



REAL

Sønderbro 17, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	56
Kontantpris	1.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.655		
Byggeår	1943	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0208**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / 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: Sønderbro 17, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.655

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Velkommen til Øgadekvarteret – et af Aalborgs mest populære områder, når du ønsker både fred og nærhed til byen. Her bor du med grønne parker og rolige gader lige rundt om hjørnet, og alligevel er du kun få minutters cykeltur fra midtbyen. Det er nemt at hoppe på bussen, og motorvejen når du hurtigt, hvis du pendler. Kort sagt: du får den perfekte kombination af ro og byliv.

LEJLIGHEDEN:

Denne skønhed af en 2-værelses ejerlejlighed byder på 56 lyse og veludnyttede kvadratmeter, ideel til dig, der skal købe bolig for første gang – eller bare ønsker en nem hverdag tæt på det hele. Lejligheden ligger på første sal i en klassisk ejendom fra 1943 og har energimærke D. Der er adgang til fælles vaskeri og gode opbevaringsmuligheder i kælderen, og ejerforeningen er veldrevet med styr på tingene. En tryk og overskuelig base – og så til en overkommelig ejerudgift!

INDRETNINGEN:

Lejligheden byder velkommen i en fin og funktionel entré, hvorfra der er adgang til alle boligens rum. Til højre træder du ind i den lyse stue, hvor vestvendte vinduer inviterer eftermiddagssolen ind og skaber en varm og afslappet stemning – perfekt efter en lang dag på studiet eller arbejdet. Herfra er der direkte udgang til en skøn vestvendt altan, hvor du kan nyde solen og et roligt øjeblik med kaffe eller kolde drikke.

Soveværelset ligger ved siden af og har en rigtig god størrelse. Her er plads til både seng og et lille skrivebord, hvis du ønsker at indrette en hjemmearbejdsplads – og stadig holde stuen fri til ren afslapning og samvær.

Køkkenet er enkelt og praktisk indrettet med alt det nødvendige til hverdagen, og et fint kig ud mod gården. Her er både god bordplads og mulighed for opbevaring. Badeværelset er lyst og funktionelt, og har det hele samlet på få, men veludnyttede kvadratmeter.

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 17, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.655

Dato: 16.09.2025



Adresse: Sønderbro 17, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.655

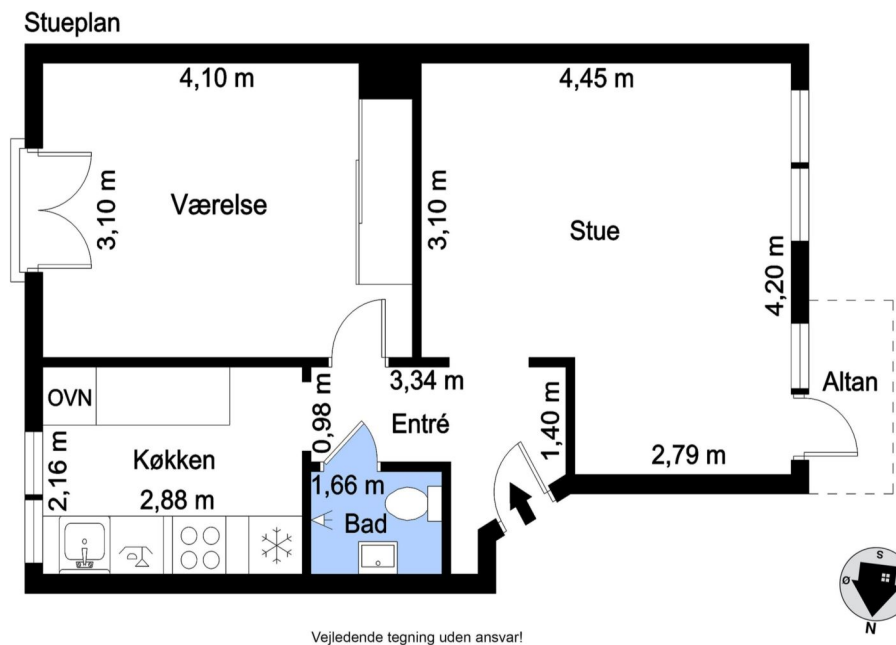
Dato: 16.09.2025



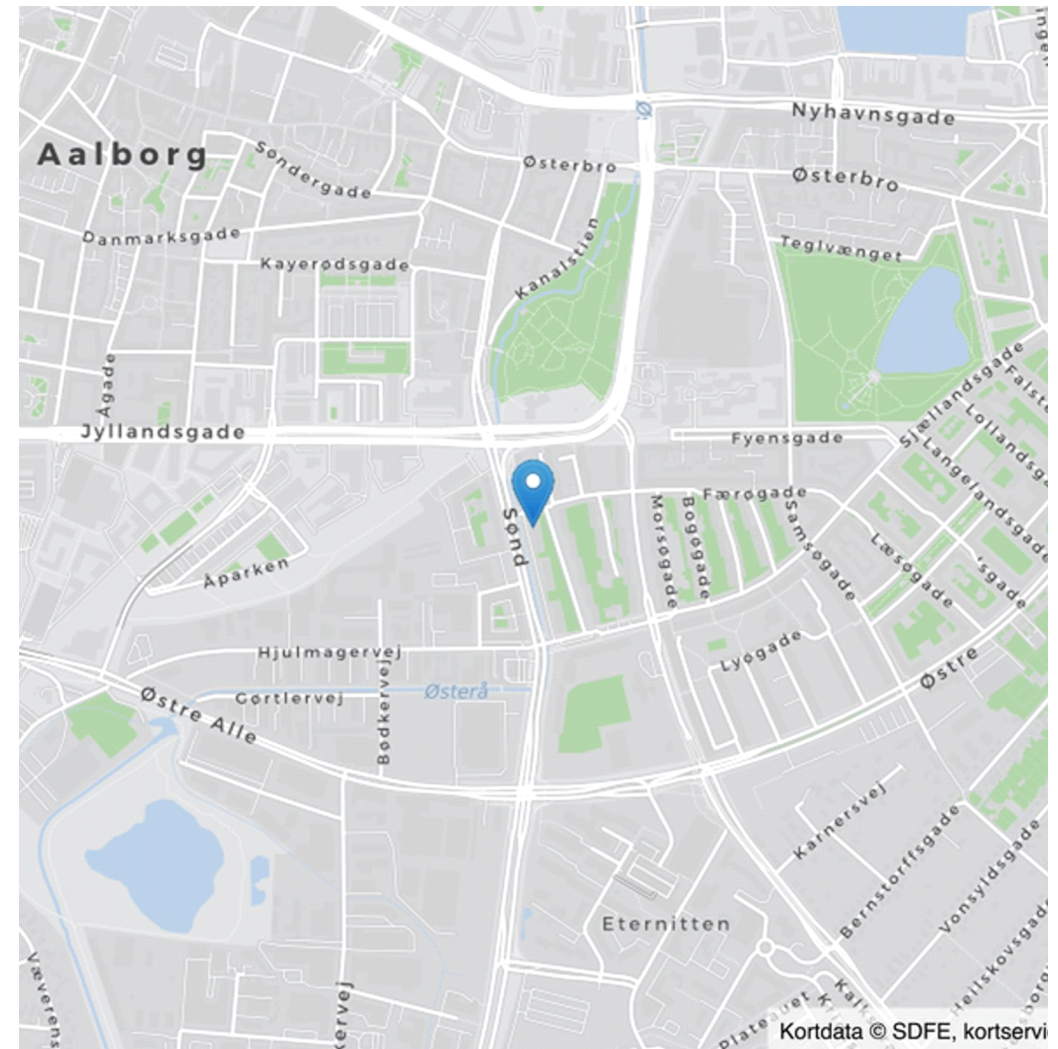
Adresse: Sønderbro 17, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.655

Dato: 16.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Sønderbro 17, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.655

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 as Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	387485
Ejl.nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.155.000 kr.
Grundværdi:	623.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	924.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	56 m ²
- heraf boligareal:	52 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²

BBR-boligareal:	56 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.06.1943 lbnr. 985881-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, pligt til at tåle at dele af areal indgår i off. parkanlæg Filnavn: 76_N-A_170
Nr. 2 lyst d. 04.11.1976 lbnr. 985882-76 Tillægstekst Dok om fjernelse af nogle vinduespartier, salg af lejlighedernesom ejerlejligheder mv Filnavn: 76_M-A_295
Nr. 3 lyst d. 23.11.1977 lbnr. 985883-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_BD-A_195
Nr. 4 lyst d. 24.10.1989 lbnr. 985884-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring
Nr. 5 lyst d. 14.12.2004 lbnr. 98888-76 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Filnavn: 76_M-A_295

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sønderbro 17, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.655

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.434 Forbrug: 2024
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 D.

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.



Adresse: Sønderbro 17, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.655

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.712	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	3.688	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Ejerforening	kr.	8.844	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100		kr.	1.105.200
Grundfond	kr.	2.520	I alt		

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

19.865

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.956 md./ 71.473 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.760 md./ 57.117 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: 10.09.2025
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.



Adresse: Sønderbro 17, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0208
Ejerudgift/md.: kr. 1.655

Dato: 16.09.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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[®]

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