



REAL

Vesterbro 90, 2., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	257
Kontantpris	3.095.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.695		
Byggeår	1941	Energimærke	C

Sagsnr. **464-2140**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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 90, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 464-2140
Ejerudgift/md.: kr. 7.695

Dato: 09.09.2025



Beskrivelse:

Stor unik citylejlighed med attraktiv placering

- Tre skønne stuer
- 2 lækre badeværelser
- Stort køkken
- Hele 5 altaner
- Mulighed for at opdele lejligheden

En af Aalborgs største og mest unikke city lejligheder midt i hjertet af centrum, med udsigt til Limfjorden, er nu til salg. Den har ikke været handlet eller på markedet de sidste 25 år, og kan endelig blive din nu. Den har mange specielle og skæve detaljer, alt fra pynte søjler som går igennem hele lejligheden, til guld håndvaske, guld afløbsriste, guld stil, sort toilet, Black Galaxy granit bordplade og samme fliser på begge luksus badeværelser, hvor du både finder en sauna og et boblebad til de lange og kolde vinterdage. Straks du træder ud af døren til denne lejlighed, står du i Aalborgs midtby, så du er i gåafstand til alt i byens pulserende liv.

Boligen er ideel til den store familie, men da den lejligheden tidligere har været opdelt i to lejligheder, er der også mulighed for udlejning, evt. AirBNB.

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: Brian Harbo



Adresse: Vesterbro 90, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 464-2140
Ejerudgift/md.: kr. 7.695

Dato: 09.09.2025

Stor unik citylejlighed med attraktiv placering

- Tre skønne stuer
- 2 lækre badeværelser
- Stort køkken
- Hele 5 altaner
- Mulighed for at opdele lejligheden

En af Aalborgs største og mest unikke city lejligheder midt i hjertet af centrum, med udsigt til Limfjorden, er nu til salg. Den har ikke været handlet eller på markedet de sidste 25 år, og kan endelig blive din nu. Den har mange specielle og skæve detaljer, alt fra pynte søjler som går igennem hele lejligheden, til guld håndvaske, guld afløbsriste, guld stil, sort toilet, Black Galaxy granit bordplade og samme fliser på begge luksus badeværelser, hvor du både finder en sauna og et boblebad til de lange og kolde vinterdage.

Straks du træder ud af døren til denne lejlighed, står du i Aalborgs midtby, så du er i gåafstand til alt i byens pulserende liv.

Boligen er ideel til den store familie, men da den lejligheden tidligere har været opdelt i to lejligheder, er der også mulighed for udlejning, evt. AirBNB.

Der er en gennemført stil igennem lejligheden. Kæmpe entré, som kan indrettes som hall, som ikke ses i ret mange lejligheder. 40 kvm stor stue, som let kan deles op i 2 rum, eller sagtens kan bære 2 afdelinger med sofa arrangementer, og plads til spisebordet midt i rummet, hvor man har udsigten ud til en af de 5 altaner, som befinder sig i hele lejligheden. Udover kæmpe stue, og stort soveværelse, har man yderligere 3 store rum, og 2 mindre rum, som passer sig til enten kontor, walkin closet eller børneværelser. En meget rummelig lejlighed med stuklofter og med en loft højde på næsten 3 meter.

1 meter bred og 8 meter lang baggang, hvor man har plads til alle de ting, som man ikke ønsker skal fylde lejligheden, som fx. rengørings relaterede ting, værktøj, skabe til konserves mad, hunde eller kattermad osv.

Det store soveværelse byder endda på en afdeling med et forhøjet repos med et arrangement med afslapnings sofastole.

Fra køkkenet kan man enten nyde udsigten med morgenkaffen, ved spisebordet ud til altan, eller tage kaffen med ud, og få den direkte morgen- og formiddagssol, på den 4 meter lange uforstyrrede træbelagte altan, og kigge ud over byens travle morgen liv.

Når solen drejer rundt om hjørnet, og forsvinder fra denne altan, har man muligheden for at nyde eftermiddag- og aftensolen på den største af de 5 altaner, som er lavet med samme gulvstil, og har et 150 cm højt flethegn, så du sidder godt ugeneret og dækket fra udsyn af andre boliger i nærheden. Herfra kan du se ned til vandet, og nye udsigten af havnen og bådene som sejler forbi til fx. Tallship race, imens du griller på gasgrillen, og nyder en tår af vinen. Du har solen hele dagen lang, ved blot at benytte de 2 største istandsatte altaner der er.

Adresse: Vesterbro 90, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 464-2140
Ejerudgift/md.: kr. 7.695

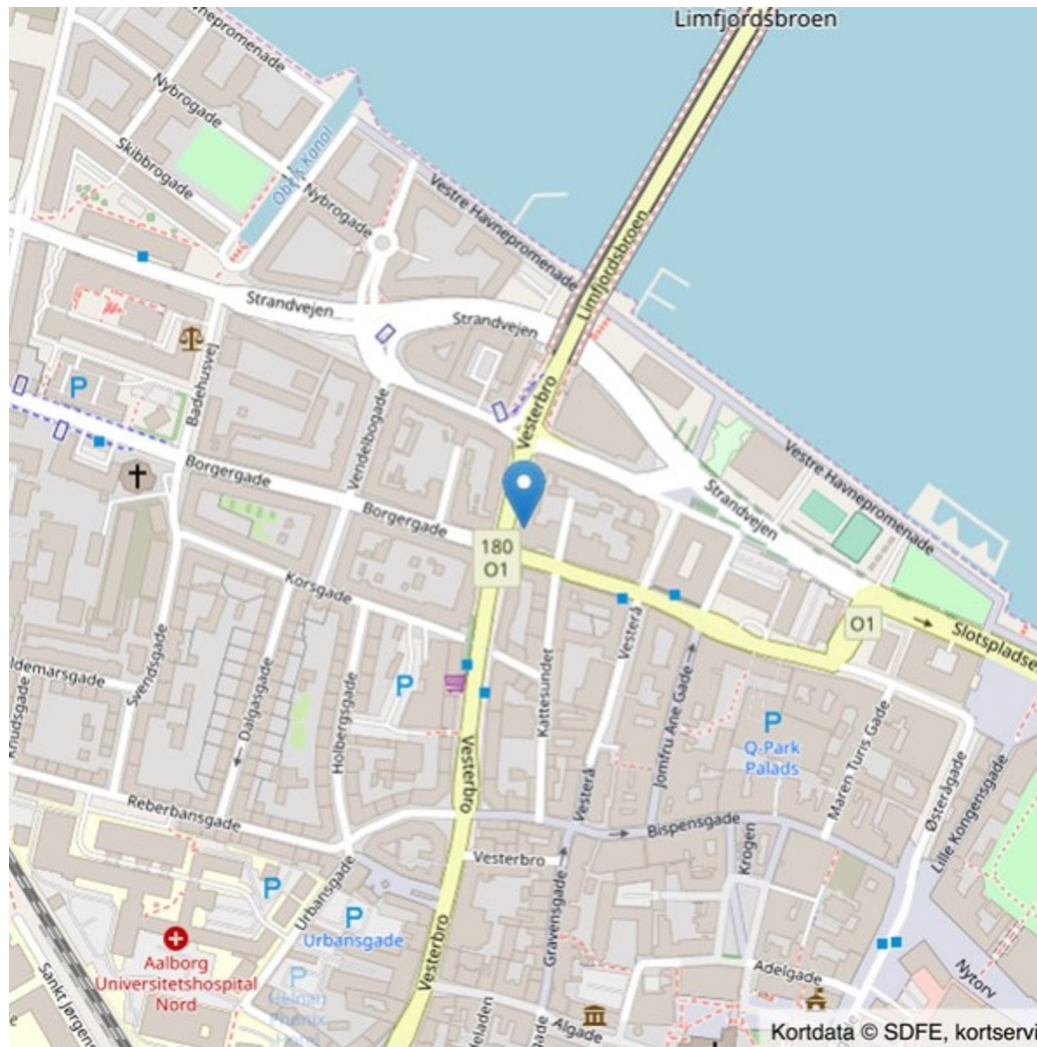
Dato: 09.09.2025



Adresse: Vesterbro 90, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 464-2140
Ejerudgift/md.: kr. 7.695

Dato: 09.09.2025



Adresse: Vesterbro 90, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 464-2140
Ejerudgift/md.: kr. 7.695

Dato: 09.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	17 a Aalborg Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	
Ejl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1941

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.351.000 kr.
Grundværdi:	2.204.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.480.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.763.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	210 m ²
- heraf boligareal:	210 m ²

BBR-boligareal:	257 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. 26.02.1940 lbnr. 919438-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 04.11.1958 lbnr. 919439-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 3 lyst d. 20.02.1959 lbnr. 919440-76 Tillægstekst Dok om benzinstation, afståelse af areal, vedligeh. mv.
Nr. 4 lyst d. 09.04.1959 lbnr. 919441-76 Tillægstekst Dok om servicestation, benzintankstation mv, Se akt, Resp lån i off midler.
Nr. 5 lyst d. 25.02.1960 lbnr. 919442-76 Tillægstekst Dok om opstilling af to signalskabe og en grundvandpumpe mv, Resp lån i off midler.
Nr. 6 lyst d. 13.11.1964 lbnr. 919443-76 Tillægstekst Dok om ventilationsanlæg mv.
Nr. 7 lyst d. 10.07.1974 lbnr. 919444-76 Tillægstekst Dok om reklameskilt mv.
Nr. 8 lyst d. 21.10.1983 lbnr. 919445-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Vesterbro 90-92.
Nr. 9 lyst d. 30.01.2007 lbnr. 10199-76 Tillægstekst Lokalplan nr 09-041.
Nr. 11 lyst d. 16.02.2011 lbnr. 1002269883 tillige lyst 18.12.2015 - 1006969101 på ejerlejlighed nr. 7.

KOMMUNEPLAN

LOKALPLAN: 10-056 Området ml. Vesterbro, Strandvejen, Østerågade og Bispensgade - 09-041 Vesterbro

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet. Se mere på www.skidt.dk.

Tilbehør:

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

2 stk. No name køleskabe med fryser (Ikea) - 1 stk. No name ovn (Ikea) - 1 stk. Bauknecht opvaskemaskine
1 stk. Bauknecht kogeplade med plads til 4 gryder - 1 stk. Voss gasblus med plads til 2 gryder.
1 stk. Bosch vaskemaskine.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vesterbro 90, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 464-2140
Ejerudgift/md.: kr. 7.695

Dato: 09.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme betales med aconto kr. 1.450 pr. måned.

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Vesterbro 90, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 464-2140
Ejerudgift/md.: kr. 7.695

Dato: 09.09.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.752	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	13.048	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Ejerforening	kr.	45.776	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	9.900
Rottebekæmpelse	kr.	314	I alt	kr.	3.125.350
Fælleslån	kr.	8.532			
Henlæggelse	kr.	6.920			
Ejerudgift i alt 1 år		92.342			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.746 md./ 200.955 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.387 md./ 160.642 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: 07.09.2025
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: Vesterbro 90, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 464-2140
Ejerudgift/md.: kr. 7.695

Dato: 09.09.2025

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:

Der påhviler ejerforeningens medlemmer fællesgæld.
Lejlighedens andel af gælden udgør kr. 25.200,00 pr. 31.12.2023.
Ydelse for nærværende ejerlejligheds andel af fælleslånet er kr. 711,00 pr. måned. Ydelsen fremgår af ejerudgifter.

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.477.188	2.477.188	2.489.022	DKK	2,24	170.374	21,50	3,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforening Vesterbro 90-92

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 173/1000

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 96.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev, ejerforening

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Jeg har mange års erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.

Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.

Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen