



**REAL**

## Reberbansgade 13D, 1., 9000 Aalborg

|                  |                      |             |           |
|------------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type        | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>62</b> |
| Kontantpris      | <b>1.275.000</b>     | Værelser    | <b>2</b>  |
| Ejerudgift       | <b>2.364</b>         |             |           |
| Byggeår/ombygget | <b>1900/1989</b>     | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **470CK0112**

---

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://www.realmaeglerne.dk/9000)

## 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: Reberbansgade 13D, 1., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 470CK0112  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.08.2025



### Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne to-værelses lejlighed, ideel for dem, der står ved indgangen til deres første boligkøb eller søger et hyggeligt sted tæt på alle faciliteter midt i Aalborgs pulserende centrum. Fantastisk planløsning og beliggenheden til Aalborg Universitet og andre uddannelsesinstitutioner, er denne bolig det ultimative sted at bo.

#### Området

Placeret i hjertet af Aalborg Centrum, finder du alt, hvad dit hjerte begærer inden for gåafstand - fra trendy shoppingsteder til fitnesscentre og offentlig transport. Hop på cyklen og udforsk byen let, og med kun 550 meter til Limfjorden er naturen lige ved hånden. Aalborg er kendt for sit livlige studiemiljø og sprudlende byliv, hvilket gør det til det perfekte sted for unge studerende eller til dig som elsker storbylivet.

#### Ejendommen

Lejligheden ligger øverst i en flot, velholdt ejendom fra 1900, som blev renoveret i 1989, hvilket sikrer masser af privatliv med kun naboer på siderne og ingen generende overboer. Derudover har du adgang til en fantastisk fælles terrasse, hvor du kan tilbringe sommerdage og aftener med venner og familie. Der er tilhørende depotrum i baggården.

#### Lejligheden

Når du træder indenfor, bliver du mødt af en moderne og smart indrettet lejlighed i to plan med lækre detaljer som højt til loftet og store vinduespartier, der fylder rummene med masser af naturligt lys. Lejligheden er 62 kvadratmeter, fordelt på stueetagen og første sal. I stueetagen finder du et flot køkken med spisekrog, et rummeligt soveværelse med garderobeplads samt et pænt badeværelse med bruseniche og vaskemuligheder. I entréen kan du bevæge dig op ad trappen til første sal, hvor du finder en rummelig stue med plads til både spiseområde og hyggekrog.

Lejligheden er klat til, at blive indrettet med din personlige stil!

### 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: Reberbansgade 13D, 1., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 470CK0112  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.08.2025

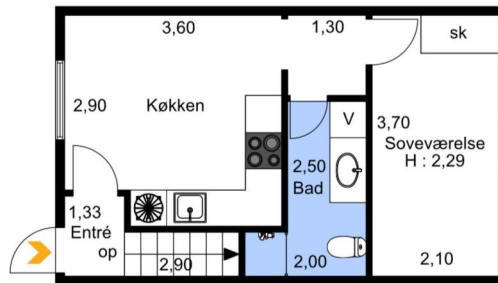


Adresse: Reberbansgade 13D, 1., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 470CK0112  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

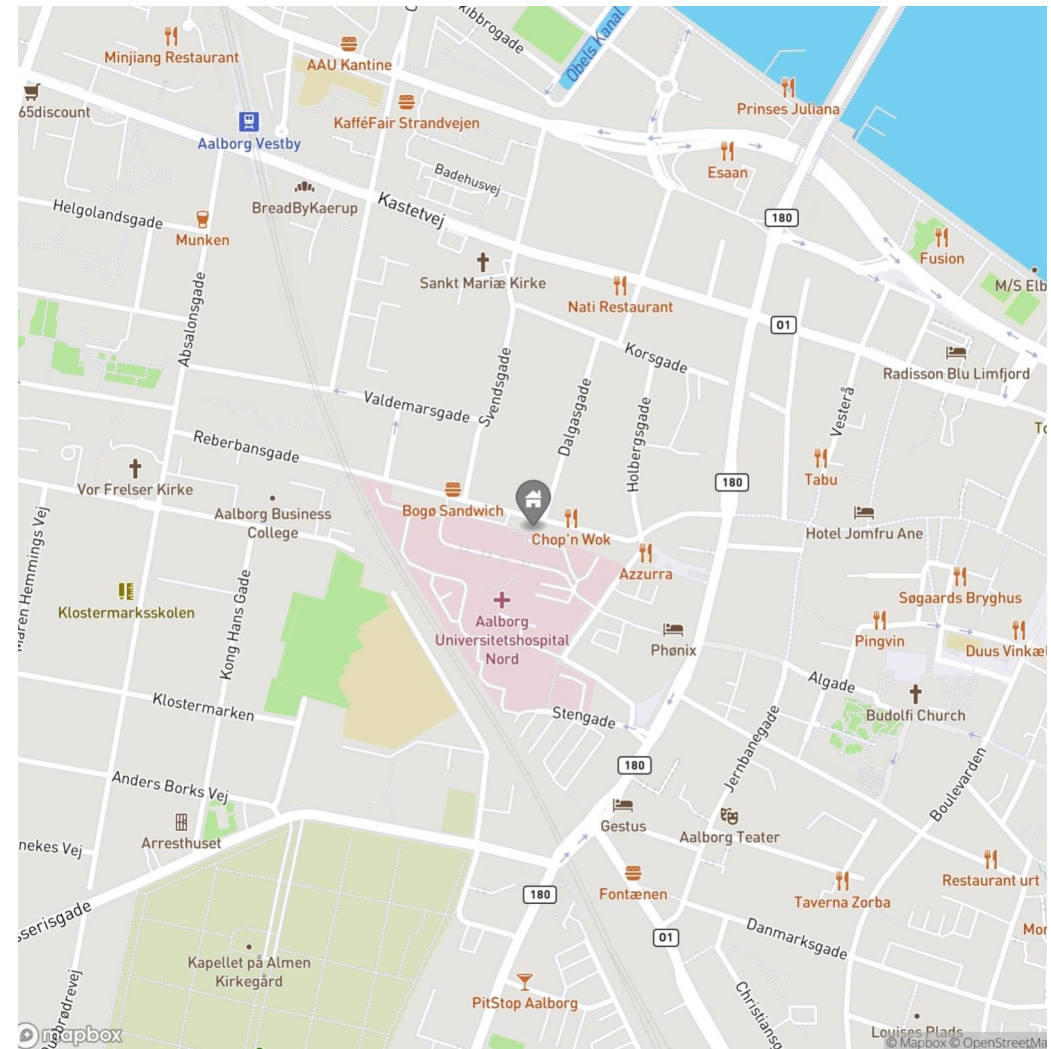
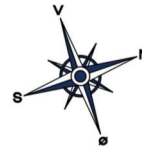
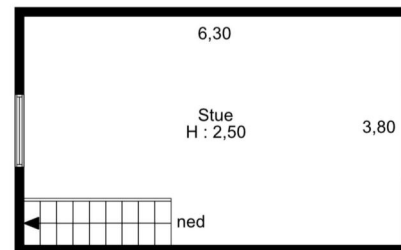
Dato: 06.08.2025

## Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

## 1. sal





Adresse: Reberbansgade 13D, 1., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 470CK0112  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.08.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed           |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse |
| Kommune:            | Aalborg                 |
| Matr.nr.:           | 67 c Aalborg Bygrunde   |
| BFE-nr.:            | 390382                  |
| Ejerl.nr.:          | 6                       |
| Zonestatus:         | Byzone                  |
| Vand:               | Offentlig               |
| Vej:                | Offentlig               |
| Kloak:              | Offentlig               |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme    |
| Opført/ombygget år: | 1900/1989               |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2025          |
| Ejendomsværdi:               | 1.198.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 603.000 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 958.400 kr.   |
| Grundlag for grundskyld:     |               |

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

##### **Arealer\***

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 58 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 58 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 62 m <sup>2</sup> |

##### **Ejerforeningsforhold**

|                          |                                              |
|--------------------------|----------------------------------------------|
| Fællesudg. fordeles      |                                              |
| Tinglyst fordelingstal:  | 8/100                                        |
| Adm. fordelingstal:      |                                              |
| Sikkerhed til e/f:       | 10.000 kr.                                   |
| I form af:               | Ejerpantebrev tinglyst til<br>ejerforeningen |
| Forhøjelse af sikkerhed: | Ingen                                        |

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

Nr. 1 lyst d. 24.12.1888 lbnr. 921920-76 Tillægstekst Dok om underjordiske anlæg  
Filnavn: 76\_B-A\_66  
Nr. 2 lyst d. 02.12.1895 lbnr. 921921-76 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud  
herimod mv, underjordiske anlæg Filnavn: 76\_B-A\_66  
Nr. 3 lyst d. 09.05.1898 lbnr. 921922-76 Tillægstekst Dok om ledninger over ejd mv  
Filnavn: 76\_B-A\_66  
Nr. 4 lyst d. 29.03.1924 lbnr. 921923-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv,  
hegn, hegnsmur mv Filnavn: 76\_B-A\_66  
Nr. 5 lyst d. 22.11.1957 lbnr. 921924-76 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn:  
76\_B-A\_204  
Nr. 6 lyst d. 18.10.1976 lbnr. 921925-76 Tillægstekst Byplanvedtægt, tillæg Filnavn:  
76\_B-A\_204  
Nr. 7 lyst d. 19.07.1982 lbnr. 921926-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-011 Filnavn:  
76\_B-A\_324  
Nr. 8 lyst d. 11.04.1989 lbnr. 921927-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening,  
Reberbansgade 13A og 13B Filnavn: 76\_BM-A\_502

##### **Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum i baggård  
Fælles terrasse med tilhørende havemøbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Reberbansgade 13D, 1., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 470CK0112  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.08.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Ejerforening via Købstædernes Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Husdyrhold ikke tilladt

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.319 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 01.06.22-31.05.23  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Sælger har brugt i vand for perioden 01.06.22 - 31.05.23 kr. 1.822,97  
Sælger betaler a'conto pr. mdr. vand kr. 100,- & varme kr. 550,-

**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.



Adresse: Reberbansgade 13D, 1., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 470CK0112  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.08.2025

Ejerudgift 1. år:

|                            |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                       |     |           |
|----------------------------|-----|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. | 4.888  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                     | kr. | 1.275.000 |
| Grundskyld                 | kr. | 3.570  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                               | kr. | 9.550     |
| Ejerforening               | kr. | 10.164 | Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået                                                                      | kr. | 4.350     |
| Skadedyrsbekæmpelse        | kr. | 32     | Ejerskiftegebyr til administrator                                                                                          | kr. | 1.750     |
| Opsparing i ejerforeningen | kr. | 9.720  | I alt                                                                                                                      | kr. | 1.290.650 |
|                            |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5 |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år      |     |        | 28.373                                                                                                                     |     |           |

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.938 md./ 83.260 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.545 md./ 66.545 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 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: 06.08.2025  
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: 1/2 - 1/8

**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/landingsside>



Adresse: Reberbansgade 13D, 1., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.275.000

Sagsnr.: 470CK0112  
Ejerudgift/md.: kr. 2.364

Dato: 06.08.2025

**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:**

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

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
|              |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Kontantbehov ved køb:**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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