

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 26D, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 36630001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 12.5.2025



Beskrivelse:

PRISVENLIG OG GOD 2-VÆRELSES LEJLIGHED I VEJGAARD

Området

I et naturskønt område og højt beliggende i Vejgaard, er denne lejlighed at finde. I området er der endvidere gode legepladser og institutioner samt fine busforbindelser.

Du har desuden nemt til motorvejen og indkøbsmuligheder - og så tager det ikke mere end 10 min. til Aalborg Universitet og 15 min. til Aalborg C.

Ejerforeningen har desuden gratis parkeringspladser efter først til mølle princip. Her får du en rigtig god beliggenhed i Vejgaard i populært område.

Velkommen indenfor

Lejligheden her byder på 56 veludnyttede kvadratmeter, og hjemmet egner sig særligt til f.eks. det unge par eller den enlige senior.

I lejligheden er der flotte plankegulve, lyse vægge og lofter, så den er nem at flytte ind i og indrette, som man ønsker det.

Derudover er der et fint, lyst køkkenalrum i åben forbindelse til stuen, hvor du fra sofaen har kig til den grønne natur.

Lejlighedens planløsning byder også på et fint badeværelse med bruseniche, et soveværelse og en god entré samt fordelingsgang med skabsvæg.

Hvis du leder efter en fin lejlighed, enten til dig selv eller måske til udlejning, til en god pris og i et godt område, så er Sofievej 26D, st., 9000 Aalborg bestemt en fremvisning værd.

Kontakt Din Mægler på 72 17 00 04 for mere info og en fremvisning.
Vi glæder os til at vise dette skønne hjem frem.

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.

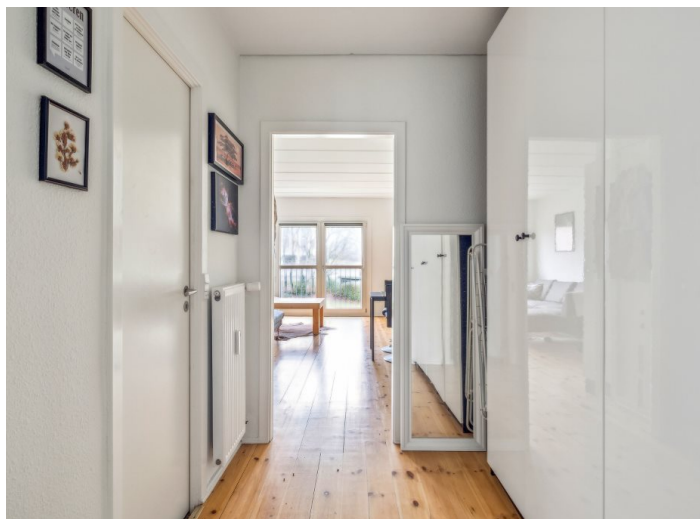
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Rasmus Lund Christensen

Adresse: Sofievej 26D, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 36630001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

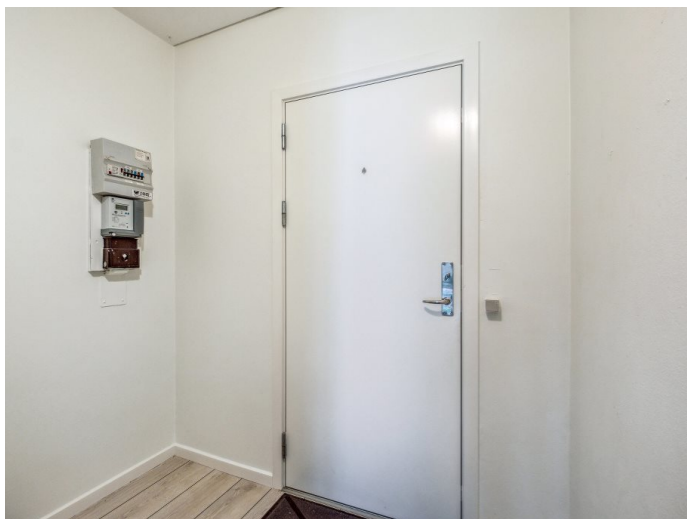
Dato: 12.5.2025



Adresse: Sofievej 26D, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 36630001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 12.5.2025

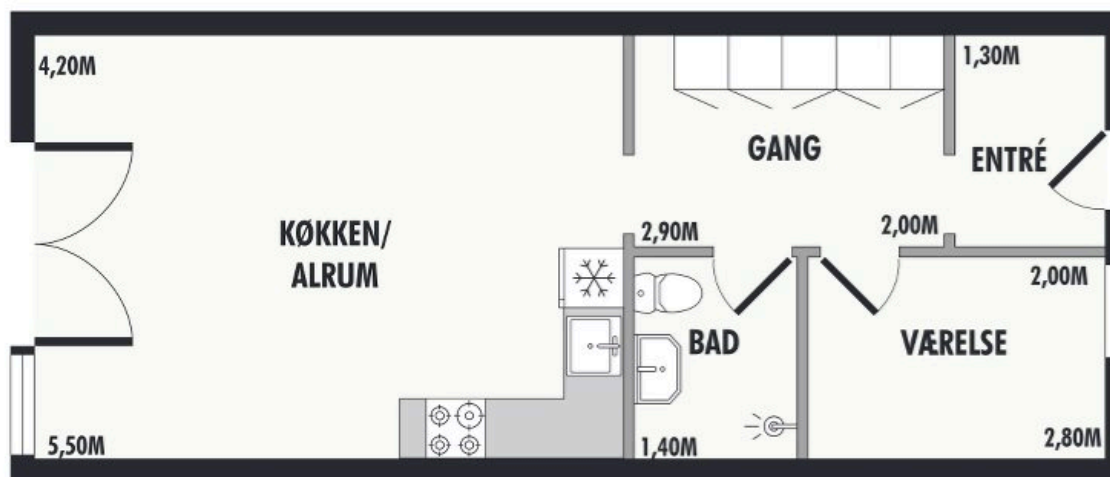




Adresse: Sofievej 26D, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 36630001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 12.5.2025



Din Mægler

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sofievej 26D, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 36630001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 12.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 47ey Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 400313
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig kommunevej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1969 / 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 811.000,00
Grundværdi: 336.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 648.800,00
Grundlag for grundskyld: 268.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle/frys mærke: Gram

De på ejendommen forfundne hårdevidevare medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 49 m²
Heraf tinglyst boligareal: 49 m²
BBR-boligareal: 56 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 14/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 15.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

24.5.1962 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
1.4.1967 Dok om fællesvej og om at visse lejligheder alene må beboes af 2 personer
1.12.1969 Dok om forsynings-/afløbsledning mv, fællesvej mv
23.2.1976 Vedtægter for ejerforening, Sofievej 26-32I
1.3.2000 Lejekontrakt med Mobilix A/S.
4.7.2005 hæftelser Vedtægter for "Ejerforeningen Det Hvide Hus, Sofievej 26-32, Aalborg" 76_D-A_29 Tillæg lyst under dato/løbenr. 14.03.2013-1004364613 og 17.05.2016-1007287120
14.3.2013 Vedtægter: Tillæg til Ejerforeningens vedtægter:
17.5.2016 Vedtægter: Tillæg til Ejerforeningens vedtægter tinglyst d. 04.07.2005-77494
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Brugsret og fællesfaciliteter

SAMT PULTERR. 2 KVM
Have
Altangang
Vaske- og tørrerum
Fællesrum /sikringsrum
Elevator

Adresse: Sofievej 26D, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 36630001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 12.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.783,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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:

Udlejning: Tilladt

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.

Separatkloakering:

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

Adresse: Sofievej 26D, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 36630001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 12.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 3.308,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	750.000,00
Grundskyld	kr. 1.989,00	Ekspedition af ejerpantebrev til EF	kr.	2.500,00
Fælleslån	kr. 0,00	Tinglysningsafgift vedr. ejerpantebrev til ejerforeningen	kr.	1.825,00
Rottebekæmpelse	kr. 0,00	Notering af ejerskifte ved administrator, anslået	kr.	1.250,00
Fællesudgifter	kr. 8.880,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	6.350,00
Henlæg. kloak	kr. 1.116,48	I alt	kr.	761.925,00
Henlæggelse	kr. 384,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 15.678,36			

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: 40.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 4.261 md./ 51.132 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 3.399 md./ 40.783 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: 12.5.2025. 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 26D, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 750.000

Sagsnr.: 36630001174
Ejerudgift/md.: kr. 1.307

Dato: 12.5.2025

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 afgiftspantebreve 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