

REAL



Provstejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	98
Kontantpris	1.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.906		
Byggear	1954	Energimærke	E

Sagsnr. **470TK0237**

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: Provstejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0237
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Området:

Velkommen til Provstejorden – et roligt og grønt område tæt på Aalborg centrum. Her får du det bedste fra to verdener: byens puls inden for få minutter og naturen lige uden for døren.

Østerådalen ligger kun et stenkast væk og byder på skønne stier til både løbe- og gåture, mens dagligvarebutikker, skole, offentlig transport og fritidstilbud alt sammen findes i nærområdet.

Det er en beliggenhed, der giver ro og bekvemmelighed i hverdagen – og med kun få minutters cykeltur til midtbyen, er du tæt på alt det, Aalborg har at byde på.

Lejligheden:

Ejendommen fremstår pæn og velholdt, og ejerforeningen har for nylig fået udført en større facaderenovering – en udgift der allerede er betalt af sælger. Det betyder, at du som ny ejer flytter ind i en bygning i flot stand og uden ekstra udgifter forbundet med projektet.

Selve lejligheden er på 98 veludnyttede kvadratmeter og fremstår moderne, lys og fuldstændig indflytningsklar.

Den blev i 2018 gennemgribende renoveret med blandt andet nyt køkken, badeværelse og el-installationer, så både stil og komfort lever op til nutidens standarder. Ejerforeningen råder over store, grønne fællesarealer, der indbyder til både leg, afslapning og fællesskab, og der er gode gratis parkeringsforhold lige ved ejendommen. Til lejligheden hører endvidere kælderrum.

Indretningen:

Du bydes velkommen i en rummelig entré med indbyggede skabe og vaskesøjle – en praktisk og pladsbesparende løsning i hverdagen.

Herfra fortsætter du til det flotte køkken fra HTH, der er holdt i et tidløst design og har god arbejdsplads samt mulighed for en lille spiseplads.

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: Provstvejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0237
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

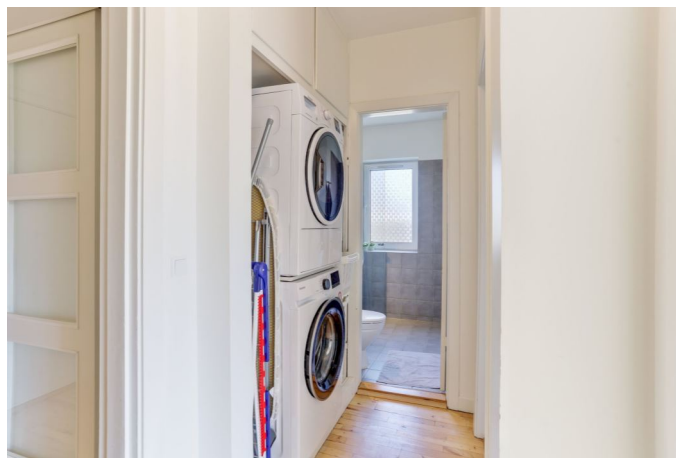
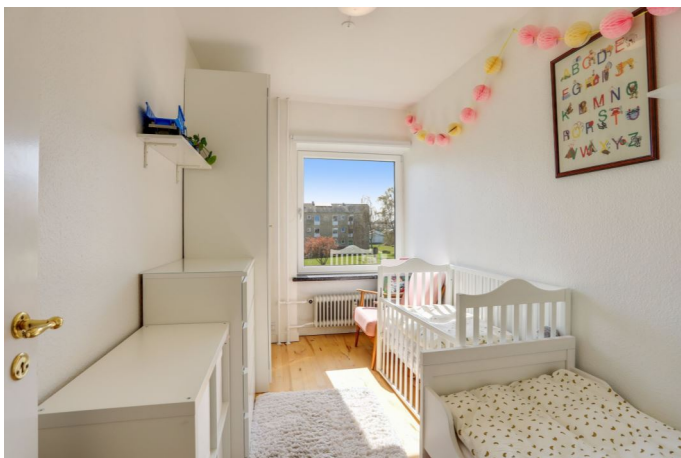
Dato: 28.01.2026



Adresse: Provstvejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0237
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.01.2026



Adresse: Provstejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0237
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.01.2026





Adresse: Provstejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0237
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	81 d Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	395446
Ejl.nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	97 m ²
- heraf boligareal:	93 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²

BBR-boligareal:	98 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. 14.01.1931 lbnr. 993499-76 Tillægstekst Dok om at der ikke må bygges vejens midtlinie nærmere end 12,5 m Filnavn: 76_H-A_44
Nr. 2 lyst d. 26.03.1954 lbnr. 993500-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv Filnavn: 76_N-A_698
Nr. 3 lyst d. 21.04.1954 lbnr. 993501-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_N-A_698
Nr. 4 lyst d. 26.09.1960 lbnr. 993502-76 Tillægstekst Dok om pligt til at levere varme og varmt vand Filnavn: 76_N-A_698
Nr. 5 lyst d. 17.11.1976 lbnr. 993503-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Sønderparken Filnavn: 76_N-A_698
Nr. 6 lyst d. 20.09.1984 lbnr. 993504-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring Filnavn: 76_N-A_698
Nr. 7 lyst d. 12.12.2002 lbnr. 701-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, ændring Filnavn: 76_N-A_698

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Provstejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0237
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 E.

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.

Kæledyr

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



Adresse: Provstejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0237
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.806	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	6.909	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Ejerforening	kr.	22.056	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
				kr.	1.612.550
			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		34.870			

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 8.609 md./ 103.310 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.964 md./ 83.570 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: 24.01.2026
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: Provstejorden 8, 1. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0237
Ejerudgift/md.: kr. 2.906

Dato: 28.01.2026

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

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