



**REAL**

## Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>160</b>
Kontantpris	<b>2.395.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.008</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1954/1979</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **464-2927**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)

## 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: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026



### Beskrivelse:

Stor 5 værelses lejlighed nær Aalborg C  
- Gode udviklingsmuligheder

- Gode muligheder for moderne indretning
- Stort køkken
- Badeværelse med god bruseniche og gæstetoilet
- Stor stue og flere gode værelser
- Ejendom i god stand med nyt tag fra 2022 og efterisolering
- Nyere vinduer
- Beliggende tæt på alt

### BELIGGENHED:

I en god ejerforening med egen stor have, finder du denne rummelige 5 værelses lejlighed beliggende tæt på Aalborg C, hvor du i gåafstand har gågaderne, havnefronten, Nordkraft eller Musikkens Hus. Her er du tæt på alt hvad Aalborg byder på, såsom dejligt caféliv, restauranter, fitness, spændende butikker og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du banegården, byens uddannelsesinstitutioner og de naturskønne byoaser, samt ikke mindst Østre Anlæg. Kort sagt, beliggenheden er ideel for jer, der ønsker at bo tæt på byen, men stadig værdsætter rolige omgivelser.

### 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: Brian Harbo

Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026

Stor 5 værelses lejlighed nær Aalborg C  
- Gode udviklingsmuligheder

- Gode muligheder for moderne indretning
- Stort køkken
- Badeværelse med god bruseniche og gæstetoilet
- Stor stue og flere gode værelser
- Ejendom i god stand med nyt tag fra 2022 og efterisolering
- Nyere vinduer
- Beliggende tæt på alt

#### BELIGGENHED:

I en god ejerforening med egen stor have, finder du denne rummelige 5 værelses lejlighed beliggende tæt på Aalborg C, hvor du i gåafstand har gågaderne, havnefronten, Nordkraft eller Musikkens Hus. Her er du tæt på alt hvad Aalborg byder på, såsom dejligt caféliv, restauranter, fitness, spændende butikker og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du banegården, byens uddannelsesinstitutioner og de naturskønne byoaser, samt ikke mindst Østre Anlæg. Kort sagt, beliggenheden er ideel for jer, der ønsker at bo tæt på byen, men stadig værdsætter rolige omgivelser.

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Ejendommen fremstår velholdt med nyt tag fra 2022 og nyere vinduer.

Lejligheden er i dag primært opdelt i værelser og trænger til modernisering. Der er i dag 5 værelser, gæstetoilet og stort badeværelse.

Lejligheden rummer mange muligheder, hvor du kan fortsætte med udlejning med et fornuftigt afkast eller du kan indrette den til en lækker stor lejlighed.

Her kan du lave en stor lejlighed med lækkert køkken-alrum og stor stue, samt gæstetoilet i den ene ende af lejligheden og 3 rigtig gode værelser samt stort badeværelse i den modsatte ende af lejligheden.

Der er stor lukket have bag ejendommen, hvor der er rig mulighed for afslapning og hygge - og selvfølgelig har ejerforeningen sørget for robotplæneklipper.

Endelig får du eget stort kælderrum og herudover er der fælles vaskerum, tørrerum og cykelkælder, samt stort kælderrum.

Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026



Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026



Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026

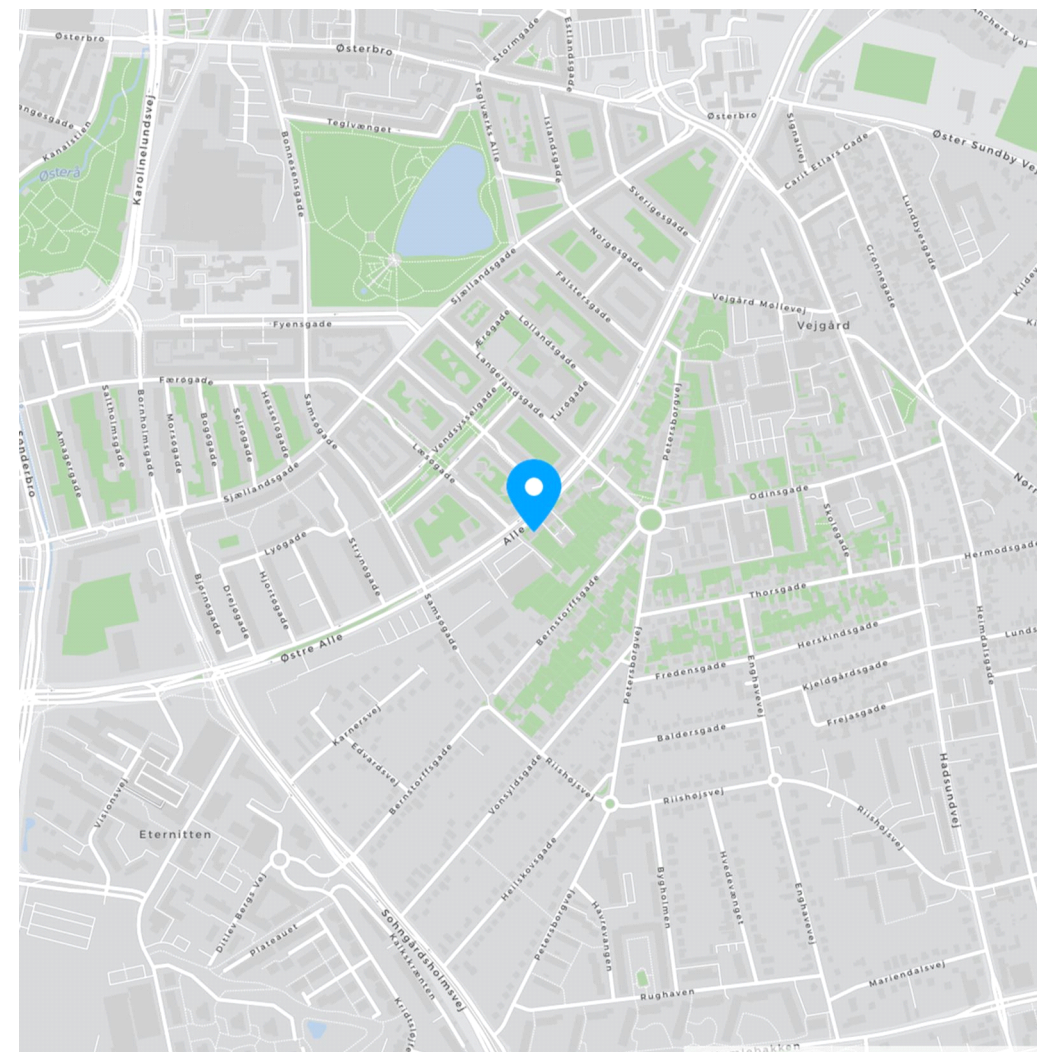
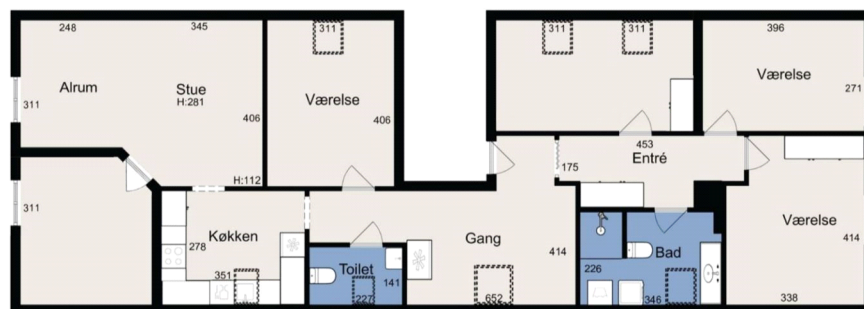




Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026



**RealMæglerne** Brian Harbo

CVR-nr. 33086121

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ

Tlf. 98149147 / gug@mailreal.dk

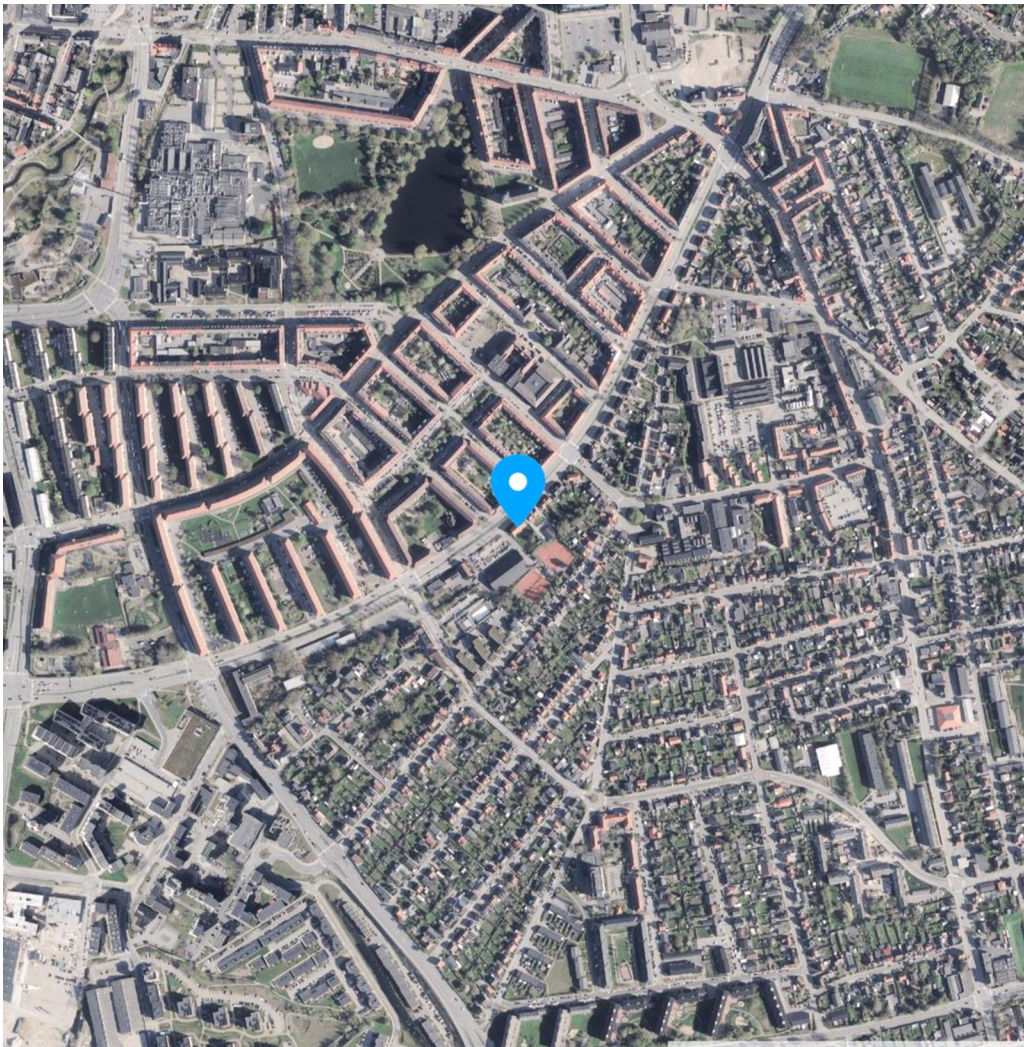
[www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)

**REAL**

Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026



Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 ds Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	394939
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954/1979

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.208.000 kr.
Grundværdi:	1.623.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.566.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.298.400 kr.

#### Arealer\*

Tinglyst areal i alt:	164 m <sup>2</sup>
- heraf boligareal:	148 m <sup>2</sup>
- heraf areal til kælder:	16 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	160 m <sup>2</sup>
Evt. øvrige arealer:	

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 30.07.1953 lbnr. 987778-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv.  
 Nr. 2 lyst d. 01.04.1954 lbnr. 987779-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
 Nr. 3 lyst d. 29.10.1959 lbnr. 987780-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Resp lån i off midler.  
 Nr. 4 lyst d. 20.01.1967 lbnr. 987781-76 Tillægstekst Byplanvedtægt.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.1.D2 - 4.1.O4  
 LOKALPLAN: BPV 25 Bernstorffsgade m.v

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten

#### Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede. Se mere på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk).

#### Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger, men da ejerlejligheden har været lejet ud de senere år, så garanteres der ikke for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

#### 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. 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 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.

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.040 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ejerlejligheden har været udlejet gennem de senere år, hvorfor der ikke forefindes retvisende forbrugsopgørelser.

#### **BEMÆRK:**

Fællesudgifter er INCL. vand- og kloakafgift.

Varme betales med aconto kr. 1.170,00 pr. måned

#### 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.

Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.089	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	9.608	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Ejerforening	kr.	21.458	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Grundfond	kr.	3.936	I alt	kr.	2.416.200

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

48.091

**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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.118 md./ 157.412 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.614 md./ 127.364 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: 05.05.2026 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: 1/8 - 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.

Adresse: Østre Alle 81, 2., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-2927  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.008

Dato: 05.05.2026

**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

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Ejerforeningen Østre Alle 81

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 28/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.

I form af: Ejerforening

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Cykelparkering, fælles vaske- og tørrerum, samt fælles værkstedsrum.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Jeg har mange års erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.

Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.

Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen