur væk, mens der også er hurtig adgang til motorvejen, hvilket gør boligen ideel for pendlere. Området byder desuden på gode parkeringsmuligheder samt rekreative arealer, hvor du kan nyde en gåtur eller en løbetur.

<h3>**LEJLIGHEDEN:**</h3>Denne rummelige ejerlejlighed fra 1942 byder på 76 veludnyttede kvadratmeter og er oplagt til både singler, par eller mindre familier. Beliggende på 4. sal sikrer boligen et skønt lysindfald døgnet igennem og en dejlig udsigt over området. Med energimærke C får du en bolig med en fornuftig varmeøkonomi, og den lave ejerudgift gør lejligheden til en attraktiv investering. Ejendommen er veldrevet, og her er både gode fællesfaciliteter og et velfungerende naboskab.

<h3>**INDRETNINGEN:**</h3>Lejligheden byder dig velkommen i en rummelig entré med god plads til sko og overtøj. Herfra har du adgang til lejlighedens badeværelse, som er praktisk indrettet med vægbruser. Køkkenet er funktionelt og moderniseret i lyse farve og byder på gode opbevaringsmuligheder samt moderne hårde hvidevarer. Her er rig plads til kulinariske oplevelser og fra køkkenet er der adgang til skøn formiddags altan. Hjertet i boligen er den lyse og rummelige stue, hvor det ekstra værelse er lavet som stue en-suite. Denne løsning skaber en luftig og indbydende atmosfære, men hvis behovet opstår, kan rummet nemt lukkes af og fungere som et ekstra soveværelse. Fra begge stuer er der adgang til gode altaner mod vest som byder på skøn og ugeneret aftensol . Det nuværende soveværelse er rummeligt og ligger tilbagetrukket, hvilket sikrer en rolig nattesøvn. Fra soveværelset er der også adgang til den 4. og sidste altan i lejligheden. Den fleksible planløsning gør boligen super anvendelig og de mange altaner mod alle verdenshjørner gør solen kan nydes døgnet igennem.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Sønderbro 29, 4. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 470TK0188
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Sønderbro 29, 4. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 470TK0188
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 14.11.2026







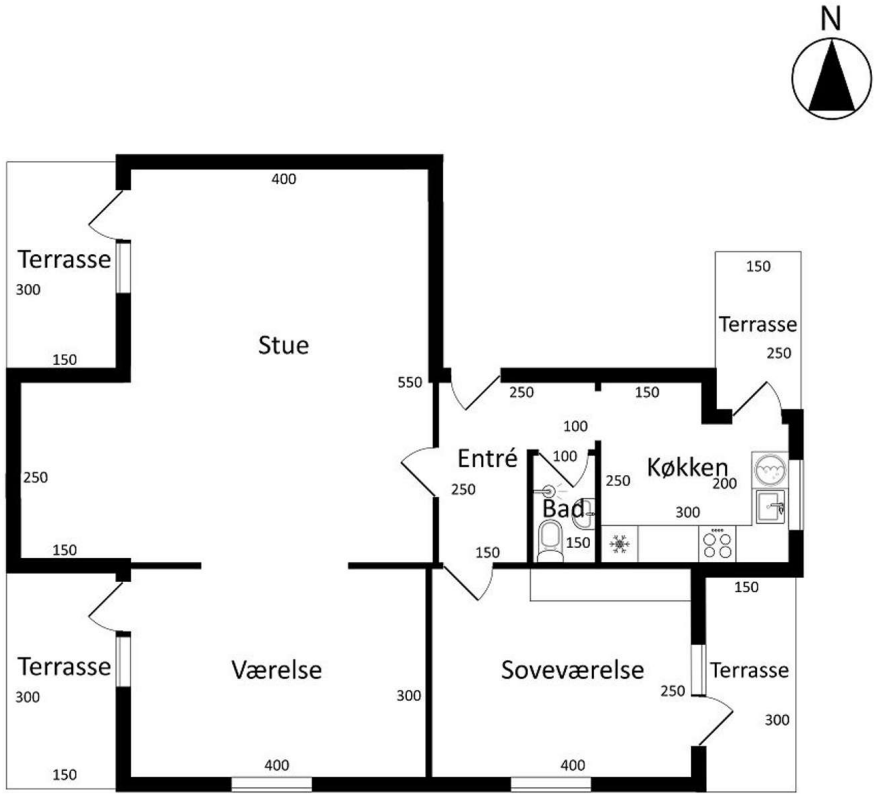

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Sønderbro 29, 4. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 470TK0188
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 14.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Sønderbro 29, 4. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 470TK0188
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4af Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	387113
Ejerl. Nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1942

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.521.000
Grundværdi:	830.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.216.800
Grundlag for grundskyld:	664.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	71 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	71 m^2
BBR-boligareal:	76 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: 26.06.1942 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 04.11.1976 - Dok om fjernelse af nogle vinduespartier ved lejerskifte mv
- Nr. 3: 23.11.1977 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 24.10.1989 - Lyst ændring til vedtægt
- Nr. 5: 14.12.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen

Planer
Kommuneplan 1.4.B1 - Sjællandsgade, Færøgade, Bornholmsgade m.fl.

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Sønderbro 29, 4. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 470TK0188
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 14.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 2025 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.

Randeret fotos
Mægler gør opmærksom på, at der er elektronis randeret møbler ind på markedsføringsmaterialet.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Sønderbro 29, 4. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 470TK0188
Ejerudgift/md.: kr. 2.308

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.206
Grundskyld	kr.	4.914
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	12.396
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Grundfond	kr.	4.080
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.695

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.507.600

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.

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.443 md. / 101.317 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.754 md. / 81.049 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sønderbro 29, 4. tv, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 470TK0188 Ejerudgift/md.: kr. 2.308	Dato: 14.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 7: hovedstol kr. 1.197.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

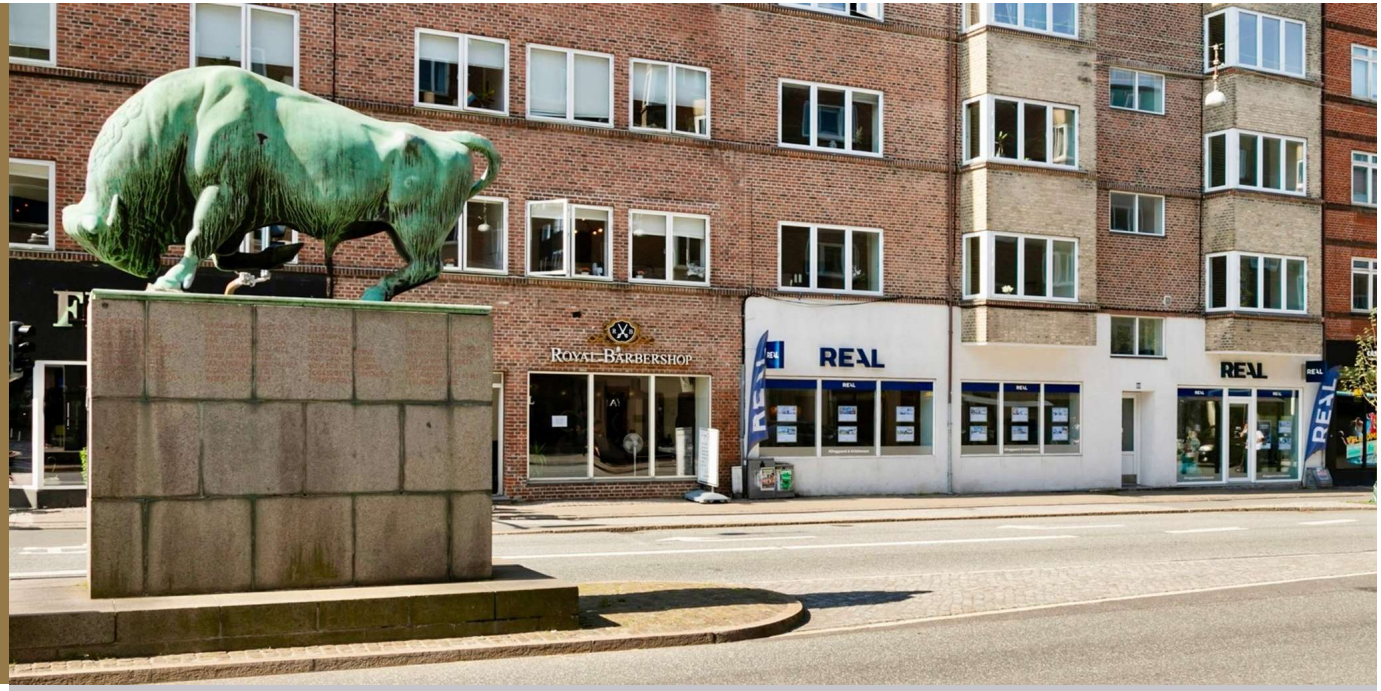
Gæld udenfor købesummen
Ingen

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: 34 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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