



REAL

Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	86
Kontantpris	1.695.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.114		
Byggear	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0224**

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: Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0224
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 25.10.2025



Beskrivelse:

Beliggenheden:

Ikke langt fra Aalborg centrum finder man denne skønne lejlighed – perfekt placeret til dig, der ønsker både nærheden til bylivet og muligheden for at trække dig lidt tilbage. Området er kendt som Skipperen, og med kun få minutters cykeltur til midtbyen, gode busforbindelser lige rundt om hjørnet og nem adgang til motorvejen, er beliggenheden både praktisk og attraktiv.

Lejligheden / ejendommen:

Lejligheden ligger i en klassisk og solid ejendom fra 1955, som er en del af en veldrevet ejerforening. Der er adgang til kælderrum, cykelparkering og øvrige fællesfaciliteter, og boligen opvarmes via fjernvarme. Ejendommen er placeret i et roligt og trygt miljø med gode naboer og styr på vedligeholdelsen.

Selve lejligheden er renoveret i 2024/2025 og står virkelig skarpt, med moderne overflader og detaljer, som gør den både indbydende og nem at flytte ind i. Her får du 86 lyse og veludnyttede kvadratmeter uden spildsplads og der er i køkken, badeværelse og entre etableret gulvvarme.

Indretningen:

Lejlighedens indretning er både funktionel og rummelig. Du bydes velkommen i en åben entré med gulvvarme, hvorfra der er adgang til næsten alle lejlighedens rum. På højre hånd finder du det super fine badeværelse med separat bruseniche og moderne elementer, som fremstår lyse og tidssvarende.

Herefter åbner boligen sig op mod det lyse og stilrene køkken, der er opdateret med god skabsplads, alt i hårde hvidevarer og et tidløst udtryk. Lige frem møder du lejlighedens store stue, som indretningsmæssigt giver plads til både sofaområde og spiseplads – og hvorfra der er udgang til den hyggelige altan som byder på skøn udsigt.

Derudover byder lejligheden på to gode værelser, som nemt kan indrettes som

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.

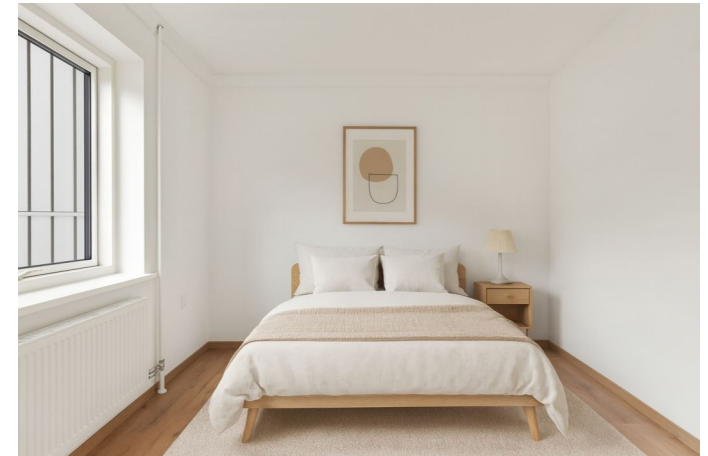
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0224
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 25.10.2025



Køkken

Adresse: Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0224
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 25.10.2025



Stue



Værelse



Værelse



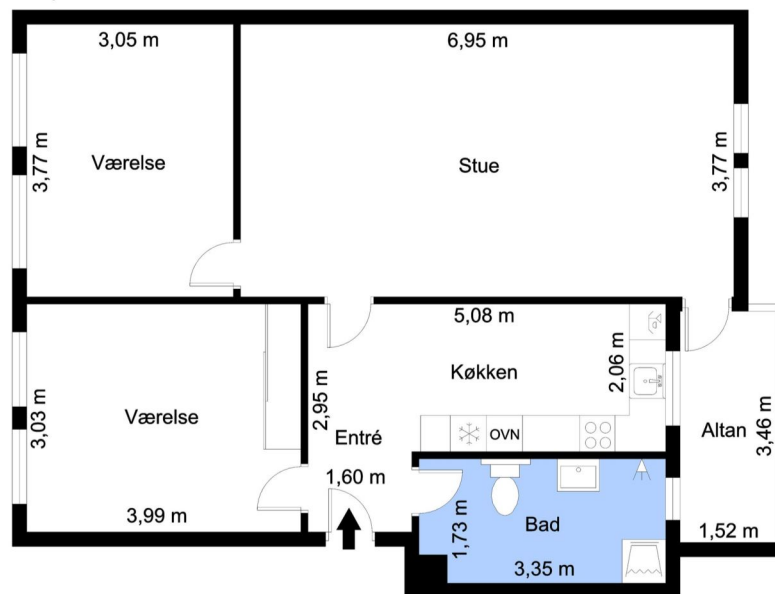
Badeværelse

Adresse: Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0224
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 25.10.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0224
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 25.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80 apy Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	394533
Ejl.nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.330.000 kr.
Grundværdi:	6.520.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.064.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	83 m ²
- heraf boligareal:	80 m ²
- heraf areal til kælder:	3 m ²

BBR-boligareal:	86 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. 27.11.1952 lbnr. 992412-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 2 lyst d. 11.01.1954 lbnr. 992413-76 Tillægstekst Dok om forbud mod at drive bankvirksomhed mm Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 3 lyst d. 12.01.1954 lbnr. 992414-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 4 lyst d. 12.01.1954 lbnr. 992415-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 5 lyst d. 29.12.1954 lbnr. 992416-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_337
Nr. 6 lyst d. 01.06.1955 lbnr. 992417-76 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 7 lyst d. 04.06.1955 lbnr. 992418-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_S-A_337
Nr. 8 lyst d. 04.06.1955 lbnr. 992419-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_S-A_337
Nr. 9 lyst d. 04.06.1955 lbnr. 992420-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_U-A_393
Nr. 10 lyst d. 27.12.1956 lbnr. 992421-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 76_N-A_670
Nr. 11 lyst d. 12.07.1973 lbnr. 992422-76 Tillægstekst Dok om vej mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_U-A_98
Nr. 12 lyst d. 01.03.1977 lbnr. 992423-76 Tillægstekst Vedtægter for"Ejerlauget Skipperen, Aalborg" Filnavn: 76_AV-A_251
Nr. 13 lyst d. 02.03.1977 lbnr. 992424-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_AX-A_656
Nr. 14 lyst d. 09.11.1977 lbnr. 992425-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Påtegning Filnavn: 76_AX-A_656
Nr. 15 lyst d. 05.09.2005 lbnr. 101482-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, påtegning Filnavn: 76_AX-A_656

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0224
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 25.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 salgsoptstillingens 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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

RANDERET FOTOMATERIALE:

Der gøres opmærksom på, at fotos i markedsføringsmaterialer er randeret elektronisk med møbler.

Adresse: Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0224
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 25.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.426	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	3.860	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Ejerforening	kr.	15.984	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
				kr.	1.713.150
			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		25.370			

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.991 md./ 107.892 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.262 md./ 87.149 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: 25.10.2025
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: Vestre Alle 7, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 470TK0224
Ejerudgift/md.: kr. 2.114

Dato: 25.10.2025

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