



**REAL**

## Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>59</b>
Kontant	<b>998.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.756</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1937/2008</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **470TK0274**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://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: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 15.04.2026



### OMRÅDET:

Lejligheden er beliggende på en attraktiv adresse i Aalborg Vestby. Her bor man i rolige og hyggelige omgivelser, samtidig med at man har kort afstand til både fjorden og Aalborgs pulserende byliv men samtidig med kort afstand til grønne områder ved Fjordmarken.

Få minutters gang fra ejendommen finder man Limfjorden med hyggeligt havnemiljø, Street Food og gode muligheder for gåture langs vandet. Få skridt fra boligen finder vi caféer, specialbutikker og gode indkøbsmuligheder.

### EJENDOMMEN:

Lejligheden er beliggende i en klassisk og velholdt rødstens ejendom, som fremstår pæn og præsentabel. Ejendommen ligger på en rolig sidegade i Vestbyen og har et hyggeligt gårdmiljø til fælles brug for beboerne med borde, bænke og plantekasser, hvor man kan nyde de lune dage.

Der er gode parkeringsmuligheder i området omkring ejendommen. Lejligheden er placeret øverst i ejendommen, hvilket sikrer et dejligt lysindfald og samtidig betyder, at man ikke har overboer – en klar fordel i hverdagen.

### INDRETNINGEN:

Lejligheden er indrettet med en god og funktionel planløsning uden spildplads. Man bydes velkommen i entréen med plads til sko og overtøj, og herfra er der adgang til samtlige rum i boligen. Lejligheden indeholder et brusebadeværelse, et regulært køkken samt et godt soveværelse. Den rummelige stue udgør lejlighedens naturlige samlingspunkt og byder på god plads til både spisebord og sofaarrangement. Her bemærkes den flotte stuk i loftet samt det skønne lysindfald fra vest, som giver rummet en lys og indbydende atmosfære. Alt i alt en regulær og veldisponeret 2-værelses lejlighed med en attraktiv beliggenhed i Vestbyen – og ikke mindst en bolig der fremstår meget skarpt prissat hvilket gør den oplagt for både førstegangskøbere, forældre køb eller investorer.

### 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: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 15.04.2026





Adresse: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

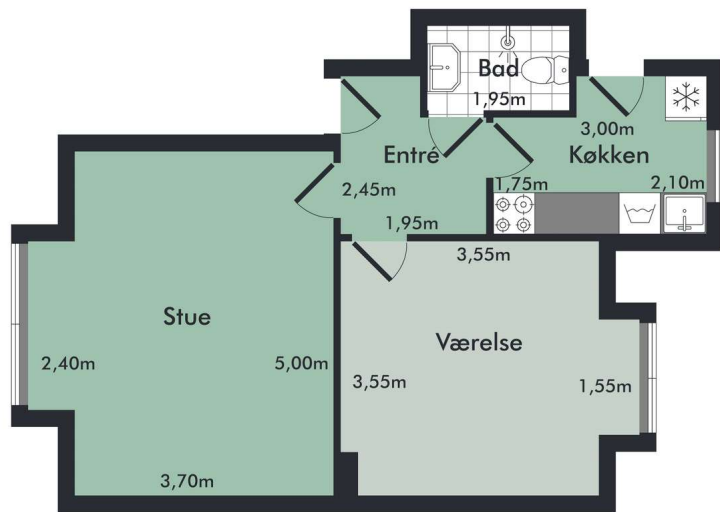
Dato: 15.04.2026



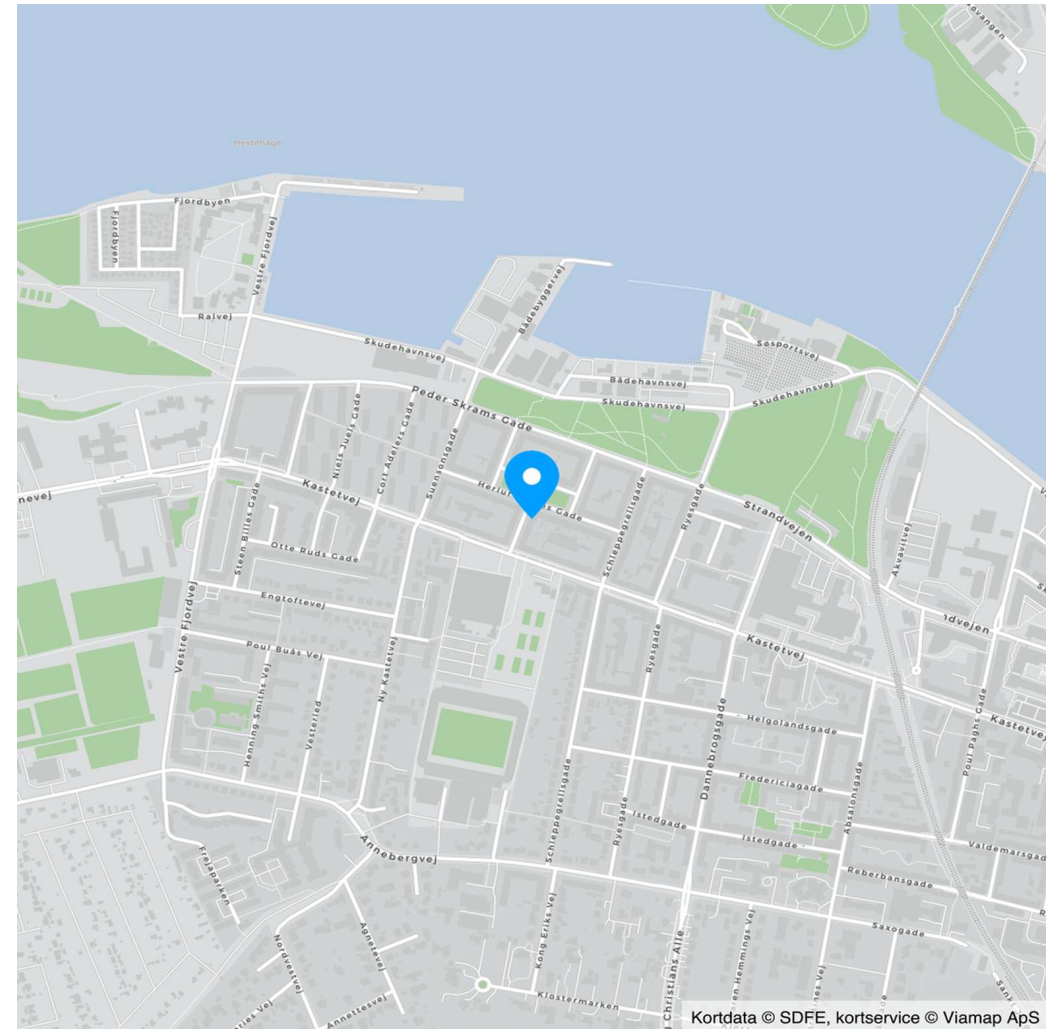
Adresse: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 15.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80acu Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	400398
Ejerl. Nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937/2008

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.241.000
Grundværdi:	622.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	992.800
Grundlag for grundskyld:	497.600

Tilbehør:

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

Komfur, Vaskemaskine, Tørretumbler, Køle/fryseskab, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	58 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	52 m <sup>2</sup>
Heraf Lofts- og kælder-	6 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	59 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.01.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 07.01.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 21.01.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 22.06.1956 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 17.09.1979 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 6: 20.06.2002 - anm hæftelser Tillæg til normalvedtægter
- Nr. 10: 22.02.2024 - Normalvedtægtens § 30, stk. 2 ændres som følger:

**Planer**

Kommuneplan 1.3.B1 - Søheltekvarteret

**Anvendelsesbegrænsninger**

Udlejning - Tilladt (Delvis forbud mod korttidsudlejning)  
Husdyr - Tilladt

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

Adresse: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 15.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200                                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.063	Kontantpris	kr.	998.000
Grundskyld	kr.	3.682	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Fællesudgifter	kr.	12.228	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
			I alt	kr.	1.011.925
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	21.074			

#### 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 5.494 md. / 65.922 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.393 md. / 52.715 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 15.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

### **Ejerforening**

Navn: E/F Herluf Trolles Gade 15/Willemoesgade 8

Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 5 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

### **Brugsret**

Kælder og loftsrum

### **Fællesfaciliteter**

Baggård - Vaskekælder -

### **Andre forhold af væsentlig betydning**

#### **Foreløbig ejendomsbeskatning**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

#### **Foreløbig ejendomsbeskatning**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

#### **Foreløbig ejendomsbeskatning**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

#### **Foreløbig ejendomsbeskatning**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er fore-



---

Adresse: Willemoesgade 8, 3. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 998.000

Sagsnr.: 470TK0274  
Ejerudgift/md.: kr. 1.756

Dato: 15.04.2026

---

løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be-skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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