



REAL

Vesterbro 89, 2. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	86
Kontantpris	1.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.385		
Byggeår/ombygget	1934/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0223**

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 89, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0223
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 26.12.2025



Beskrivelse:

OMRÅDET

Jeres nye hjem befinder sig midt i byens pulserende liv, hvor I kan udforske Aalborgs mange delikate madoplevelser, specialforretninger og kulturelle tilbud. Det er nemt at ordne dagligdagens indkøb, og I kan spadseres langs havnepromenaden eller nyde de grønne omgivelser i eksempelvis Kildeparken og Skovdalen.

EJENDOMMEN

Lejligheden er beliggende i en ejendom fra 1934, som præsenterer sig smukt og velholdt med oprindelige detaljer. Meget er dog sket siden da, og ejendommen fremstår i dag velholdt og yderst veldrevet af en sund og ansvarsbevidst ejerforening. Ejendommen har elevator, hvilket gør etagen nemt tilgængelig, og til lejligheden hører et stort loftsrum på 11 m² samt et kælderrum på 3 m². Der er vaskeri i ejendommen, hvor man har sin egen maskine.

INDRETNINGEN

Selve lejligheden er indbydende og indflytningsklar med et gennemgående tema i klassisk herskabelig stil og en god loftshøjde, som understreger den luftige atmosfære. Du træder først over dørtrinnet til entréen, der fungerer som fordelingsgang. På venstre hånd finder man først lejlighedens nyere køkken fra 2020, som byder på masser af bordplads og alt i hårde hvidevarer. De to rummelige stuer en suite ligger i den modsatte side af lejligheden, og her er rigelig plads til både spisebord og sofagruppe. Rummene prydes af det flotte klassiske plankegulv, som står flot til det velholdte stukloft. Toilettet tilgås fra fordelingsgangen, og herefter kommer vi til det store og lyse soveværelse, hvorfra badeværelset – med god bruseplads – kan tilgås. Ønskes bad og toilet sammenlagt, er dette muligt. Fra soveværelset får man adgang til den fantastiske, solrige og store altan mod vest, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes. Altanen er unik i størrelse og byder på rig mulighed for indretning og maksimal udnyttelse.

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 89, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0223
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 26.12.2025



Adresse: Vesterbro 89, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0223
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

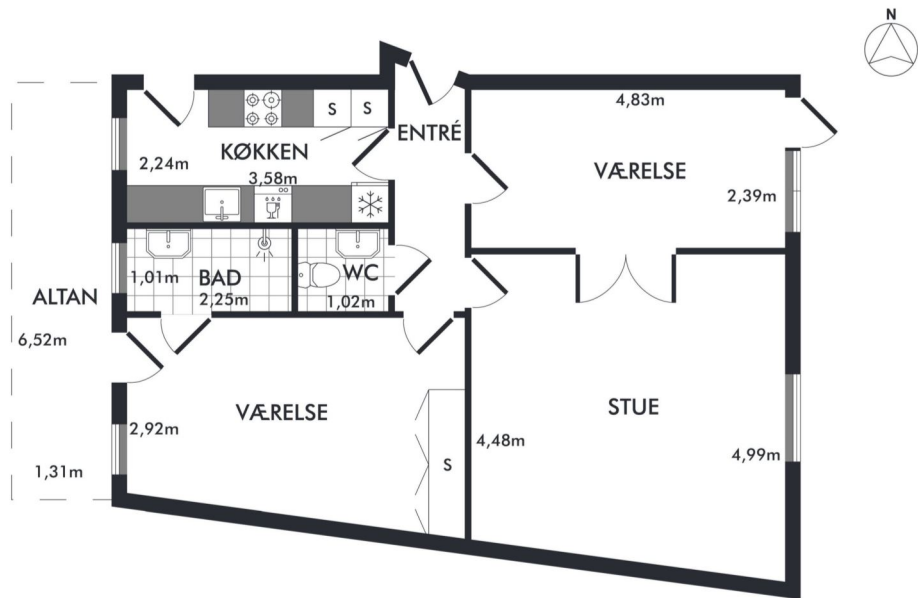
Dato: 26.12.2025



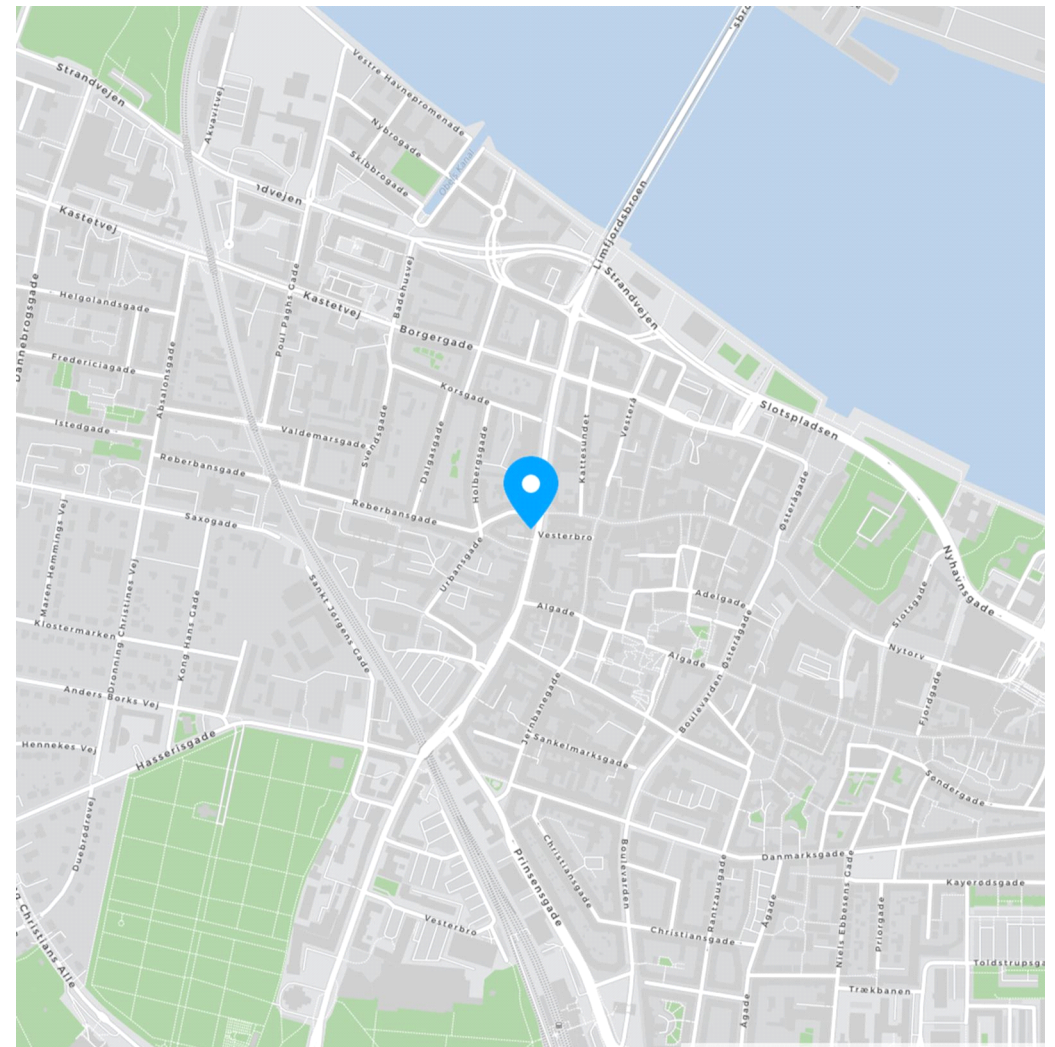
Adresse: Vesterbro 89, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0223
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 26.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Vesterbro 89, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0223
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 26.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	95 a Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	390417
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1934/1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	1.558.000 kr.
Grundværdi:	788.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.246.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	92 m ²
- heraf boligareal:	78 m ²
- heraf areal til kælder:	3 m ²
- heraf areal til loft:	11 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. 13.10.1933 lbnr. 922200-76 Tillægstekst Dok om facadecensur mv Filnavn: 76_H-A_21
Nr. 2 lyst d. 12.04.1934 lbnr. 922201-76 Tillægstekst Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv, fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 76_H-A_21
Nr. 3 lyst d. 20.06.1934 lbnr. 922202-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, § 11 not Filnavn: 76_H-A_21
Nr. 4 lyst d. 21.09.1954 lbnr. 922203-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler Filnavn: 76_H-A_21
Nr. 5 lyst d. 19.02.1960 lbnr. 922204-76 Tillægstekst Lejekontrakt med Philips A/S, Resp lån i off midler Filnavn: 76_H-A_21
Nr. 6 lyst d. 30.01.2007 lbnr. 10199-76 Tillægstekst Lokalplan nr 09-041 Filnavn: 76_I-A_463

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: Vesterbro 89, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0223
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 26.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Trust
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 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 D.

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 i 2025 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.



Adresse: Vesterbro 89, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0223
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 26.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.357	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	4.665	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Ejerforening	kr.	17.496	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		28.618			

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 8.648 md./ 103.782 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.919 md./ 83.026 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: 26.12.2025
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: Vesterbro 89, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0223
Ejerudgift/md.: kr. 2.385

Dato: 26.12.2025

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

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:

Loftsværelse på 11 m2
Kælderrum på 3 m2
Egen vaskemaskine i vaskerum
Baggård/Cykelskur/Tørrerum

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