



REAL

## Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>85</b>
Kontant	<b>1.595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.458</b>		
Byggeår	<b>1933</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **470TK0271**

**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: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0271  
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 10.04.2026



### **Vestby-charme når det er bedst – flotte stuer en suite og klassiske detaljer**

#### **OMRÅDET:**

Denne skønne ejerlejlighed er beliggende på Helgolandsgade i Aalborg Vestby – blot få minutter fra centrum. Her får I det bedste af to verdener: et levende byliv kombineret med rolige omgivelser. Fra adressen er der kort afstand til Aalborgs charmerende bymidte, hvor et væld af caféer, restauranter, specialbutikker og kulturelle tilbud venter. En ideel beliggenhed for jer, der ønsker en central placering uden at gå på kompromis med den daglige ro.

#### **EJENDOMMEN:**

Lejligheden er beliggende i en meget velholdt etageejendom, som drives af en velfungerende og økonomisk sund ejerforening. Ejendommen har netop fået lagt et flot nyt tegltag, og vinduerne er ligeledes udskiftet i nyere tid. Alle udgifter hertil er afholdt af sælger, hvilket betyder, at der ikke forventes større renoveringsudgifter de kommende mange år. Ejendommen ligger skønt og ugeneret, og der er gode parkeringsmuligheder i området. Til lejligheden hører både loft- og kælderrum, hvilket giver gode opbevaringsmuligheder da de samlet er 20 kvm.

#### **INDRETNINGEN:**

Når I træder ind i lejlighedens entré, mødes I af en klassisk planløsning, hvor rummene er praktisk forbundet. Boligen fremstår lys og indbydende, og flere af gulvene er nyslebne.

Køkkenet er moderniseret i nyere tid og fremstår lyst og funktionelt med god skabsplads i et flot, grebsfrit design – perfekt til både madlavning og hyggeligt samvær. Badeværelset er ligeledes opdateret og fremstår pænt med separat bruseområde.

Lejligheden byder desuden på to store stuer en suite, som fremhæver den klassiske herskabsstil med høje paneler og stuklofter. De store dannebrogsvinduer sørger for et fantastisk lysindfald dagen igennem.

#### 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: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0271  
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 10.04.2026





Adresse: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0271  
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 10.04.2026

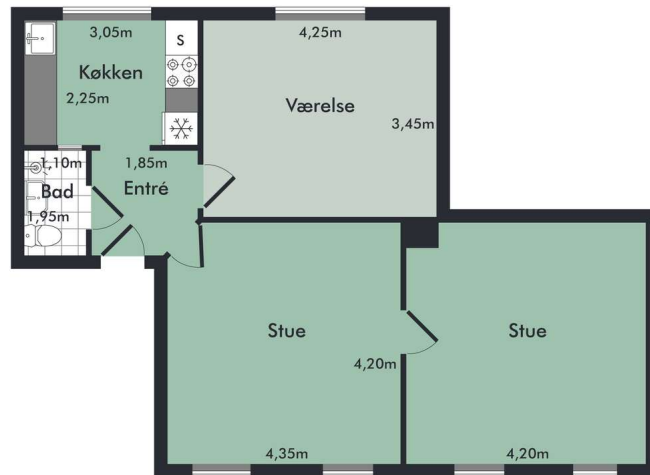




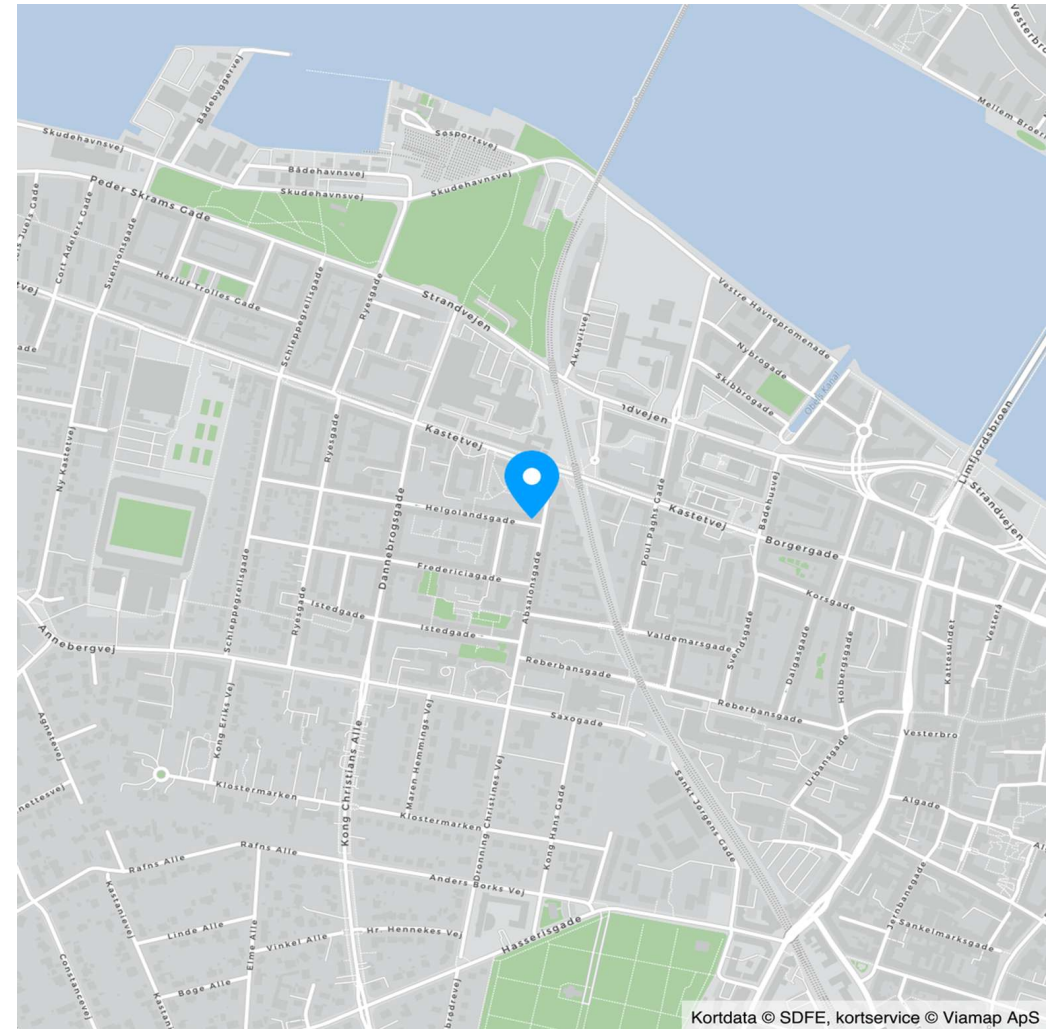
Adresse: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0271  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0271  
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1167 Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	389259
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1933

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.718.000
Grundværdi:	903.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.374.400
Grundlag for grundskyld:	722.400

Tilbehør:

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	96 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	76 m <sup>2</sup>
Heraf Loft- og	20 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	85 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: 07.01.1895 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 18.07.1904 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 29.09.1933 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 16.07.1956 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 30.11.1992 - Lokalplan nr. 09-026
- Nr. 6: 08.06.1994 - Dok om fællesarealer

**Planer**

Kommuneplan 1.3.D5 - Dannebrogsgade  
Lokalplan 09-026 - Dannebrogsgadekvarteret, Karré 8 Øst, Kastetvej, Helgolandsgade og Absalonsgade

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

Adresse: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0271  
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0271  
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.009	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	5.346	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Fællesudgifter	kr.	16.980	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	157	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
			I alt	kr.	1.612.525
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	29.492		

#### 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 8.777 md. / 105.328 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.020 md. / 84.243 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: 25.03.2026

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: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0271  
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 10.04.2026

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: EJERFORENINGEN HELGOLANDSGADE 2 / ABSALONSGADE 29, AALBORG  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal forhøjes med kr. 15.000.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal**

Admin: /  
Tinglyst: 17 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# 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