

REAL



Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	87
Kontantpris	1.798.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.583		
Byggear/ombygget	1905/2006	Energimærke	C

Sagsnr. 470TK0214

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: Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 470TK0214
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Velkommen til Urbansgade – en af de mest centrale adresser, du finder i Aalborg Midtby, uden at være placeret direkte på Vesterbro. Med denne placering har du byen lige uden for døren. Her bor du i hjertet af Aalborgs pulserende centrum med nem adgang til hyggelige caféer, gode shoppingmuligheder og dagligvareindkøb. En oplagt beliggenhed for jer, der ønsker at bo midt i byen – men samtidig vil kunne komme nemt rundt.

LEJLIGHEDEN:

Lejligheden er beliggende i en smuk, velholdt ejendom fra 1905, drevet af en sund og veldrevet ejerforening med styr på tingene. Ejendommen har i nyere tid fået udskiftet samtlige vinduer, hvilket sikrer en behagelig ro trods den centrale placering. Til lejligheden hører også et rummeligt kælderrum med gode muligheder for opbevaring og der er i nærhed gode parkeringsforhold.

INDRETNINGEN:

Boligen byder på 87 veldisponerede kvadratmeter beliggende med en god planløsning uden spildplads. Stilen er herskabelig og der er i hele lejligheden en fantastisk lofthøjde.

Ved ankomst til lejligheden kommer ind i en indbydende entré og fordelingsgang, som samler lejligheden på fin vis. Lige fremme ligger det flotte og rummelige badeværelse med gode bruseforhold – et ideelt sted at starte dagen.

Bevæger man sig mod højre, strækker fordelingsgangen sig forbi boligens øvrige rum. På den nordlige side finder du først et veludstyret køkken med alt i hårde hvidevarer, inklusiv både vaskemaskine og tørretumbler. Herudover er der to værelser i gode størrelser, hvoraf det største byder på et lækkert walk-in-closet.

Mod syd ligger den store, lyse stue med skønne sydvendte vinduer, der sikrer et fantastisk lysindfald. Har du behov for et ekstra værelse, giver stuen rig mulighed for nemt at etablere dette.

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: Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 470TK0214
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

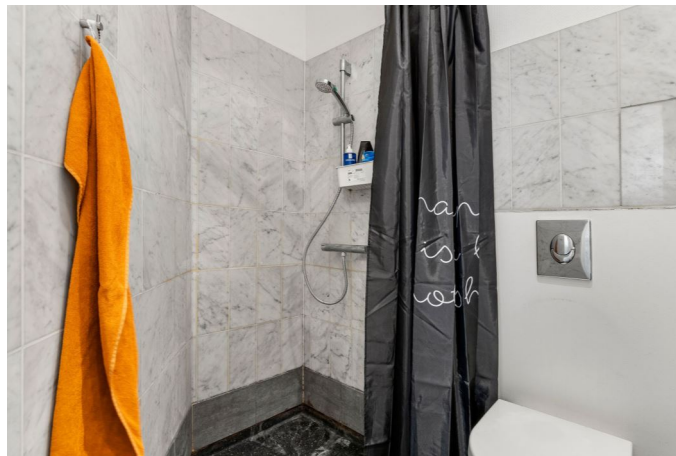
Dato: 17.01.2026



Adresse: Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 470TK0214
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 17.01.2026



Adresse: Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 470TK0214
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 470TK0214
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	61 i Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	389902
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1905/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.666.000 kr.
Grundværdi:	693.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.332.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	99 m ²
- heraf boligareal:	87 m ²
- heraf areal til kælder:	12 m ²

BBR-boligareal:	87 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. 10.12.1906 lbnr. 920649-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_A-A_507
Nr. 2 lyst d. 17.12.1928 lbnr. 920650-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_A-A_507
Nr. 3 lyst d. 15.04.1935 lbnr. 920651-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_I-A_29
Nr. 4 lyst d. 15.04.1937 lbnr. 920652-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_A-A_507
Nr. 5 lyst d. 19.07.1982 lbnr. 920654-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-011 Filnavn:
76_B-A_324
Nr. 6 lyst d. 01.11.1996 lbnr. 36498-76 Tillægstekst Lokalplan nr 09-033 Filnavn:
76_BC-A_438
Nr. 9 lyst d. 21.08.2017 lbnr. 1008929190 Filnavn:
3137836c-b75e-46bc-8b57-2386ad43c39c

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 470TK0214
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.285 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales kr. 12.000 årligt i aconto varme. Vand er indeholdt i fællesudgifterne.

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 salgsoptstillingens 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 C.



Adresse: Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 470TK0214
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.797	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.798.000
Grundskyld	kr.	4.103	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Ejerforening	kr.	20.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
				kr.	1.816.750
			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		31.000			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.673 md./ 116.079 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.825 md./ 93.900 år v/25,40%
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: 17.01.2026
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: 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: Urbansgade 28, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.798.000

Sagsnr.: 470TK0214
Ejerudgift/md.: kr. 2.583

Dato: 17.01.2026

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 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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	387.183	398.499	399.762	DKK	1,51	69.810	6,25	2,46			Nej	

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger

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