



REAL

Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	65
Kontantpris	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.692		
Byggear	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0196**

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: Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0196
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

Området:

På Parkvej i Aalborg for du ikke blot en lejlighed med en smuk udsigt over Kærby og Gug, men også en lejlighed med alt i gåafstand. Ca. 100 meter fra ejendommen kan du stige på en af de mange busser, der kører mod midtbyen eller City Syd. Nærområdet har alt fra dagligvarebutikker, bager, apotek, vinhandel og frisør til grønne områder, så som Mølleparken, Kildeparken og Østerådalene.

Ejendommen:

Lejligheden er beliggende i en velholdt rødstensbeholdning fra 1938, i en veldreven ejerforening med god økonomi. Ejendommen er flot vedligeholdt og fremstår bl.a. med nyere vinduer og nymalet trappeopgang, samt ejendommen er blevet separatkloakeret indenfor nyere tid. Til Lejligheden hører der desuden eget kælderrum, cykelkælder, tørrerum samt vaskekælder med egen vaskesøjle. Bemærk også at ejerforeningen har sløjet bagtrappen, hvor der er tillagt et skønt disponibelt rum til denne lejlighed.

Indretningen:

Lejligheden byder med sin beliggenhed på 2. etage på fred og ro. Lejligheden fremstår indflytningsklar med nymalede vægge og nyslebne og lakerede gulve. Når du træder ind af døren bydes du velkommen i en rummelig entré med rigtig fin plads til både overtøj og sko. Fra entréen er der adgang til lejlighedens resterende rum. På højre hånd finder du en god stor stue med sydvendt vinduesparti, som giver et lækkert lysindfald hele dagen. Lejlighedens værelse har en god størrelse og indeholder et stort lækkert indbygget skab med skydelåger, så der er plads til hele garderoben. Lejlighedens badeværelse fremstår lyst og funktionelt med skabe og stort spejl. Køkkenet har en god og praktisk størrelse med opvaskemaskine og plads til det hele. Ud over et stort køkkenbord, er der ved siden af køle-/fryseskab et køkkenbord med plads til diverse køkkenmaskiner. Fra køkkenet går man ind i et disponibelt rum, som kan anvendes til kontor, opbevaring m.m.

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.

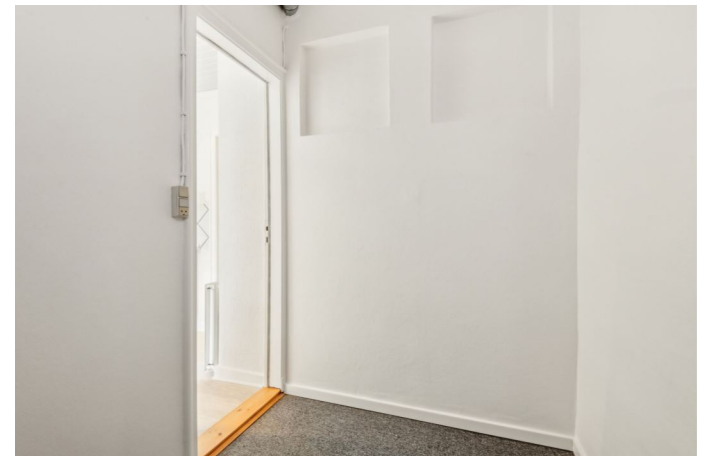
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0196
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

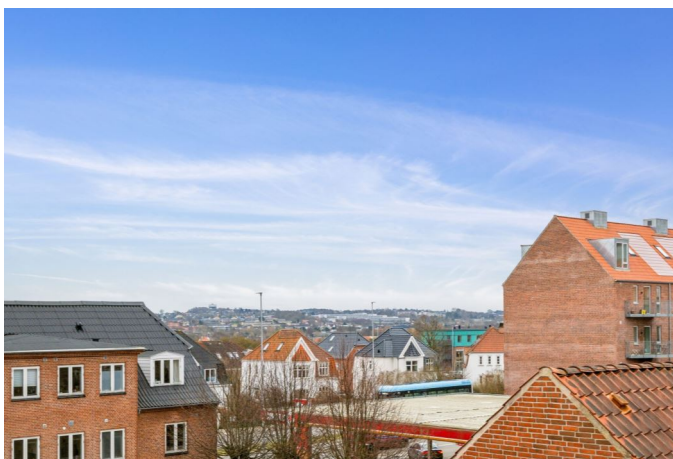
Dato: 26.09.2025



Adresse: Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0196
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

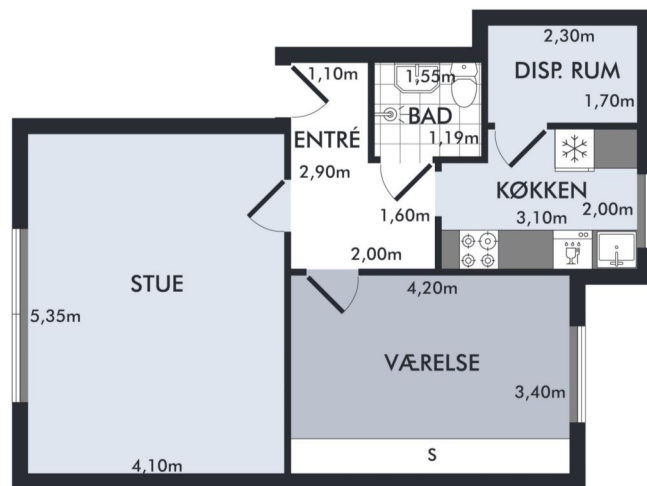
Dato: 26.09.2025



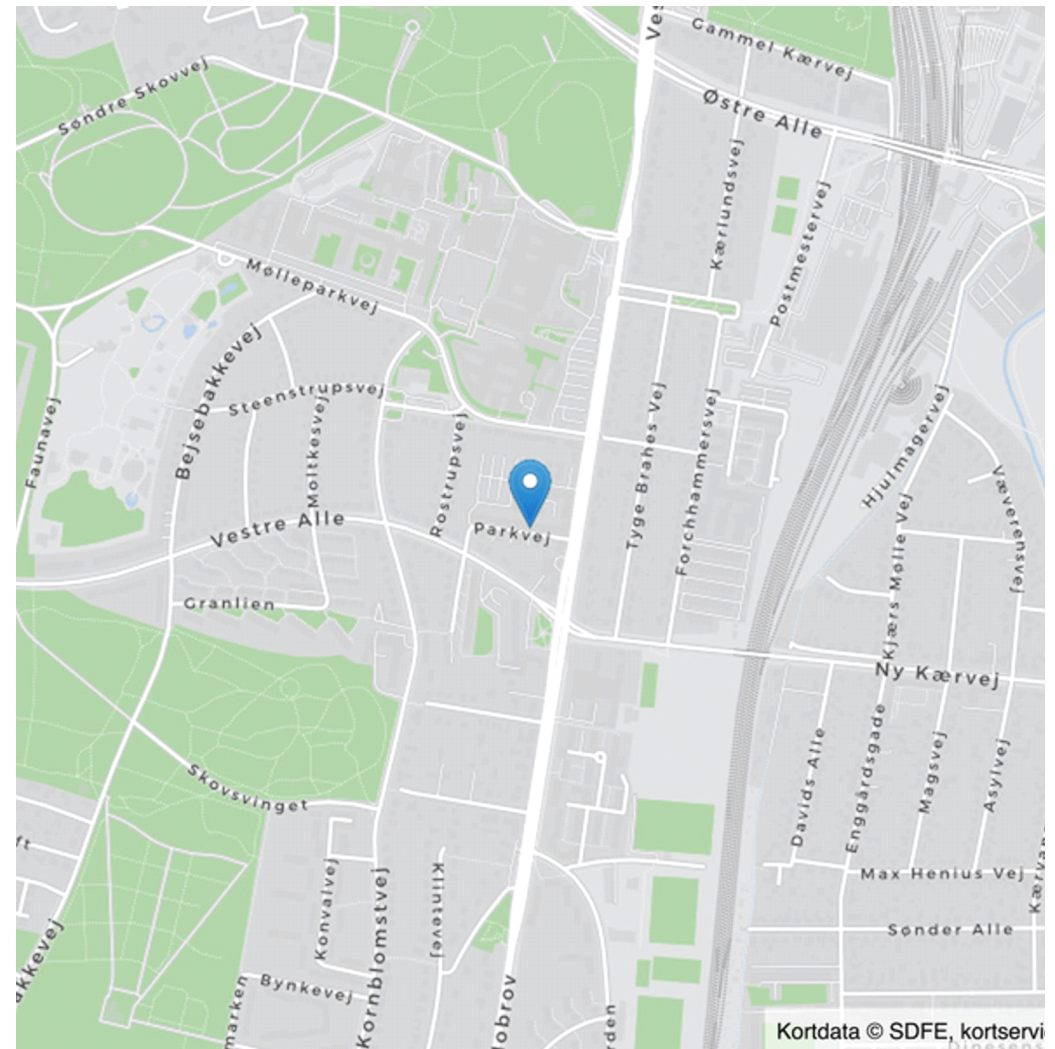
Adresse: Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0196
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 26.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0196
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80 ady Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	393665
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.250.000 kr.
Grundværdi:	635.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.000.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	59 m ²
- heraf boligareal:	58 m ²
- heraf areal til kælder:	1 m ²

BBR-boligareal:	65 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. 09.11.1937 lbnr. 990493-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_K-A_679
Nr. 2 lyst d. 09.11.1937 lbnr. 990494-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_K-A_679
Nr. 3 lyst d. 12.05.1980 lbnr. 990495-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening,
parkvej 8 Filnavn: 76_BE-A_106
Nr. 6 lyst d. 23.06.2023 lbnr. 1014931618 Filnavn:
fb31f916-abac-4af8-93a8-795de74d46d9

Tilbehør:

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

Keramisk komfur
Emhætte
Køl/frys
Opvaskemaskine

Vaskemaskine og tørretumbler i fælles vaskekælder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0196
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstedernes forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.889 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
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 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Randeret fotos

Mægler gør opmærksom på, at der er elektronis randeret møbler ind på markedsføringsmaterialet.



Adresse: Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0196
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.100	Kontantpris/udbetaling	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.759	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerforening	kr.	11.340	I alt	kr.	1.002.850
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100			

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

20.299

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 5.422 md./ 65.060 år Netto **ekskl.** ejerudgift 4.333 md./ 51.991 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: 25.09.2025
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: 1/2 - 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: Parkvej 8, 2. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0196
Ejerudgift/md.: kr. 1.692

Dato: 26.09.2025

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

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

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