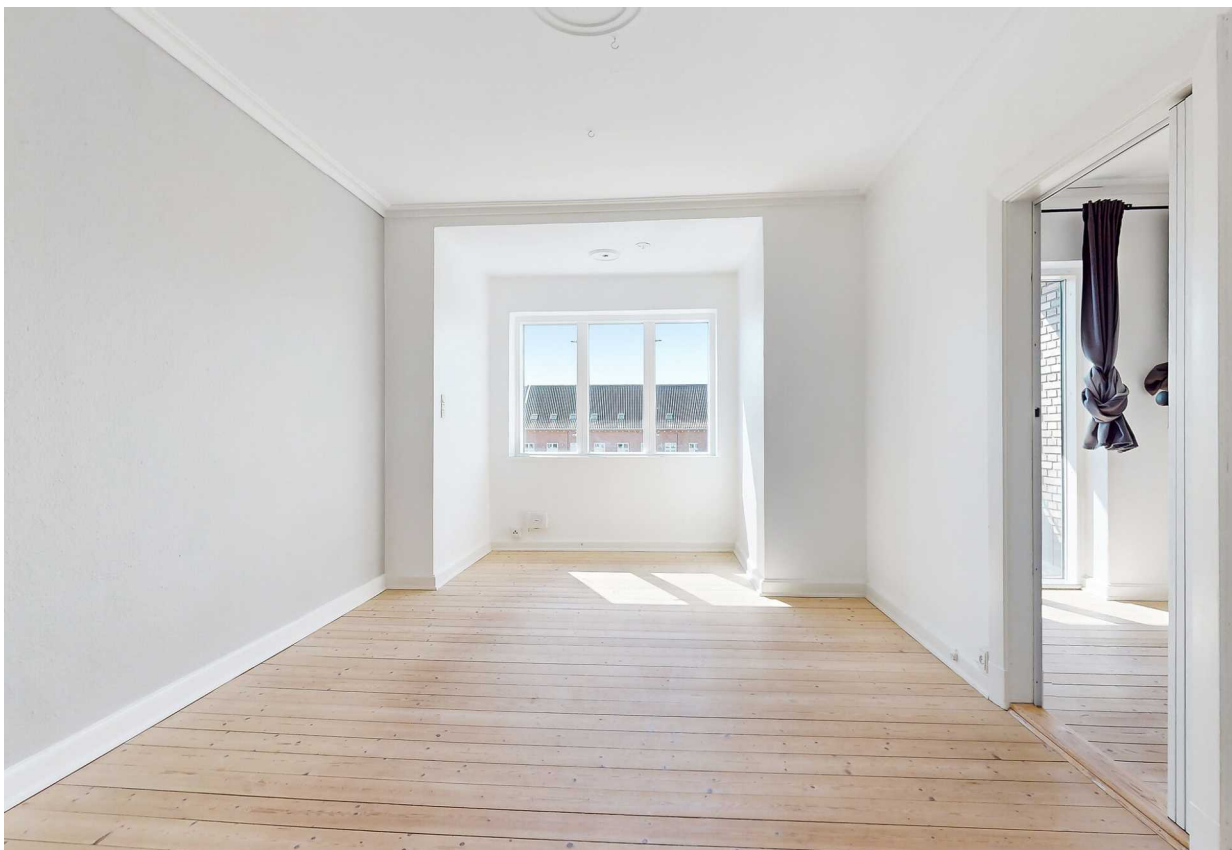


## Salgsopstilling

Adresse: Sønderbro 31, 3. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000Sagsnr.: KT-0013-2712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 23.07.2024



### Beskrivelse:

Velkommen til Sønderbro 31, 3. tv - en attraktiv lejlighed på 50 kvadratmeter, der udstråler charme og hygge, perfekt for singlen eller parret, der ønsker at bo centralt med alle byens bekvemmeligheder inden for rækkevidde.

Bygget i 1942, har denne bolig bevaret sin historiske karakter, mens den byder på moderne bekvemmeligheder. Her kan du nyde solens stråler på både køkkenets og stuens altan, som ovenikøbet sikrer et fantastisk lysindfald hele dagen.

Lejligheden byder på en velindrettet planløsning med en rummelig entre, der leder dig ind i lejligheden. Med et praktisk badeværelse, et indbydende køkken, et værelse og en rummelig stue, er rammerne for et komfortabelt hjem skabt, hvor du kan skabe dit eget personlige frirum. Til lejligheden medfølger desuden et kælderrum.

Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker nærhed til bylivet uden at gå på kompromis med roen. Tæt på både Sønderbrokolen og Vuggestuen Kastanjen er denne lejlighed perfekt for den lille familie eller den studerende på Universitetet eller UCN. Du vil også sætte pris på den fri parkering lige uden for døren, som gør det nemt for dig og dine gæster at komme til og fra.

Nyd en kort gåtur til Østre Anlæg og Karolinelund, hvor du kan slappe af i grønne omgivelser, eller tag en cykeltur langs stien direkte til Østerådalen for en naturskøn oplevelse. Med en kort cykeltur er du hurtigt i byens pulserende centrum, hvor shopping, kultur og caféer venter.

Denne lejlighed er en unik mulighed for at bo centralt i Aalborg med dagens lys og byens liv lige ved hånden. Gå ikke glip af chancen for at gøre Sønderbro 31, 3. tv til dit nye hjem.

### 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: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Sønderbro 31, 3. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: KT-0013-2712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

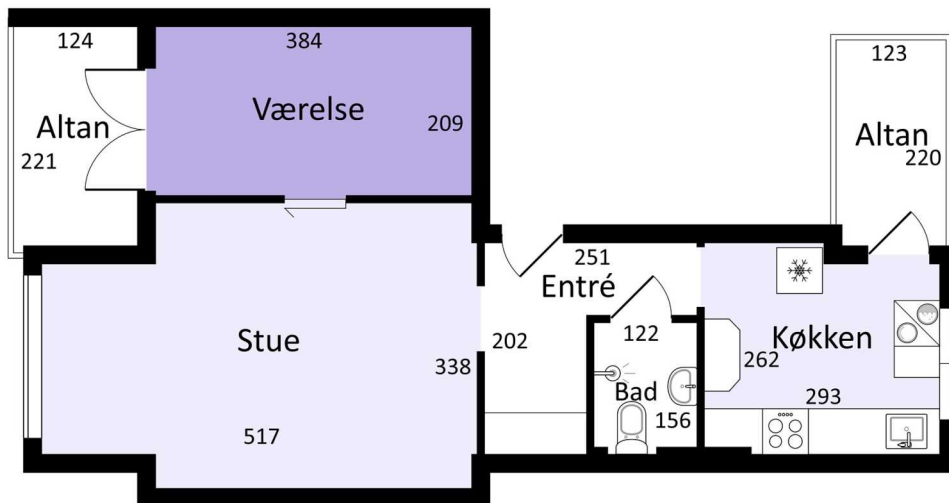
Dato: 23.07.2024



Adresse: Sønderbro 31, 3. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: KT-0013-2712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 23.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Sønderbro 31, 3. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000Sagsnr.: KT-0013-2712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 23.07.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 ae Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	387082
Ejerl.nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1942

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	1.078.000 kr.
Grundværdi:	559.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	862.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	447.200 kr.

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

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

Køleskab: Bosch  
Ovn/Komfur: Gram  
Vaske/tørremaskine: Wasco  
Opvaskemaskine: Wasco  
Mikrobølgeovn: Ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal:	45 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	45 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	50 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	21/1000
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	33.333 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Denne adresse er ikke omfattet af en plan af denne type.

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021

Kommuneplanramme - Sjællandsgade, Færøgade, Bornholmegade m.fl.

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 26.06.1942 lbnr. 985410-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76\_M-A\_295  
Nr. 2 lyst d. 04.11.1976 lbnr. 985411-76 Tillægstekst Dok om fjernelse af nogle vinduespartier ved lejerskifte mv, Se akt Filnavn: 76\_M-A\_295  
Nr. 3 lyst d. 23.11.1977 lbnr. 985412-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening AKT 76\_BD-A\_195  
Nr. 4 lyst d. 24.10.1989 lbnr. 985413-76 Tillægstekst lyst ændring til vedtægt AKT 76\_BD-A\_195  
Nr. 5 lyst d. 14.12.2004 lbnr. 98888-76 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Filnavn: 76\_M-A\_295

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).**Grundejerforening:** Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
Cykelkælder  
Fællesvaskeri - Mod betaling

Adresse: Sønderbro 31, 3. tv., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.150.000Sagsnr.: KT-0013-2712  
Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 23.07.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.604 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Der betales aconto varme pr. kvartal kr. 1.512

**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 salgsoptillingens 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:**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilliknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægleren modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

**Skabe på plantegning:**

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

**Om boligskat:**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Adresse: Sønderbro 31, 3. tv., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.150.000

 Sagsnr.: KT-0013-2712  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 23.07.2024

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.398	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.150.000
Grundskyld	kr.	3.309	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.750
Ejerforening	kr.	6.963	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Grundfond	kr.	2.520			
Rottebekæmpelse	kr.	26	I alt	kr.	1.160.250

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

17.216

**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/nettoydelser 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 6.564 md./ 78.768 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.222 md./ 62.664 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: 23.07.2024

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: 1/8 - 1/2

**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/landingside>

Adresse: Sønderbro 31, 3. tv., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.150.000

Sagsnr.: KT-0013-2712  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.435

Dato: 23.07.2024

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