

REAL



## Provstejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg

|            |                      |                      |            |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>98</b>  |
| Kontant    | <b>1.545.000</b>     | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>2.997</b>         |                      |            |
| Byggeår    | <b>1954</b>          | Energimærke          | <b>E +</b> |

Sagsnr. **470TK0237**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://www.realmaeglerne.dk/9000)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Provstejorden 8, 1. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 470TK0237  
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 09.06.2026



### Lys og gennemrenoveret 4-værelses med sydvendt altan – og betalt facaderenovering!

#### OMRÅDET:

Velkommen til Provstejorden – et populært og grønt boligområde med kort afstand til Aalborg centrum. Her får du en beliggenhed, hvor hverdagen er nem, og hvor naturen samtidig er lige uden for døren. Med blot få minutters cykeltur til Aalborg midtby er du tæt på caféer, shopping, kulturliv og havnefront – alt det, der gør Aalborg til en fantastisk by at bo i.

#### EJENDOMMEN / LEJLIGHEDEN:

Ejendommen fremstår pæn og velholdt og er en del af en velfungerende ejerforening. Der er for nylig udført en større facaderenovering – en udgift som allerede er betalt af sælger. Det betyder, at du overtager en ejendom i flot stand uden ekstra udgifter til projektet. Lejligheden rummer 98 veludnyttede kvadratmeter og fremstår både lys, moderne og helt indflytningsklar. I 2018 blev boligen gennemgribende renoveret med blandt andet nyt køkken, badeværelse og opdaterede el-installationer, hvilket giver en bolig der fremstår både tidssvarende og komfortabel. Til ejendommen hører store, grønne fællesarealer, hvor der er god plads til både ophold, leg og afslapning. Derudover er der gode parkeringsforhold lige ved ejendommen samt eget kælderrum til opbevaring.

#### INDRETNINGEN:

Lejligheden byder velkommen i en rummelig entré med indbyggede skabe samt vaske-søjle – en praktisk løsning der giver ekstra funktionalitet i hverdagen. Herfra fortsætter boligen ind i et flot HTH-køkken, som er udført i et stilrent og tidløst design med gode arbejdsflader og mulighed for en mindre spiseplads. Stue og spisestue ligger i åben forbindelse og skaber et lyst og indbydende opholdsrum med god plads til både spise- og sofaafdeling. Herfra er der direkte udgang til en skøn sydvendt altan med udsigt til de grønne fællesarealer – et perfekt sted til morgenkaffen eller en afslappende stund i solen. Lejligheden rummer desuden et stort soveværelse med god skabsplads og fransk altan, et ekstra værelse der egner sig oplagt til kontor, børne- eller gæsteværelse, samt et stilrent badeværelse med flotte klinker og separat bruseniche. Derudover er der mulighed for relativt nemt at etablere et ekstra værelse i den ene stue, hvis behovet opstår, da det oprindeligt har været sådan og dørhul er bevaret.

#### 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: Provstejorden 8, 1. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 470TK0237  
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 09.06.2026





Adresse: Provstejorden 8, 1. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 470TK0237  
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

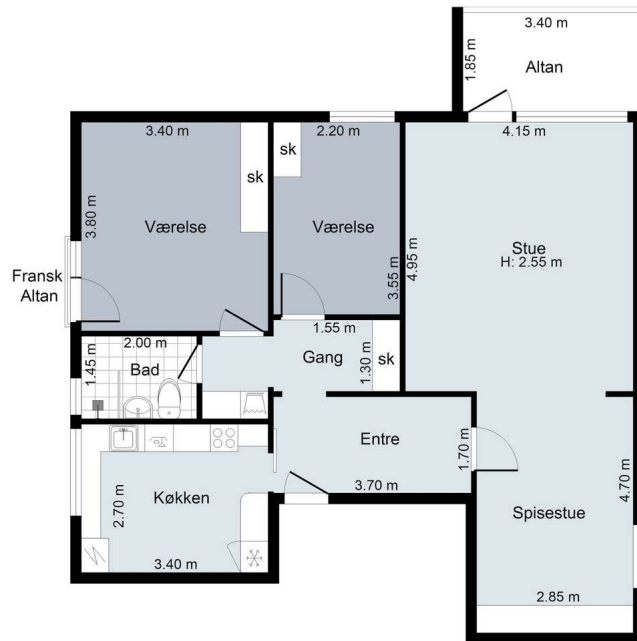
Dato: 09.06.2026



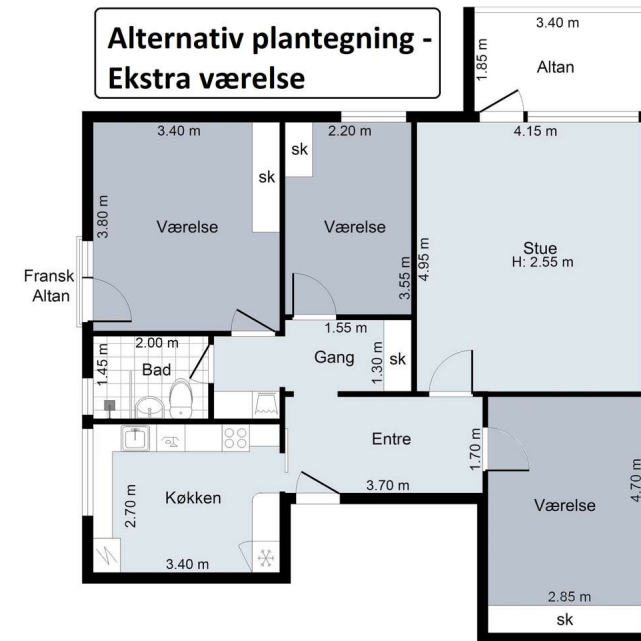
Adresse: Provstejorden 8, 1. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 470TK0237  
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 09.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Provstvejorden 8, 1. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 470TK0237  
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 09.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed           |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse |
| Kommune:            | Aalborg                 |
| Matr.nr.:           | 81d Aalborg Markjorder  |
| BFE-nr.:            | 395446                  |
| Ejerl. Nr.:         | 27                      |
| Zonestatus:         | Byzone                  |
| Vej:                | Offentlig vej           |
| Opført/ombygget år: | 1954                    |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2025      |
| Ejendomsværdi:               | 1.423.000 |
| Grundværdi:                  | 1.167.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.138.400 |
| Grundlag for grundskyld:     | 933.600   |

**Arealer\*\***

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 97 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 93 m <sup>2</sup> |
| Heraf andre arealer        | 4 m <sup>2</sup>  |
| BBR-boligareal:            | 98 m <sup>2</sup> |

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 14.01.1931 - Dok om at der ikke må bygges vejens midtlinie nærmere end 12,5 m
- Nr. 2: 26.03.1954 - Dok om oversigt mv
- Nr. 3: 21.04.1954 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 26.09.1960 - Dok om pligt til at levere varme og varmt vand
- Nr. 5: 17.11.1976 - Vedtægter for ejerforening, Sønderparken
- Nr. 6: 20.09.1984 - Vedtægter for ejerforening, ændring
- Nr. 7: 12.12.2002 - Vedtægter for ejerforening, ændring

**Planer**

Kommuneplan 3.2.B6 - Gundorfslund

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Provstejorden 8, 1. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 470TK0237  
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 09.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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 2025. 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 2025 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.

Kæledyr

Jf. ejerforeningens husorden er det tilladt at have hund og kat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E

Adresse: Provstejorden 8, 1. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 470TK0237  
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 09.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

|                             |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                               |     |           |
|-----------------------------|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. | 5.806  | Kontantpris  | kr. | 1.545.000 |
| Grundskyld                  | kr. | 6.909  | Tinglysningsafgift af skødet                       | kr. | 11.150    |
| Fællesudgifter/ejerforening | kr. | 23.148 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået | kr. | 4.325     |
| Ansl. skadedyrsbekæmpelse   | kr. | 100    | Ejerskiftegebyr til administrator, anslået         | kr. | 1.750     |
|                             |     |        | I alt  | kr. | 1.562.225 |

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 35.962

**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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.432 md. / 101.182 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.744 md. / 80.927 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Provstejorden 8, 1. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.545.000

Sagsnr.: 470TK0237  
Ejerudgift/md.: kr. 2.997

Dato: 09.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 15.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 1.305.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 470.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Sønderparken

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 35 / 2000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# 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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg