

Vesterbro 127, 4. 405, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**56**
Kontant	**995.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.724**	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

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
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. 1.724
Dato: 29.07.2026



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.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 29.07.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

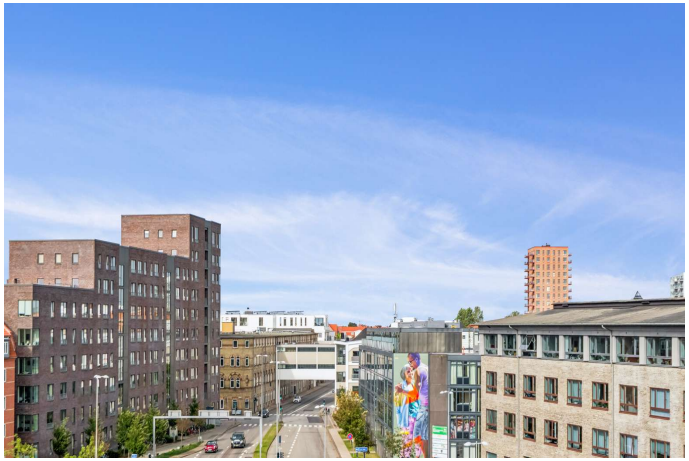
Adresse: Vesterbro 127, 4. 405, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 29.07.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 29.07.2026

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.	2024
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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 29.07.2026

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:

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 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:

Tagrenovering
Ejerforeningen har på generalforsamling i 2026 bestemt at taget på ejendommen skal udskiftes i løbet af 2026. Til dette bliver optaget et fælleslån hvor nærværende lejligheds andel forventes at udgøre kr. 35.000. Kontakt mægler for mere information herom.

Foreløbig ejendomsbeskatning
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 29.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.725
Grundskyld	kr.	3.818
Fællesudgifter	kr.	12.000
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.693

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.004.600

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 5.493 md. / 65.910 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.392 md. / 52.703 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: 09.07.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Sagsnr.: 470TK0268
Ejerudgift/md.: kr. 1.724

Dato: 29.07.2026

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 relakseres 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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