

REAL



Vesterbro 127, 4. 405, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	56
Kontant	995.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.624	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1954/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0268**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vesterbro 127, 4. 405, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.624

Dato: 09.05.2026



Skøn citylejlighed med aftensol, udsigt og moderne komfort

OMRÅDET:

Beliggenheden er helt central, så du nemt kan udforske byens mange tilbud til fods. Fra hyggelige caféer og restauranter til shopping og kulturelle oplevelser – alt er inden for rækkevidde, inkl. Aalborgs fantastiske havnefront.

EJENDOMMEN:

Lejligheden er beliggende i ejendommen Kollektivhuset, som byder på alt, hvad hjertet begærer: elevator, dørtelefon, eget kælderrum, mulighed for leje af festlokale og gæsteværelser samt aflåst cykelrum. Parkering er let tilgængelig lige ved indgangen efter "først-til-mølle"-princippet, og med en opmærksom vicevært, der sikrer løbende vedligeholdelse, er du garanteret en veldrevet ejendom.

Til lejligheden har ejer frikøbt altanen, så dette kan ligges til lejligheden, samt sælger har betalt samtlige fælleslån ud på boligen.

LEJLIGHEDEN:

Lejligheden er beliggende mod vest, hvor du får glæde af aftensolen – samtidig er den placeret væk fra Limfjordsbroen og den tilhørende trafik.

Du bydes velkommen i boligens entré med plads til overtøjet. Herfra er der adgang til et flot, nyrenoveret badeværelse med separat bruseniche og egen vaskesøjle, så hverdagen bliver både nem og praktisk.

Stuen ligger i åben forbindelse med køkkenet og giver gode muligheder for indretning. De store vinduespartier mod vest sikrer et fantastisk lysindfald, og herfra kan du samtidig nyde en flot udsigt over Aalborg Vestby.

Soveværelset er placeret ved siden af stuen og byder på et lækkert walk-in skabsarrangement. Herfra er der desuden adgang til en integreret, lukket altan, som kan nydes året rundt i ro og mag. Det er desuden muligt at inddrage altanen i boligarealet, hvis dette ønskes.

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 127, 4. 405, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.624

Dato: 09.05.2026

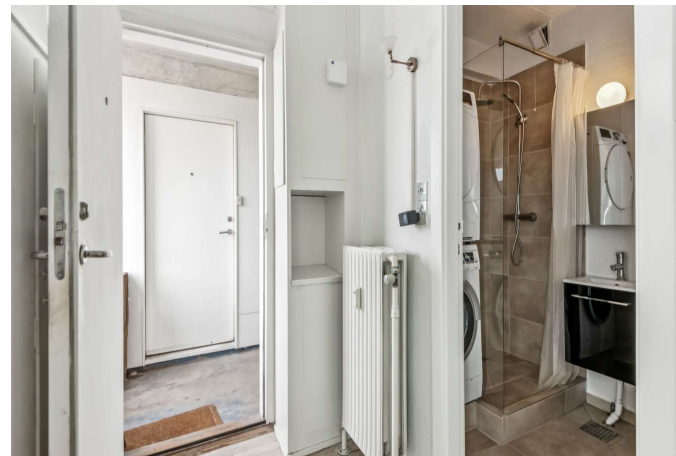




Adresse: Vesterbro 127, 4. 405, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.624

Dato: 09.05.2026



Adresse: Vesterbro 127, 4. 405, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0268
 Ejerudgift/md.: kr. 1.624

Dato: 09.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2ao Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	388113
Ejerl. Nr.:	58
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1954/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	1.158.000
Grundværdi:	645.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	926.400
Grundlag for grundskyld:	516.000

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	50 m ²
Heraf Kælderrum:	2 m ²
BBR-boligareal:	56 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.03.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 20.05.1955 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 3: 14.06.1956 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 12.04.2007 - Lejekontrakt med Kim Dahl Larsen yderligere påtaleret jf. tinglyst dokument
- Nr. 6: 08.07.2022 - Vedtægt for Ejerforeningen KollektivhusetBeliggende Vesterbro 123-127, Gammel Strandvej 2 og Strandvejen 7, 9000 Aalborg, Matr. Nr. 2ao, Aalborg Bygrunde

Planer

Kommuneplan 1.1.C5 - Havnefront Vest

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Vesterbro 127, 4. 405, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.624

Dato: 09.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Nej Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens 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 127, 4. 405, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.624

Dato: 09.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.725	Kontantpris	kr.	995.000
Grundskyld	kr.	3.818	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Fællesudgifter	kr.	10.800	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	150	I alt	kr.	1.004.600
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.493			

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.527 md. / 66.321 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.420 md. / 53.036 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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 127, 4. 405, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.624

Dato: 09.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Kollektivhuset Aalborg C/O Haugaard Braad Ejendomsadministration

Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 1 / 120

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Festlokale - Parkering efter først til mølle - Gæstelejlighed

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg