

REAL



Vendsysselegade 24, 3. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	1.590.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.195	Altan	Ja
Byggear	1951	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0270**

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: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025



Beskrivelse:

Flot moderniseret 2 værelses i det attraktive Øgadekvarter
- Perfekt til forældre køb

- Indflytningsklar lejlighed
- Lækkert køkken med udgang til altan
- Godt moderniseret badeværelse med bruser og vaskesøjle
- Dejlig lys stue og stort soveværelse med plads til arbejdsbord
- Hele 2 altaner
- Beliggende tæt på alt

BELIGGENHED:

I en god ejerforening finder du denne skønne 2 værelses lejlighed centralt i Aalborg C, hvor du i gåafstand har gågaderne, havnefronten, Nordkraft eller Musikkens Hus. Her er du tæt på alt hvad Aalborg byder på, såsom dejligt caféliv, restauranter, fitness, spændende butikker og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du banegården, byens uddannelsesinstitutioner og de naturskønne byoaser, samt ikke mindst Østre Anlæg.

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: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025

Flot moderniseret 2 værelses i det attraktive Øgadekvarter
- Perfekt til forældre køb

- Indflytningsklar lejlighed
- Lækkert køkken med udgang til altan
- Godt moderniseret badeværelse med bruser og vaskesøjle
- Dejlig lys stue og stort soveværelse med plads til arbejdsbord
- Hele 2 altaner
- Beliggende tæt på alt

BELIGGENHED:

I en god ejerforening finder du denne skønne 2 værelses lejlighed centralt i Aalborg C, hvor du i gåafstand har gågaderne, havnefronten, Nordkraft eller Musikkens Hus. Her er du tæt på alt hvad Aalborg byder på, såsom dejligt caféliv, restauranter, fitness, spændende butikker og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du banegården, byens uddannelsesinstitutioner og de naturskønne byoaser, samt ikke mindst Østre Anlæg.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i præsenteret gang med gipslofter, der går igen i hele lejligheden. Fra gangen er der adgang til alle lejlighedens rum. Der er skøn stue med god plads til både sofagruppe og spisebord. Her har du et virkelig dejligt lysindfald og den helt rigtige stemning med den flotte New Yorkervæg. Dejligt stort soveværelse med udgang til altan og meget rummelig skabsvæg. Endvidere dejligt moderniseret lyst køkken, hvor der er godt med bord- og skabsplads, samt udgang til samme altan som fra soveværelset, med view udover gården. Endelig er der dejligt stort moderniseret badeværelse med god bruseniche og vaskesøjle.

Der er stor gård bag ejendommen, hvor der er mulighed for parkering efter først til mølle princippet.

Endelig får du eget kælderrum, samt fælles cykelkælder.

En lejlighed der SKAL opleves - ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025



Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025



Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025



Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

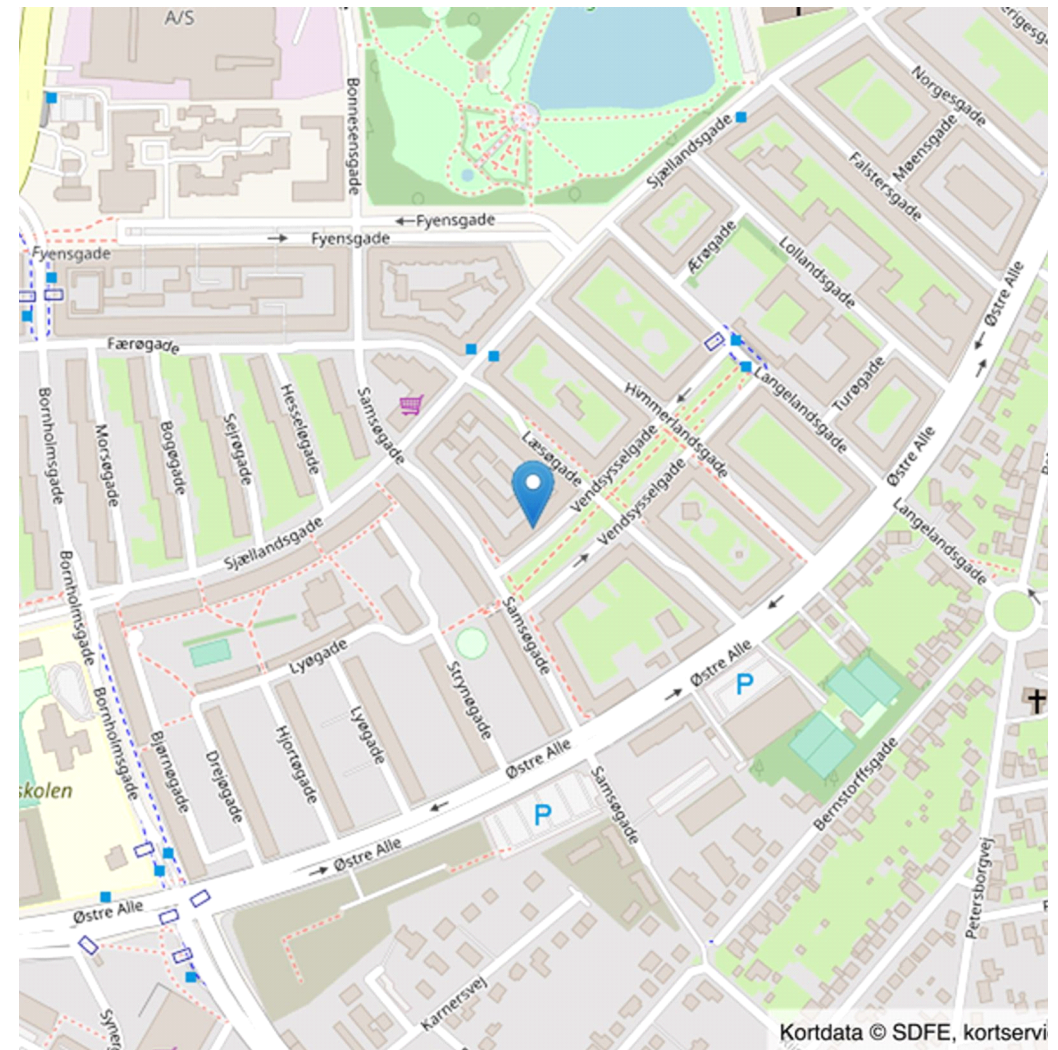
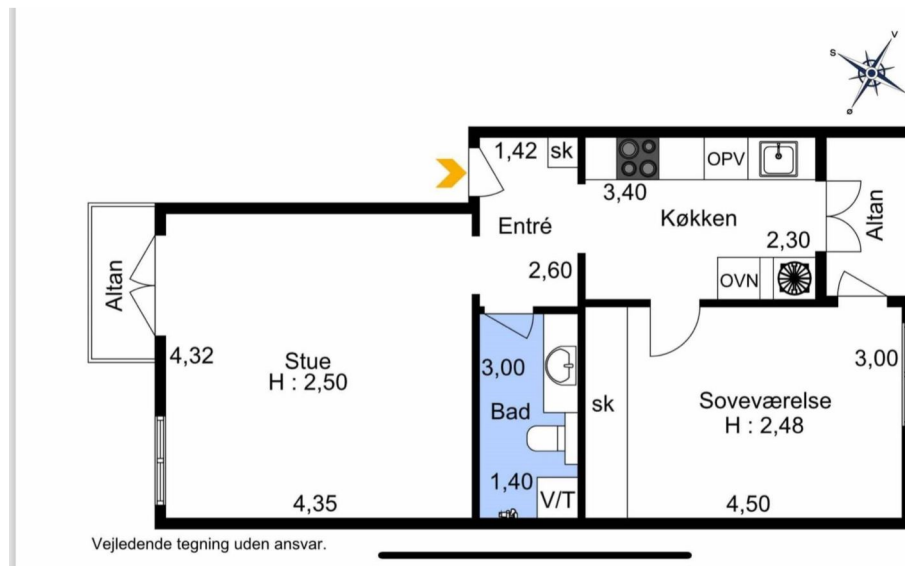
Dato: 29.05.2025



Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

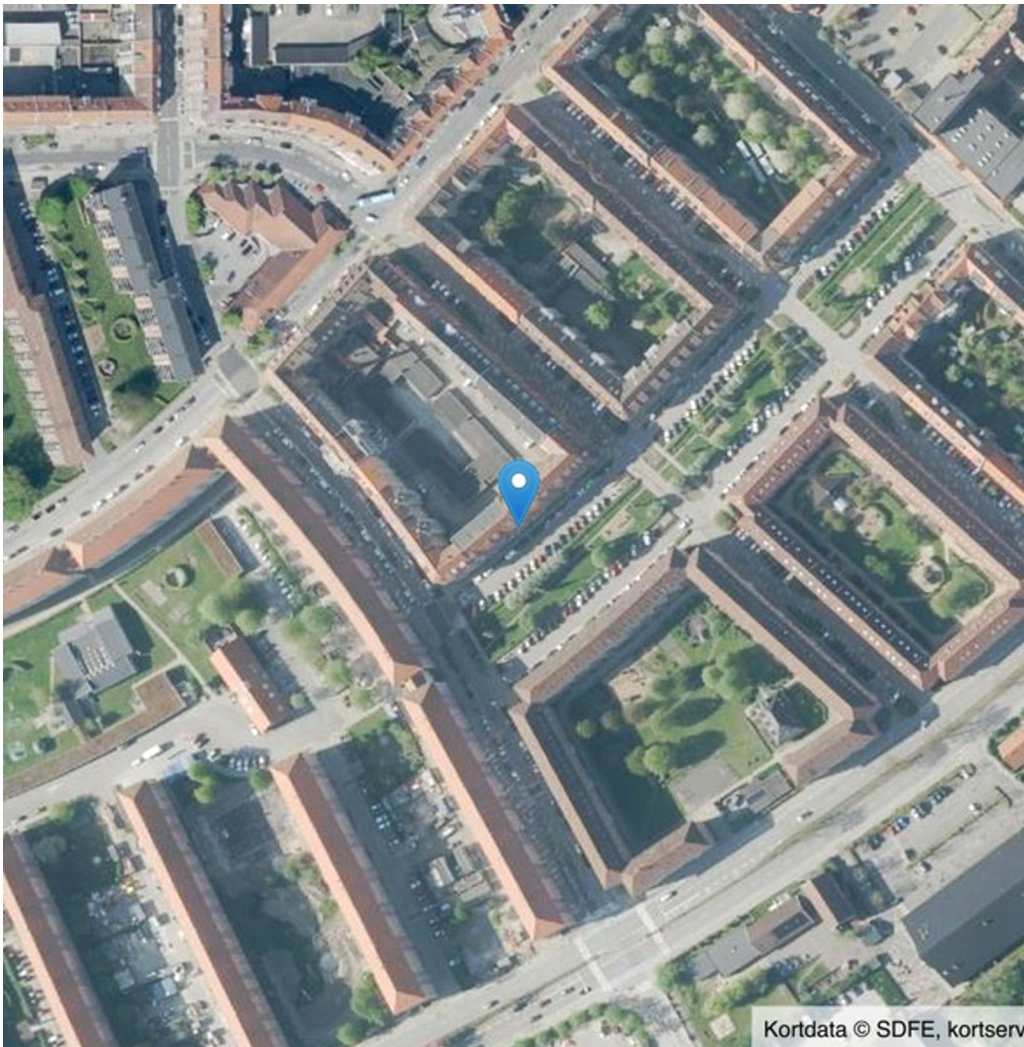
Dato: 29.05.2025



Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025



Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 cø Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	387950
Ejerl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.416.000 kr.
Grundværdi:	840.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.132.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	672.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	56 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	55 m ²
Heraf kælderareal:	1 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	5/100
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	25.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev til ejerforening
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.11.1950 lbnr. 986988-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 08.02.1951 lbnr. 986989-76 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv, fælles legeplads, cykelskure, kørebane, port med indkørsel, vedligeholdelse mv
Nr. 3 lyst d. 10.12.1952 lbnr. 986990-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 06.10.1959 lbnr. 986991-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 5 lyst d. 24.11.1976 lbnr. 986992-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, 10.april 1946
Nr. 6 lyst d. 16.09.1981 lbnr. 18977-76 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for ejerforening.

KOMMUNEPLAN: 2021

LOKALPLAN: Der er ingen lokalplan for området

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.

Grundejerforening: Ja

Navn: E/F 10. april 1946
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder og tørrerum.
Der er fællesvaskeri i ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.115 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.06.2023. - 31.05.2024. kr. 5.957,67

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.

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. 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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.777	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.590.000
Grundskyld	kr.	4.973	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Ejerforening	kr.	15.480	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	4.950
Rottebekæmpelse	kr.	107	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.800
				kr.	1.608.200
			I alt		
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		26.337			

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 8.795 md./ 105.543 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.018 md./ 84.221 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: 29.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Vendsysselgade 24, 3. th., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.590.000

Sagsnr.: 464-0270
Ejerudgift/md.: kr. 2.195

Dato: 29.05.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.211.000	1.299.253	1.313.877	DKK	-0,19	36.870	25,25	2,82			Nej	

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