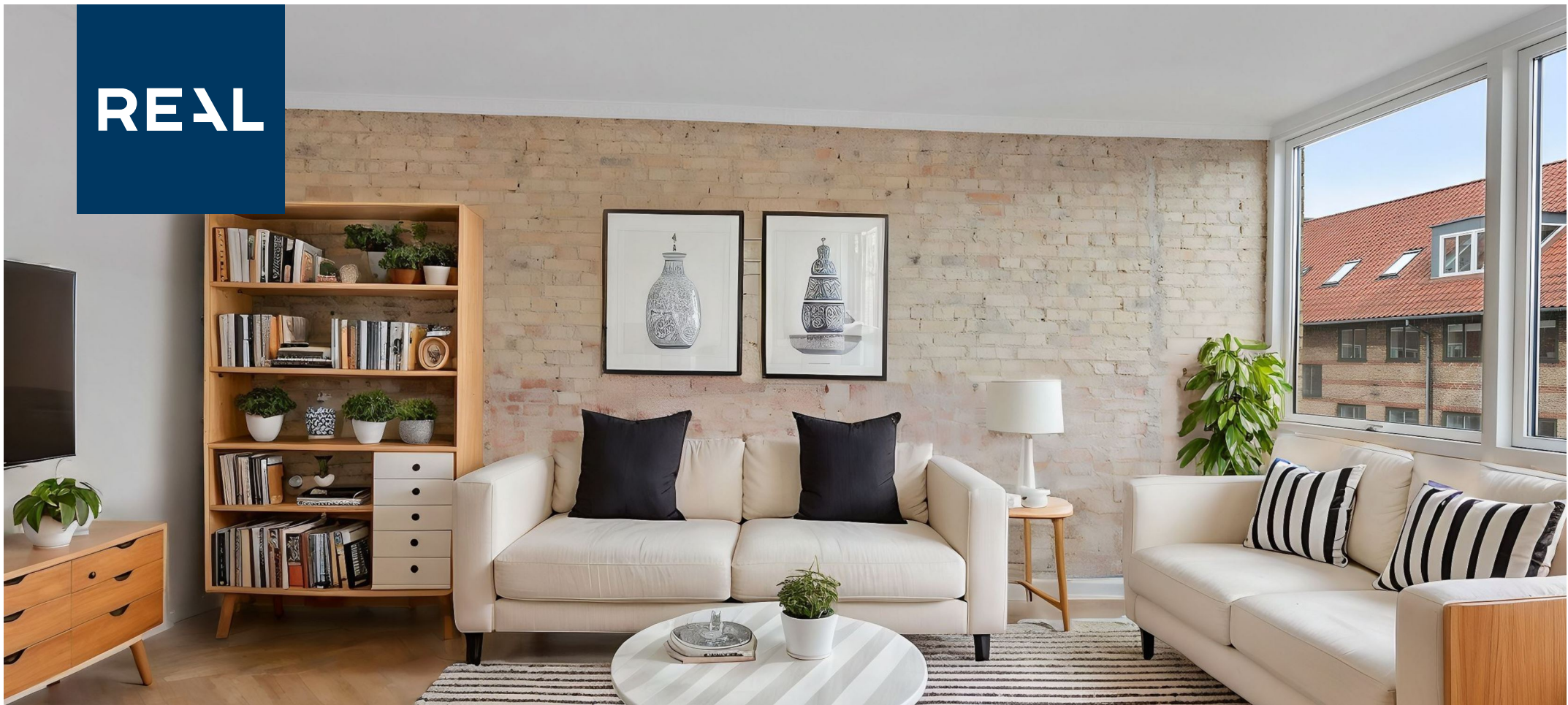


REAL



Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	91
Kontantpris	1.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.458		
Byggeår/ombygget	1959/2007	Energimærke	C

Sagsnr. 470TK0203

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: Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0203
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 13.08.2025



Beskrivelse:

Området

Med adresse på Vesterbro er du kun få skridt fra gågaden og Aalborgs store udvalg af butikker, restauranter, kulturtilbud og grønne områder. Trods den centrale placering hersker her en rolig atmosfære med masser af privatliv. Der er gode parkeringsmuligheder i nærområdet, og banegården kan nås på blot fem minutter til fods.

Ejendommen

Bygningen er særdeles velholdt og administreres af en sund ejerforening med styr på økonomien. Ejendommen har elevator, så det er nemt at komme op til 3. sal, og der er ingen større renoveringsprojekter planlagt. Til lejligheden hører desuden et kælderrum.

Lejligheden

Lejligheden er totalmoderniseret i 2025, så alt fremstår funkende nyt. Nye sildebensgulve i slidstærkt laminat, nyfildede vægge og rå New Yorker-vægge fuldender den stilrene indretning.

Når du træder ind, bydes du velkommen af en rummelig entré med rigelig plads til overtøj og sko. Herfra er der adgang til alle rum, som emmer af en behagelig atmosfære og masser af naturligt lys. **Køkkenet** fra Kvik har masser af bordplads og er udstyret med nye hårde hvidevarer. Spisepladsen nyder godt af det generøse lysindfald fra svalegangen mod vest, hvilket skaber en lys og indbydende stemning. Overfor køkkenet ligger **det rummelige soveværelse**, roligt placeret mod baggården med gode opbevaringsmuligheder. **Badeværelset** er stilfuldt indrettet med store klinker og et eksklusivt bademiljø. Her finder du en stor bruseniche, væghængt toilet og en ny vaskesøjle, så vasketøjet klares nemt og bekvemt. **Stuen** er hjemmets hjerte med plads til både en hyggelig sofagrube og en spiseafdeling – alt sammen med en imponerende udsigt. Det sidste værelse kan bruges som **kontor eller gæsteværelse**, alt efter dine behov.

En super flot lejlighed - vi kan kun anbefale en fremvisning.

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.

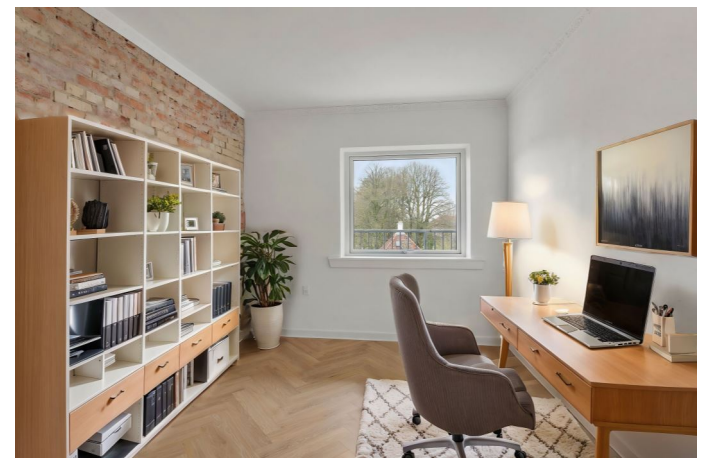
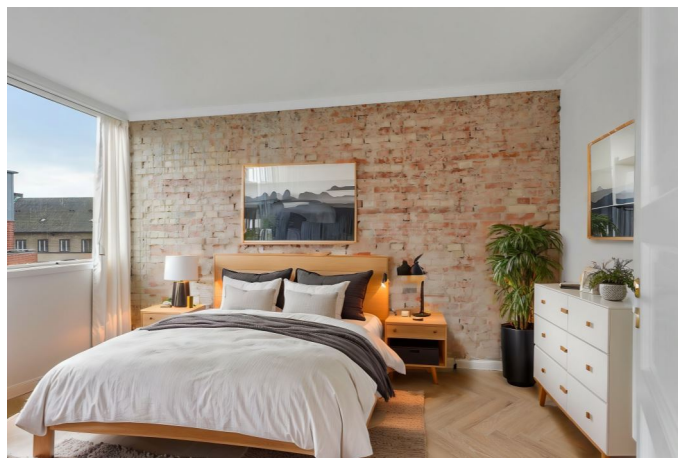
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0203
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

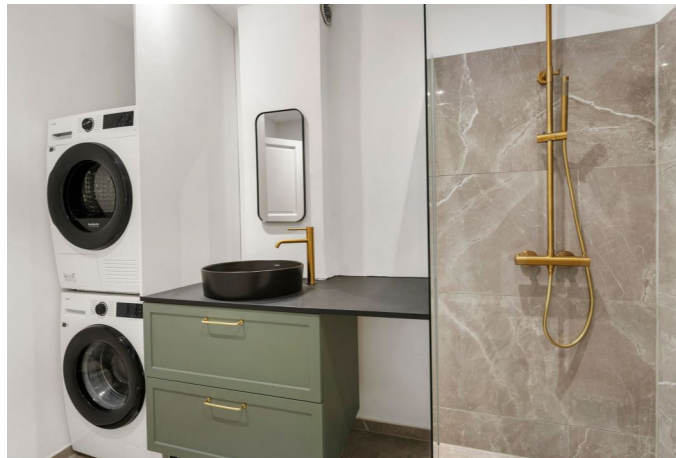
Dato: 13.08.2025



Adresse: Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0203
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 13.08.2025



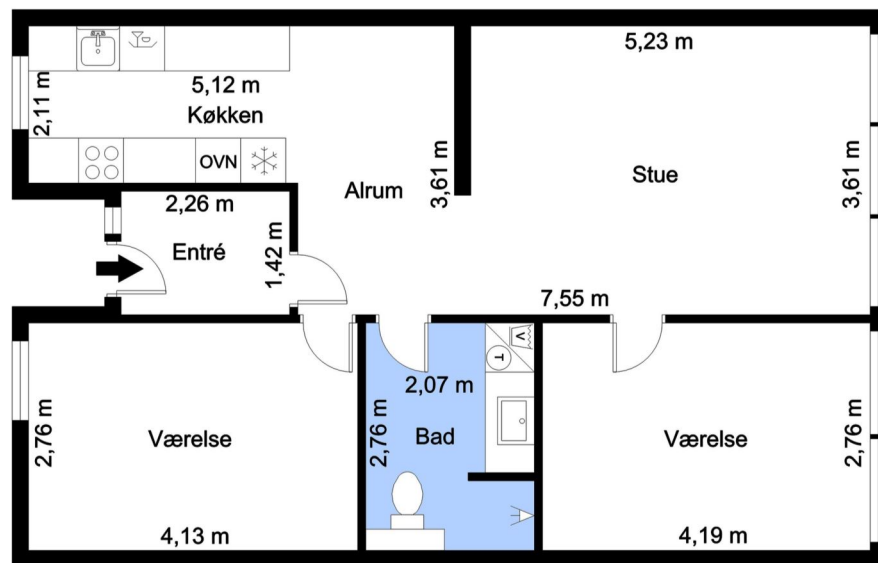
Adresse: Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg

Kontantpris: kr. 1.795.000

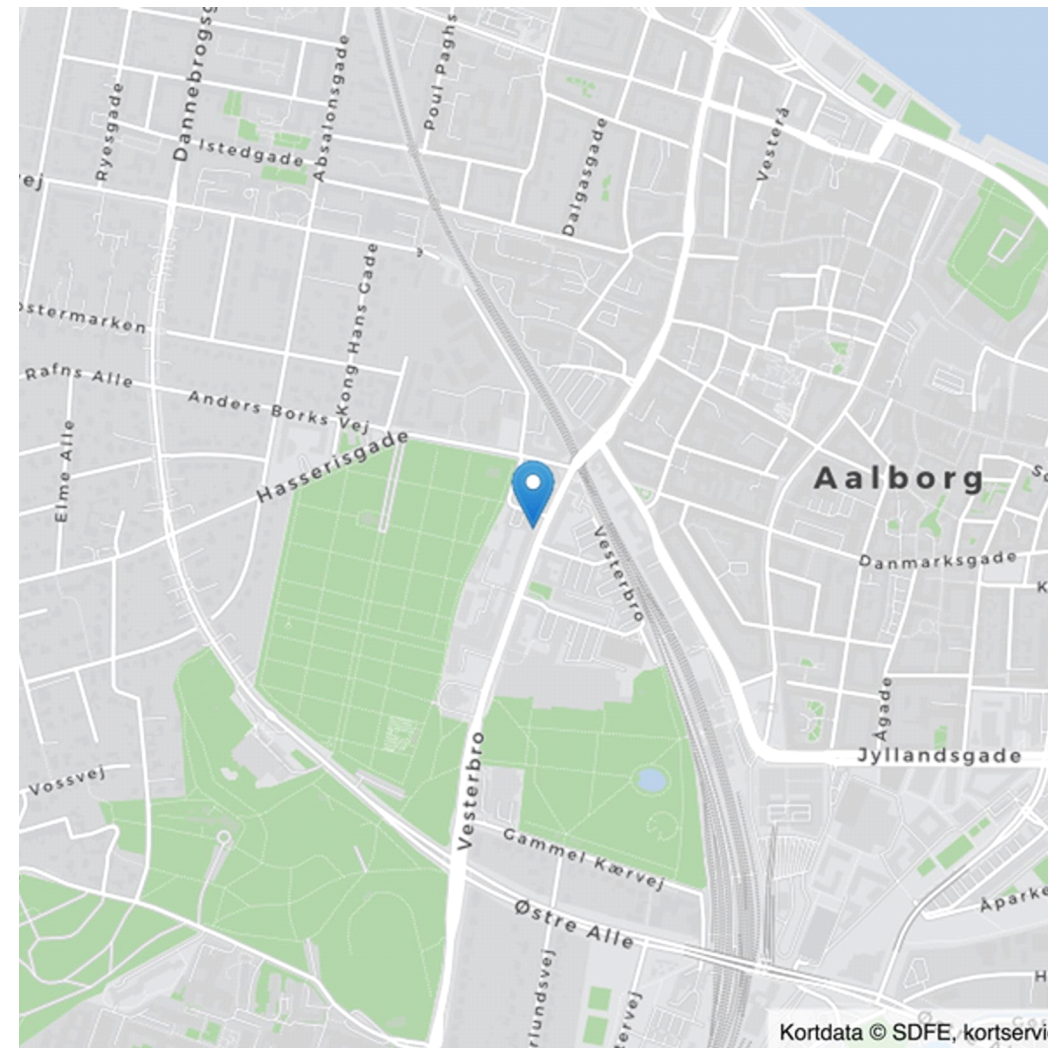
Sagsnr.: 470TK0203

Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 13.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0203
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 13.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	337 Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	392251
Ejerl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1959/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.555.000 kr.
Grundværdi:	811.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.244.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	77 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	75 m ²
Heraf kælderareal:	2 m ²
BBR-boligareal:	91 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	15/370
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	5.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.07.1852 lbnr. 926049-76 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv
Nr. 2 lyst d. 08.03.1897 lbnr. 926050-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 08.06.1959 lbnr. 926051-76 Tillægstekst Dok om parkering mv, legeplads og lign samt om renholdelses-og snerydningspligt mv
Nr. 4 lyst d. 08.06.1959 lbnr. 926052-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 5 lyst d. 01.12.1959 lbnr. 926053-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 6 lyst d. 10.04.1970 lbnr. 926054-76 Tillægstekst Dok om skilte Filnavn: 76_A-A_58
Nr. 7 lyst d. 24.03.1977 lbnr. 926055-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Vesterbro 35, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 76_AV-A_536
Nr. 8 lyst d. 16.08.1977 lbnr. 926056-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening
Nr. 9 lyst d. 31.07.1981 lbnr. 926057-76 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv, ret til portåbning mv Resp lån i off midler Filnavn: 76_AV-A_536
Nr. 10 lyst d. 21.11.1990 lbnr. 926058-76 Tillægstekst Dok om jordtanke Filnavn: 76_AV-A_536
Nr. 11 lyst d. 20.07.1998 lbnr. 63030-76 Tillægstekst Dok. om forsyningsledninger mv Filnavn: 76_AV-A_536
Nr. 12 lyst d. 03.01.2007 lbnr. 414-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_AV-A_536
Nr. 13 lyst d. 30.01.2007 lbnr. 10199-76 Tillægstekst Lokalplan nr 09-041 Filnavn: 76_I-A_463
Nr. 14 lyst d. 12.08.2009 lbnr. 51751-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforeningen Filnavn: 76_AV-A_536

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelparkering i kælder

Eget depotrum i kælder

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0203
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 13.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 7.321 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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 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.

RANDERING FOTOS:

Der er i salgsmaterialet brugt rangeret fotos hvor møbler er indsat.



Adresse: Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0203
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 13.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.344	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.795.000
Grundskyld	kr.	4.801	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Ejerforening	kr.	18.300	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	46	I alt	kr.	1.809.400
			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		29.492			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.750 md./ 117.000 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.793 md./ 93.518 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: 12.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Vesterbro 35, 3. 302., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0203
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 13.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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/4% Obligationslån	Obligationslån	1.474.000	1.474.000	1.464.266	DKK	4	74.620	29,75	4,99			Nej	

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