



REAL

## Snerlevej 15, 1. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>1.695.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.148</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1958/2015</b>	Energimærke	

Sagsnr. **470TK0228**

**RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS**

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Snerlevej 15, 1. tv, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0228  
Ejerudgift/md.: kr. 3.148

Dato: 28.04.2026



### Eksklusiv lejlighed – klassisk charme møder moderne komfort”

**OMRÅDET:** På Snerlevej 15 får du en beliggenhed, der kombinerer by og natur. På få minutters cykeltur står du i Aalborg centrum med shopping, spisesteder og kulturliv, mens Mølleparken og Aalborg Zoo ligger lige rundt om hjørnet til gå- og løbeture. Indkøb, daginstitutioner og Stolpedals-skolen findes alt sammen tæt på.

**EJENDOMMEN:** Ejendommen fremstår elegant og vedrevet med mange års nænsom vedligeholdelse og en sund økonomi i ejerforeningen. En professionel administrator sikrer tryk drift. Udenfor er der gratis parkering og grønne fællesarealer, som gartnere passer. Til lejligheden hører et rummeligt, tørt kælderrum.

**INDRETNINGEN:** Lejligheden er én af få på denne størrelse med sydvendt altan – et eksklusivt træk, der giver et generøst og ugeneret lysindfald. Den er moderniseret i 2015/2016 og fremstår både stilfuld og tidsvarende med respekt for ejendommens arkitektur og gennemtænkte løsninger.

Man bydes velkommen i en rummelig entré med plads til overtøj. Køkkenet er et kvalitetskøkken fra Hanstholm med alt i hårde hvidevarer og en bordplade i rustfrit stål. Badeværelset er optimalt indrettet med stor bruseniche, skjult vaskesøjle og vandbåren gulvvarme.

Soveværelset har en integreret skabsvæg og direkte udgang til altanen. Dertil et ekstra værelse, oplagt som kontor eller gæsteværelse. Boligens hjerte er de to store stuer en suite – et imponerende opholdsrum med flot udsigt, fantastisk lys og endnu en udgang til altanen.

En bolig, der kombinerer klassisk ejendom, moderne komfort og gennemtænkt design. Kort sagt: en lejlighed i særklasse.

### 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: Snerlevej 15, 1. tv, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0228  
Ejerudgift/md.: kr. 3.148

Dato: 28.04.2026

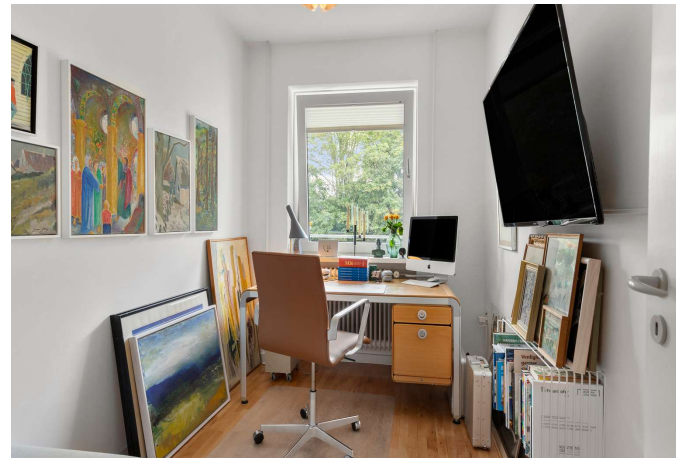




Adresse: Snerlevej 15, 1. tv, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0228  
Ejerudgift/md.: kr. 3.148

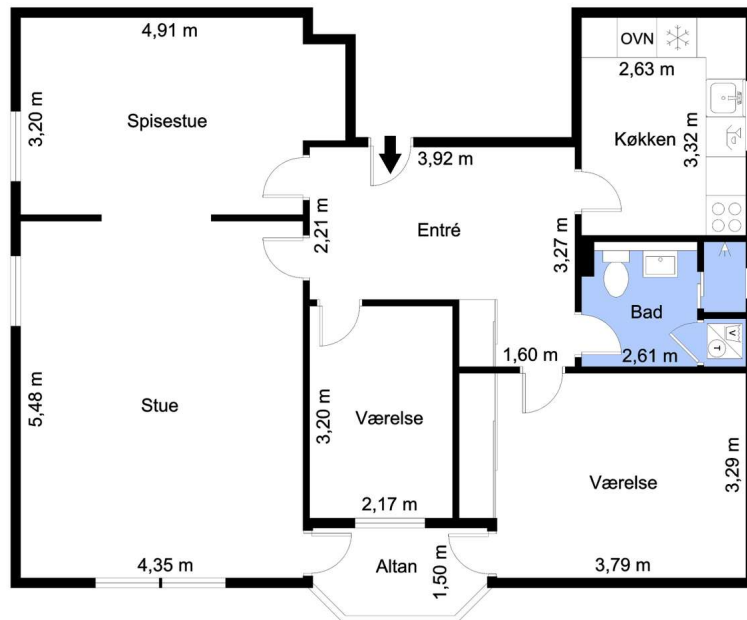
Dato: 28.04.2026



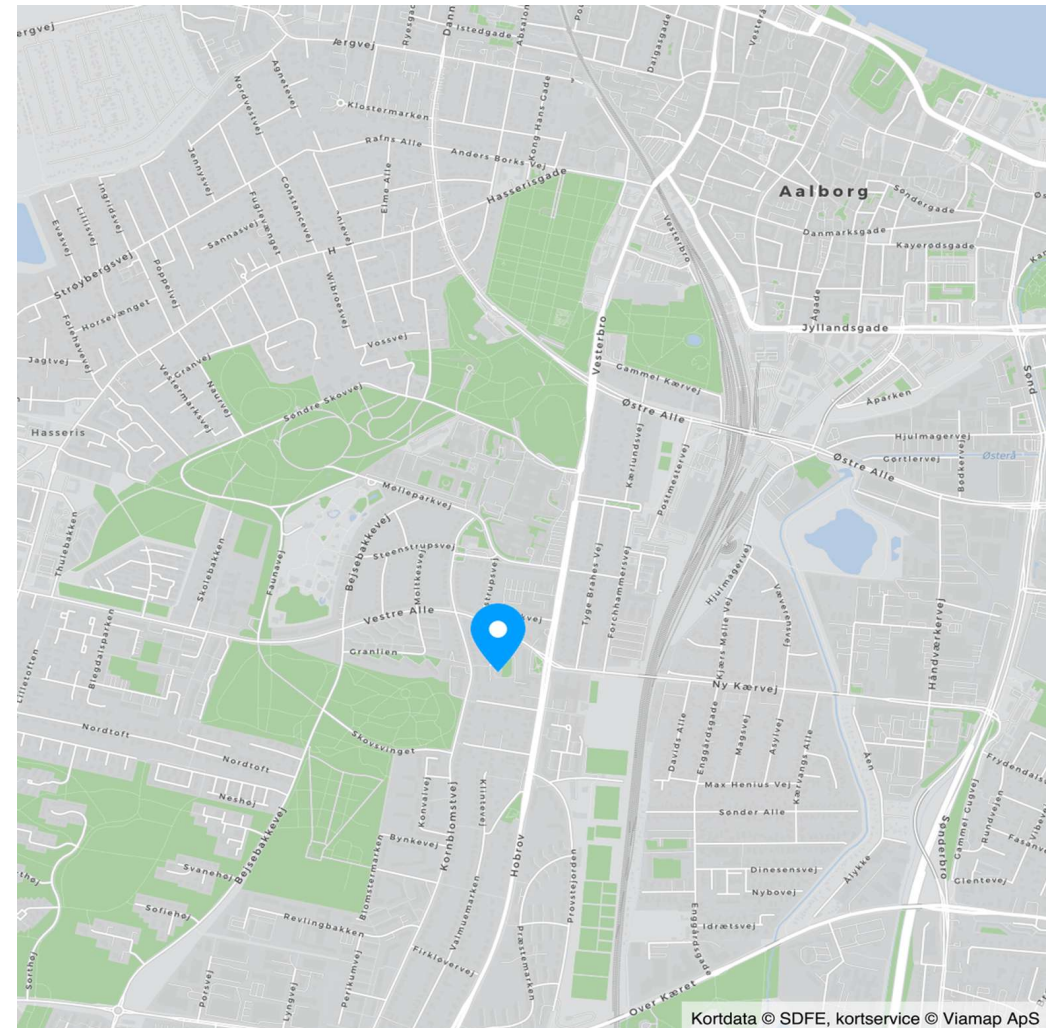
Adresse: Snerlevej 15, 1. tv, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0228  
Ejerudgift/md.: kr. 3.148

Dato: 28.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Snerlevej 15, 1. tv, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0228  
Ejerudgift/md.: kr. 3.148

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80ari Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	394978
Ejerl. Nr.:	59
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1958/2015

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.917.000
Grundværdi:	1.069.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.533.600
Grundlag for grundskyld:	855.200

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	107 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	103 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	4 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	110 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 24.02.1959 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 25.02.1959 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 24.09.1959 - Dok om fælles varmecentral mv
- Nr. 4: 01.03.1977 - Vedtægter for "Ejerlauget Skipperen, Aalborg"
- Nr. 5: 02.03.1977 - Vedtægter for ejerforening

**Planer**

Kommuneplan 3.2.C1 - Skipperen

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



Adresse: Snerlevej 15, 1. tv, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0228  
Ejerudgift/md.: kr. 3.148

Dato: 28.04.2026

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:

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 grund-  
skyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-  
skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterregu-  
leret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstil-  
lingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i  
op- eller nedadgående  
retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Udlejning og husdyr tilladt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.844 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke

Adresse: Snerlevej 15, 1. tv, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0228  
Ejerudgift/md.: kr. 3.148

Dato: 28.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.821	Kontantpris	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	6.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	23.532	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
			I alt	kr.	1.713.125

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. 37.782

**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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.270 md. / 111.240 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.414 md. / 88.968 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Snerlevej 15, 1. tv, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0228  
Ejerudgift/md.: kr. 3.148

Dato: 28.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen 80-ari

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 31 / 1500

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Cykelkælder

Tørrekælder

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Grønne områder

Gratis parkering

# 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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg