

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: Sofievej 98, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36630001277
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

FLOT ISTANDSAT LEJLIGHED I SKØNNE VEJGAARD

I et godt og naturskønt område i Vejgaard, er denne lyse og flot istandsatte lejlighed beliggende. Lejligheden byder på 70 veludnyttede kvadratmeter og en skøn altan med god plads til havesæt og grill.

Hjemmet

Hjemmet er istandsat med fokus på funktionalitet, kvalitet og et moderne udtryk. Planløsningen er moderne bl.a. med en stor entré med indbyggede skabe og køkken i åben forbindelse, opført i lyse materialer fra Invita og udstyret med alt i hårde hvidevarer.

Fra køkkenet er der indgang til en stor stue, et rummeligt badeværelse og et soveværelse. Fra både stue og soveværelse har du kig til grønne arealer samt udgang til altanen fra stuen.

Igennem lejligheden er det de samme gulve, som går igen, og det skaber et ensartet udtryk, der flot forbinder hele hjemmet.

Badeværelset er, ligesom resten af lejligheden, opført i moderne, enkle materialer samt praktisk indrettet med bruseniche og vaskesøjle.

Beliggenhed

Beliggenheden på Sofievej 98, 1. sal i Aalborg giver en god balance mellem byens liv og rolige omgivelser. Du har kort afstand til Aalborg C, motorvejsnettet, indkøb, AAU og offentlig transport.

Har du egen bil, er der gratis parkering til ejerforeningen, som gør det nemt og bekvemt at parkere nedenfor lejligheden.

Kontakt

Så hvis du leder efter en moderne lejlighed i Aalborg, med et minimum af vedligehold, og nem adgang til byens mange muligheder, så er lejligheden på Sofievej bestemt en fremvisning værd.

Kontakt Din Mægler på telefon 72 17 00 04 eller på info@dmbolig.dk.

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.

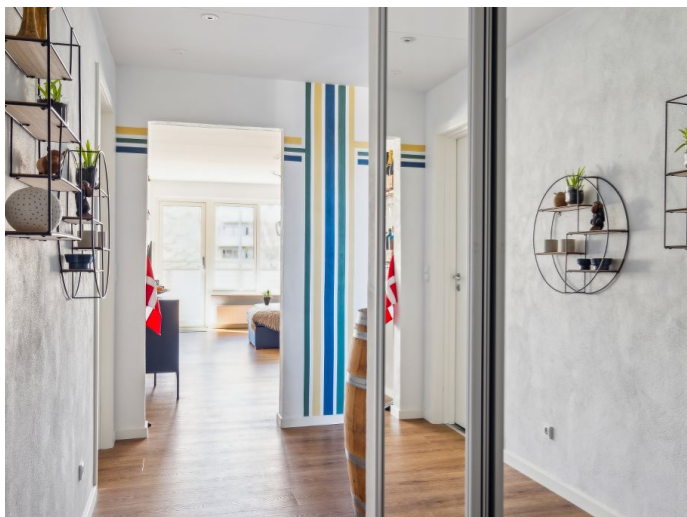
Ansvarlig ejendomsmægler: Stefan Jensen



Adresse: Sofievej 98, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36630001277
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 19.5.2025



DIN MÆGLER
Hadsundvej 5
9000 Aalborg
info@dmbolig.dk
Tlf. 72 17 00 04
www.dmbolig.dk

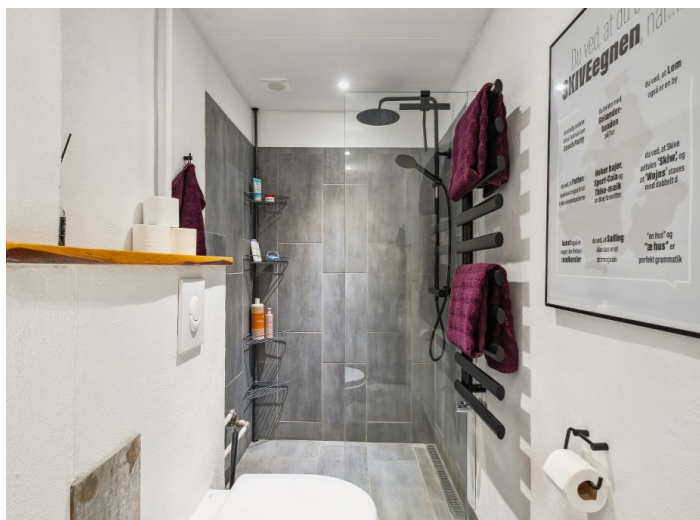


Din Mægler

Adresse: Sofievej 98, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36630001277
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 19.5.2025





Adresse: Sofievej 98, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36630001277
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 19.5.2025



Din Mægler

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sofievej 98, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36630001277
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.:
BFE-nr.:
Ejerl.nr. 32
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Blandet vandforsyning
Vej: Offentlig kommunevej
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1963 / 1992

Arealer*

Tinglyst areal: 63 m²
Heraf tinglyst boligareal: 70 m²
BBR-boligareal: 70 m²

Ejerforeningsforhold

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 983.000,00
Grundværdi: 466.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 786.400,00
Grundlag for grundskyld: 372.800,00

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

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

type: Kølefryseskab mærke: Grundig bemærkninger: År 2021
type: Opvaskemaskine mærke: Grundig bemærkninger: År 2021
type: Fryser mærke: Grundig bemærkninger: År 2021
type: Induktionskogeplade mærke: Witt bemærkninger: År 2021
type: Emhætte mærke: Point bemærkninger: År 2021
type: Ovn mærke: Gorenje bemærkninger: År 2021
type: Vaskemaskine mærke: AEG bemærkninger: År 2021

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sofievej 98, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36630001277
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.800,00

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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: C

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 2024. 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 2024 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Separatkloakering:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sofievej 98, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36630001277
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 4.010,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 2.048,00	Ekspedition af ejerpantebrev til EF
Fællesudgifter	kr. 17.588,52	Tinglysningsafgift vedr. ejerpantebrev til ejerforeningen
Fælleslån	kr. 0,00	Notering af ejerskifte ved administrator, anslået
Rottebekæmpelse	kr. 0,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 23.647,16	

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 5.638 md./ 67.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 4.497 md./ 53.970 år v/ 26,38 %

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: 19.5.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Sofievej 98, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 36630001277
Ejerudgift/md.: kr. 1.971

Dato: 19.5.2025

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:

Afventer ejerlejlighedsskema

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	495.562,45	552.572,75	530.545,36	DKK	3,62	32.374,47	26,50	8.58			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Jf. <https://www.minkloak.dk/se-hvordan-din-ejendom-er-kloakeret/1> er der planlagt separatkloakering hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er inden år 2065.

Bygningsforsikring via ejerforeningen:

Bygningsforsikring er tegnet via ejerforeningens fælles bygningspolice. Forsikringspræmien og øvrige faste udgifter på hovedejendommen er inklusiv i fællesudgiften, som indbetales til ejerforeningen.

Fællesudgifter:

Køber gøres opmærksom på at de i salgsoptillingen oplyste fællesudgifter er fratrullet vand/vandafledning samt fælles el. Til orientering er fællesudgifterne der opkræves fra ejerforeningen inklusiv både vand/vandafledning samt fælles el og udgør i alt kr. pr. måned XXX svarende til kr. pr. år XXX