

Sønderbro 19, st. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**57**
Kontant	**1.245.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.626**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1943**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **470TK0263**

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 19, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.245.000
Sagsnr.: 470TK0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.626
Dato: 14.11.2026



Totalrenoveret lejlighed med vestvendt altan

OMRÅDET:

Velkommen til Øgadekvarteret – et af Aalborgs mest eftertragtede boligområder. Her bor du med kort afstand til både midtbyen, Karolinelund og alle hverdagens fornødenheder. Indkøb, caféer, offentlig transport og grønne områder ligger alt sammen indenfor få minutters afstand.

Sønderbro er samtidig kendt for sine klassiske ejendomme og de karakteristiske altaner mod gaden – en adresse hvor bylivet kan mærkes, men hvor du stadig har dit eget rolige frirum.

EJENDOMMEN:

Ejendommen er opført i 1943 og fremstår som en klassisk Øgade-ejendom med den charme og soliditet, som mange købere netop søger i området. Ejerforeningen har en sund økonomi og har løbende renoveret ejendommen så den bl.a. står energivenlig med nyere vinduer.

Lejligheden ligger som en løftet stuelejlighed, hvilket giver en mere privat fornemmelse, da man ikke har forbipasserende lige udenfor vinduerne. Fra stuen er der udgang til en klassisk Sønderbro-altan, hvor du kan følge livet på gaden og nyde solen.

LEJLIGHEDEN:

Her får du en lejlighed, der gennem de seneste år er blevet gennemrenoveret professionelt og i dag fremstår i virkelig flot og indflytningsklar stand som sjældent findes.

Køkkenet er moderniseret med gode arbejdsflader, masser af skabsplads og et stilrent udtryk. Her er både opvaskemaskine og en diskret integreret vaskemaskine, som er elegant gemt væk i indretningen.

Badeværelset er ligeledes renoveret. Selvom badeværelserne i Øgadekvarteret ofte er kompakte, er pladsen her udnyttet forbilledligt, så rummet

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 19, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 470TK0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 14.11.2026



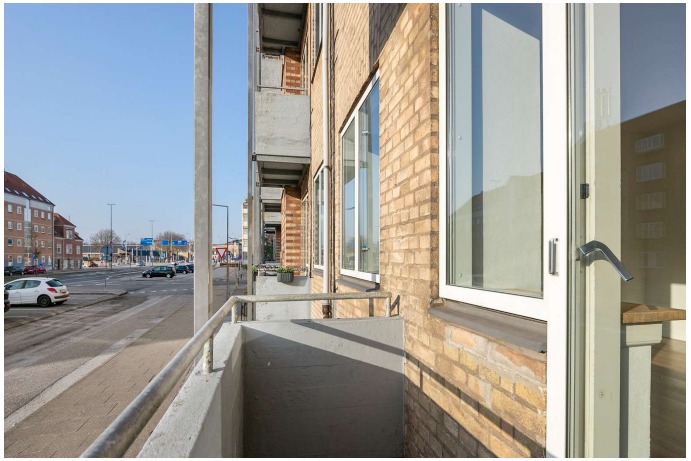
Gang



Stue



Stue



Altan



Køkken



Værelse

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

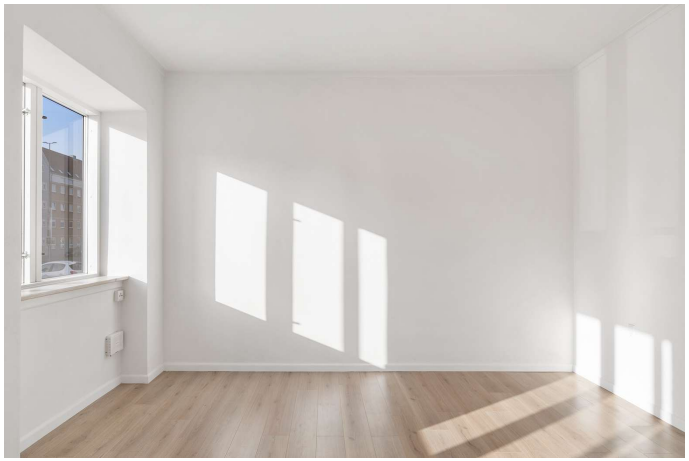
Adresse: Sønderbro 19, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 470TK0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 14.11.2026



Entré



Stue



Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse

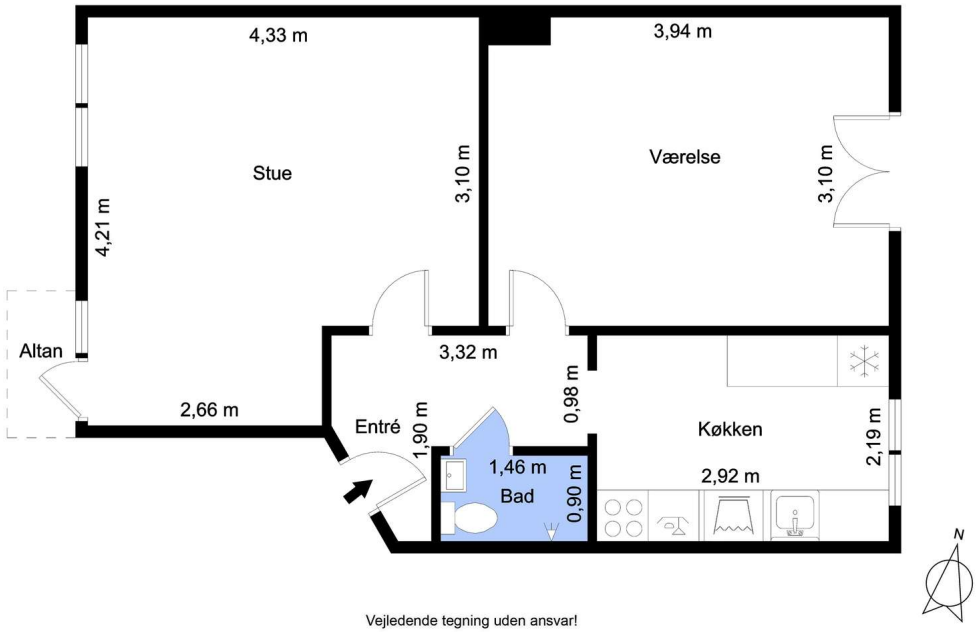
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

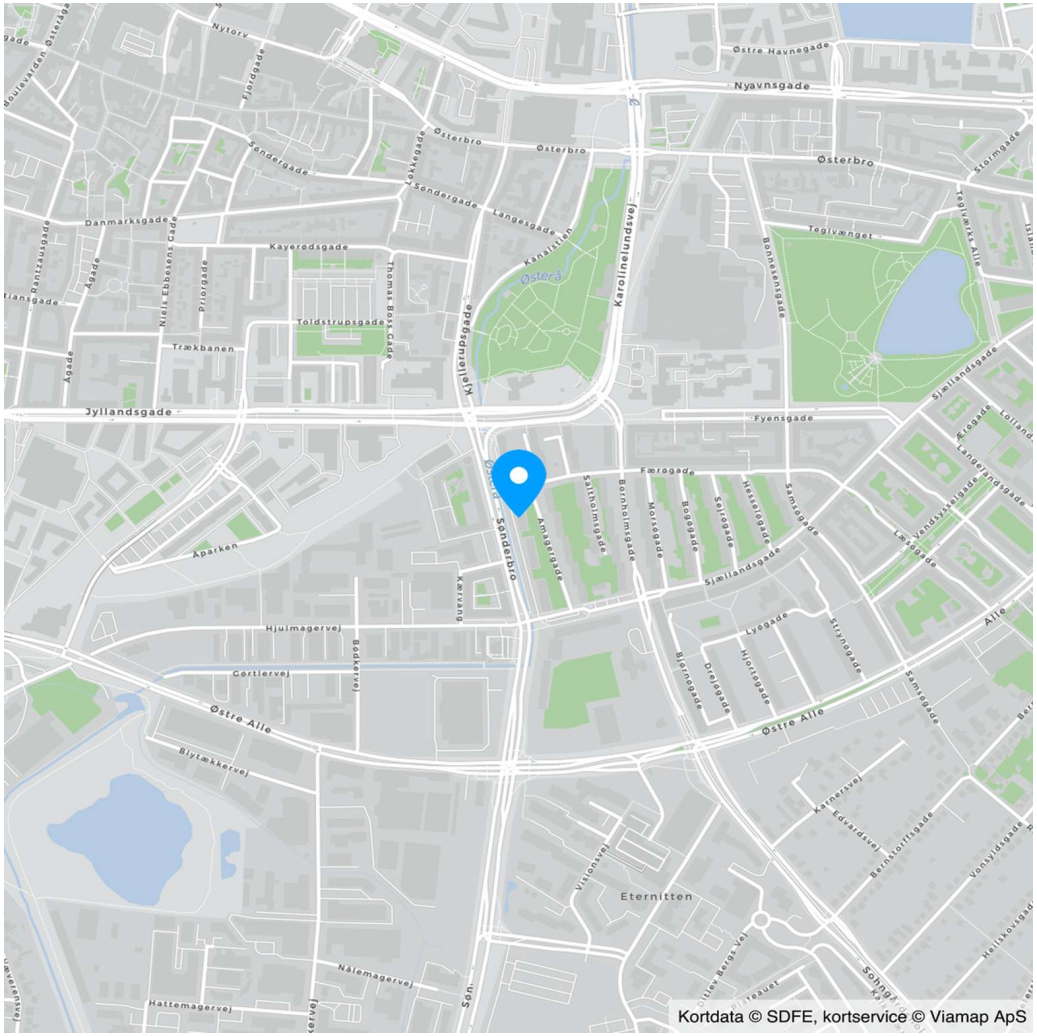
Adresse: Sønderbro 19, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 470TK0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 14.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



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 19, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 470TK0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4as Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	387493
Ejerl. Nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.102.000
Grundværdi:	572.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	881.600
Grundlag for grundskyld:	457.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	54 m²
- Heraf tinglyst boligareal	52 m²
- Heraf andre tinglyste arealer	2 m²
BBR-boligareal:	57 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: 25.06.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, pligt til at tåle at dele af areal indgår i off. parkanlæg
- Nr. 2: 04.11.1976 - Dok om fjernelse af nogle vinduespartier, salg af lejlighedernesom ejerlejligheder mv
- Nr. 3: 23.11.1977 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 4: 24.10.1989 - Vedtægter for ejerforening, ændring
- 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):

Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Ovn

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 19, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 470TK0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 14.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
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 D

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 19, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.245.000

Sagsnr.: 470TK0263
Ejerudgift/md.: kr. 1.626

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.496
Grundskyld	kr.	3.386
Fællesudgifter	kr.	9.004
Grundfond	kr.	2.520
Anslået skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.506

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.350
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.256.100

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 7.028 md. / 84.342 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.623 md. / 67.473 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 19, st. tv, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.245.000	Sagsnr.: 470TK0263 Ejerudgift/md.: kr. 1.626	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. 779.000 Nr. 8: hovedstol kr. 242.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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

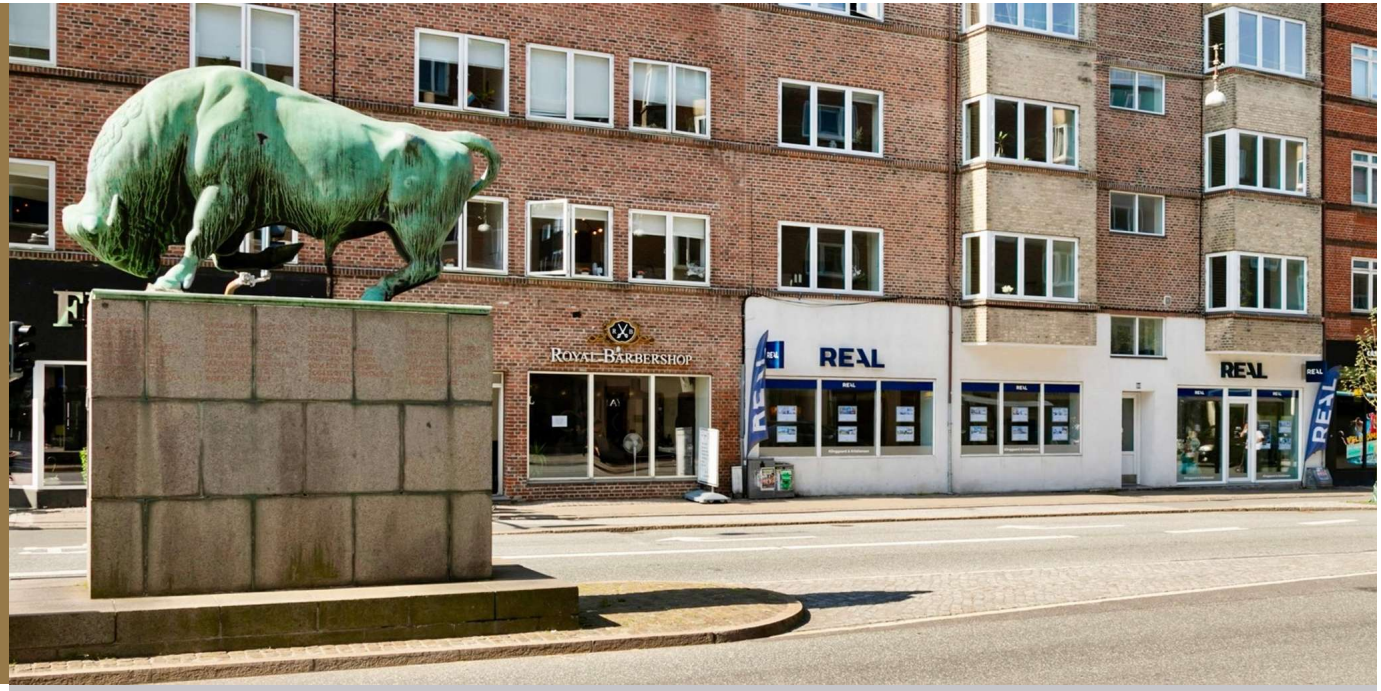
Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 21 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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