

REAL



Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	1.145.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.653	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1963/1992	Energimærke	C +

Sagsnr. **47425151**

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: Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425151
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.05.2026



Indflytningsklar lejlighed med elevator og altan

Velkommen til Sofievej 116, 1. – en lys og veldisponeret lejlighed på 86 m², beliggende i det attraktive Vejgaard. Her får du en moderne og indbydende bolig med både elevator, altan med udsigt og et skønt gårdmiljø med legeplads – perfekt til både singler, par og den lille familie.

Området

Lejligheden ligger i hjertet af Vejgaard – et af Aalborgs mest populære bydele. Her bur du tæt på alt, hvad hverdagen kræver: dagligvarebutikker, caféer, fitness, skole og offentlig transport. Samtidig er der kun få minutter til Aalborg centrum, hvilket gør området ideelt for dig, der ønsker byliv kombineret med rolige omgivelser.

Boligen

Lejligheden fremstår lys og rummelig med en gennemtænkt planløsning. Du bydes velkommen i en entré, der leder videre til et lyst køkken i åben forbindelse med alrum og stue. Her er der god plads til både madlavning, spisning og hyggelige stunder med familie og venner.

Den store stue har store vinduespartier, der giver et flot lysindfald og udgang til den skønne altan – perfekt til at nyde en kop kaffe med udsigt over grønne områder.

Lejligheden rummer desuden to gode værelser med mange anvendelsesmuligheder – fx soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor – samt et pænt, flisebeklædt badeværelse med bruseniche.

Uderum og faciliteter

Fra stuen er der adgang til en privat altan med flot udsigt over området. Ejendommen byder på et hyggeligt gårdmiljø med grønne fællesarealer og legeplads, hvor både børn og voksne kan nyde udelivet. Der er gratis parkeringspladser efter først-til-mølle-princippet, og ejendommen er udstyret med elevator – en stor fordel i hverdagen.

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: Sarah Ballout

Adresse: Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425151
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.05.2026



Stue



Stue + alrum



Køkken



Køkken + entré



Badeværelse



Gang

Adresse: Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425151
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.05.2026



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 2



Altan



Ejendommen

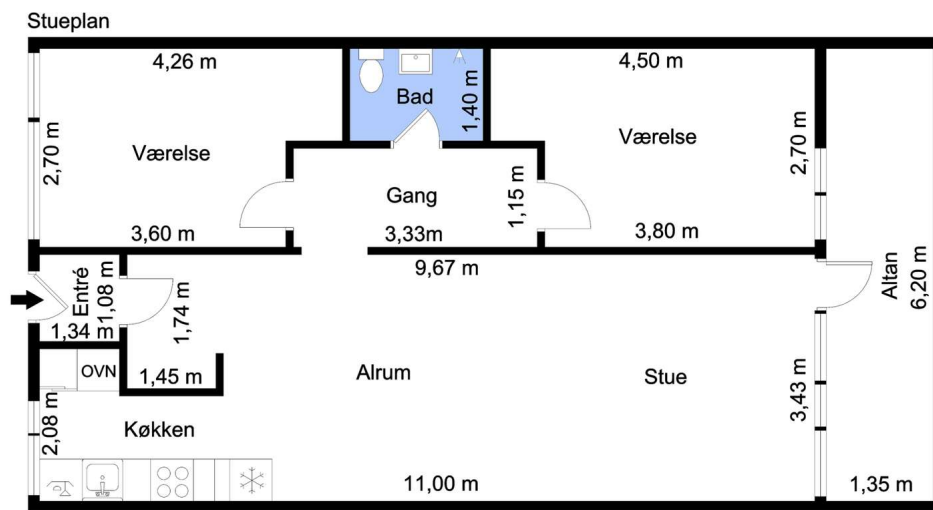


Ejendommen

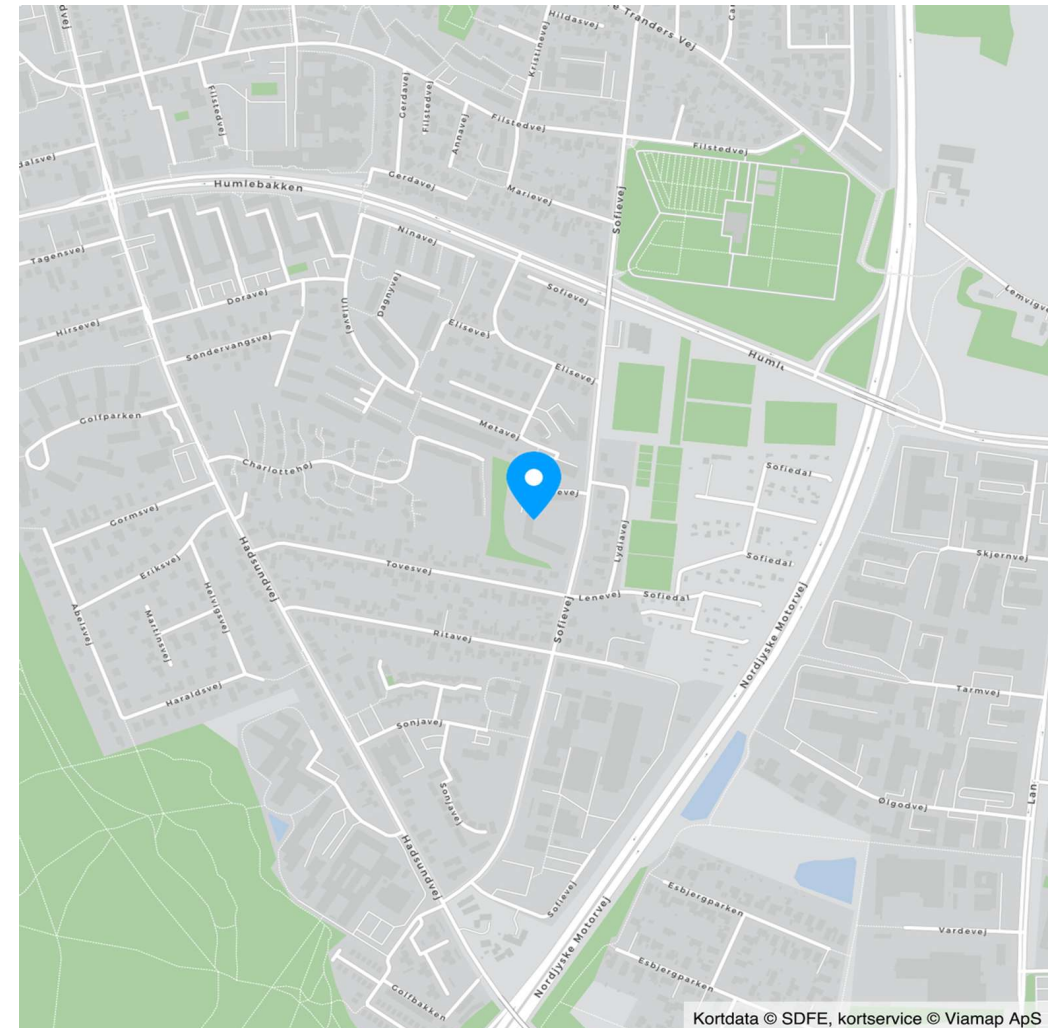
Adresse: Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425151
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425151
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 27c Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 399848
Ejerl. Nr.: 41
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1963/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.172.000
Grundværdi: 506.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 937.600
Grundlag for grundskyld: 404.800

Arealer**

Tinglyst areal: 79 m²
Heraf tinglyst boligareal: 79 m²
BBR-boligareal: 86 m²

** 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: 24.02.1955 - Dok om fredning
- Nr. 2: 25.05.1961 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 24.02.1977 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 6: 25.11.2024 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN SOFIEVEJ 40-246

Planer

Kommuneplan 4.1.B13 - Charlottenhøj, Sofievej m.m.

Tilbehør:

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

Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Silverline), Ovn (AEG), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425151
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk Forsikring
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. jf.spildevandsplan.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 i 2024.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.778 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme kr. 550,00 pr. måned

Vand: Blandet vandforsyning

Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

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 salgsoptstillingens 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: Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425151
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	4.782	Kontantpris	kr.	1.145.000
Grundskyld	kr.	2.996	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	18.116	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	158	I alt	kr.	1.155.575
Hensættelse, opsparing	kr.	5.786			

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. 31.837

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: 60.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.330 md. / 75.959 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.063 md. / 60.753 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: 30.04.2026

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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet 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.

Adresse: Sofievej 116, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.145.000

Sagsnr.: 47425151
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 674.000
Nr. 7: hovedstol kr. 336.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Sofievej 40-246

Eksisterende sikkerhed: Kr. 16.500 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 11 / 1319

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

- Kælderrum
- Cykelkælder
- Fælles vaskeri
- Mulighed for at leje garage
- Fælles P-plads
- Fælleslokale

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.