

REAL



Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	126
Kontantpris	2.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.305		
Byggear	1957	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0217**

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: Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 470TK0217
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Beliggenheden bliver ikke meget bedre, hvis du drømmer om byliv og fjordstemning i én pakke. Vesterbrogade 2A ligger midt i hjertet af Nørresundby – lige over for Torvet og gågaden med caféer, butikker og offentlig transport lige ved hånden. Et par minutters gang bringer dig til havnefronten og Strandparken med plads til løb, lege og picnic. Skal du til Aalborg, krydser du nemt Limfjordsbroen eller Kulturbroen direkte til Vestbyen, Street Food og Vestre Fjordpark. Her bor du centralt – men med luft, udsigt og grønne muligheder.

LEJLIGHEDEN:

Rummelig og velindrettet 4-værelses lejlighed på 126 m² med klassisk charme, moderne komfort og sjældne fordele. Lejligheden ligger på 2. sal i en velholdt ejendom fra 1957 med sund ejerforening. Nyt tag fra 2022 og vinduer fra 2014 er betalt. Du får adgang til hyggelig gårdhave med legeplads, fælles parkering og cykelkælder. Der medfølger et godkendt loftsværelse på 12 m², tidligere udlejet med fast indtægt – ideelt som gæsteværelse eller til ekstra fleksibilitet. Derudover ekstra lofts- og kælderrum til opbevaring.

INDRETNINGEN:

Lejligheden byder på en rummelig entré med garderobeplads og to store stuer en suite med sydvendte vinduer og flot lysindfald. Fra den ene stue er der udgang til en solrig altan med udsigt til både grønne arealer og fjorden – perfekt til morgenkaffen.

Køkkenet fra TVIS har et moderne udtryk med gulvvarme, klinkegulv og spiseplads. Badeværelset er funktionelt med separat bruseniche, vaskesøjle, gulvvarme og naturlig udluftning. Der er to gode soveværelser – det ene med stor skabsvæg, det andet med adgang til et lækkert walk-in-closet.

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: Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 470TK0217
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

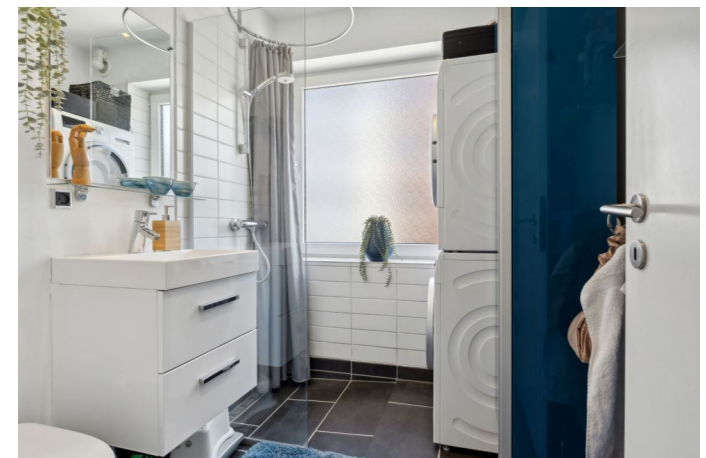
Dato: 04.12.2025



Adresse: Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 470TK0217
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

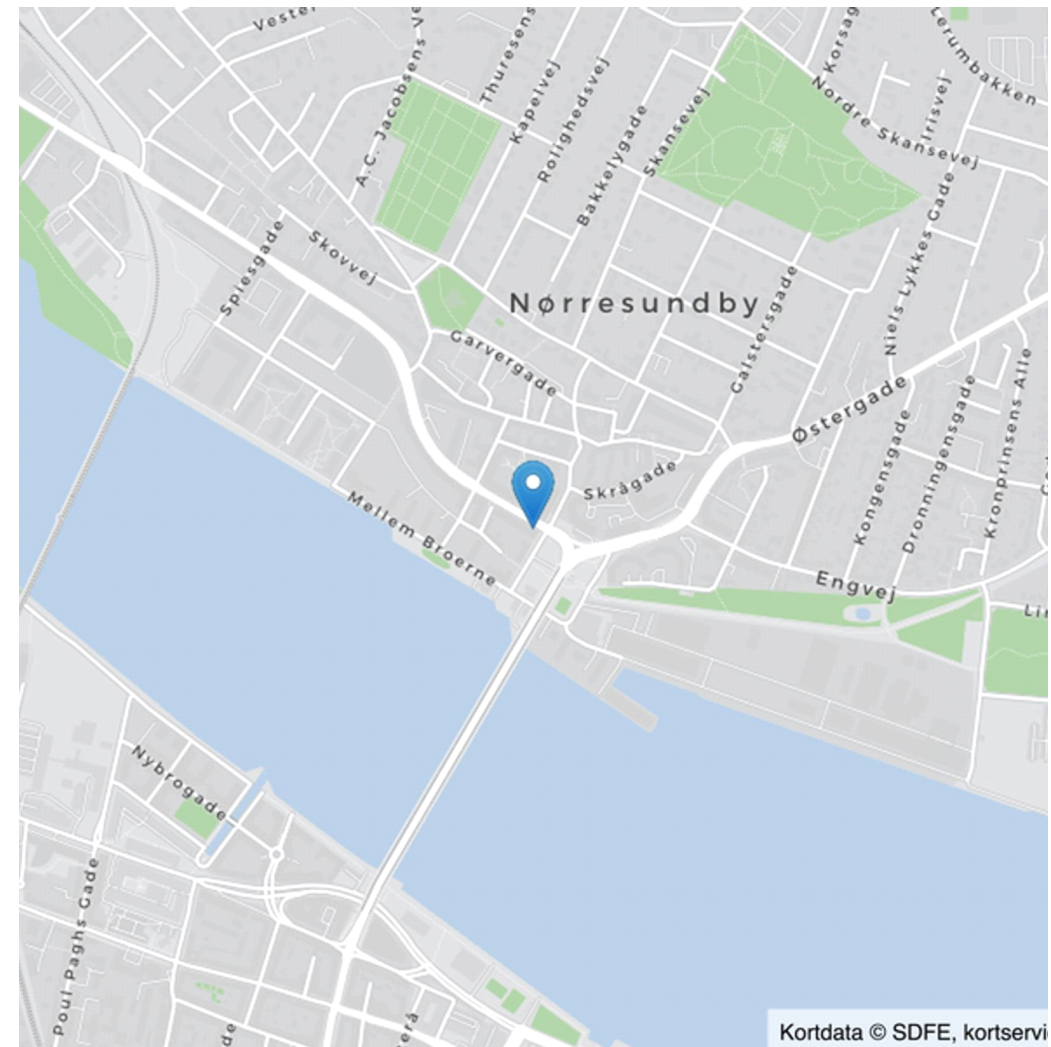
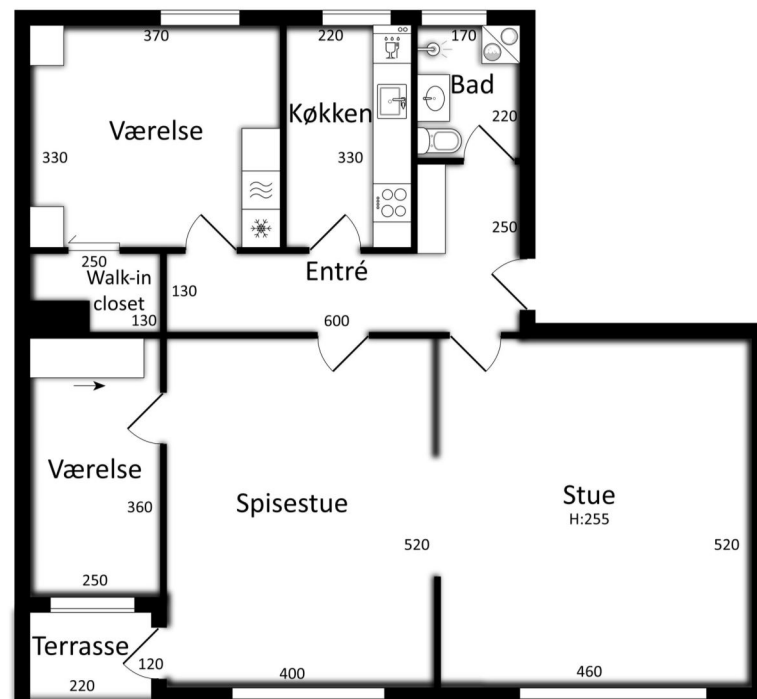
Dato: 04.12.2025



Adresse: Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 470TK0217
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 04.12.2025





Adresse: Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 470TK0217
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	149 k Nørresundby Bygrunde
BFE-nr.:	395305
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1957

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	2.423.000 kr.
Grundværdi:	1.418.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.938.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	127 m ²
- heraf boligareal:	108 m ²
- heraf areal til kælder:	1 m ²
- heraf areal til loft:	18 m ²
BBR-boligareal:	126 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. 23.10.1891 lbnr. 980843-76 Tillægstekst Dok om underjordiske anlæg
Nr. 2 lyst d. 03.04.1914 lbnr. 980844-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 10.02.1955 lbnr. 980845-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, og vedligeholdelse Filnavn: 76_M-N_450
Nr. 4 lyst d. 17.11.1965 lbnr. 980846-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_M-N_450
Nr. 5 lyst d. 08.02.1977 lbnr. 980847-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_BB-N_151
Nr. 6 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 980848-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BD-N_404
Nr. 7 lyst d. 04.09.1984 lbnr. 980849-76 Tillægstekst Dok om vedligeh af toiletter, skødetagn på andel mv, Se akt Filnavn: 76_BB-N_152
Nr. 8 lyst d. 22.06.1992 lbnr. 980850-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 76_BB-N_151
Nr. 9 lyst d. 24.09.1996 lbnr. 550172-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening. Filnavn: 76_BB-N_151
Nr. 10 lyst d. 13.07.2001 lbnr. 43376-76 Tillægstekst Lokalplan nr.12-045 Vedr. 238AC Filnavn: 76_T-N_305
Nr. 11 lyst d. 09.07.2003 lbnr. 67104-76 Tillægstekst tillæg til vedtæger for ejerforeningen Filnavn: 76_BB-N_151
Nr. 12 lyst d. 07.10.2008 lbnr. 61568-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, friarealer mv i h t lov Filnavn: 76_A-N_562

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 470TK0217
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.841 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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.

GARAGE:

Det er muligt at tilkøbe 17 kvm. muret garage med el-port til lejligheden. Kontakt mægler for mere information herom.



Adresse: Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 470TK0217
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.886	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	8.898	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Ejerforening	kr.	19.992	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	500
Værelse	kr.	780	I alt	kr.	2.214.900
			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			39.656		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.591 md./ 139.097 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.373 md./ 112.470 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: 04.12.2025
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: Vesterbrogade 2A, 2. th., 9400 Nørresundby
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 470TK0217
Ejerudgift/md.: kr. 3.305

Dato: 04.12.2025

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
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	1.160.637	1.160.637	1.163.198	DKK	2,69	79.272	21,75	3,33			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:

Gårdhave
Parkeringsareal i baggård

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