

Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**85**
Kontant	**1.595.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.458**		
Byggeår	**1933**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **470TK0271**

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

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

Dato: 09.08.2026



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

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

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

Dato: 09.08.2026








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

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

Dato: 09.08.2026








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

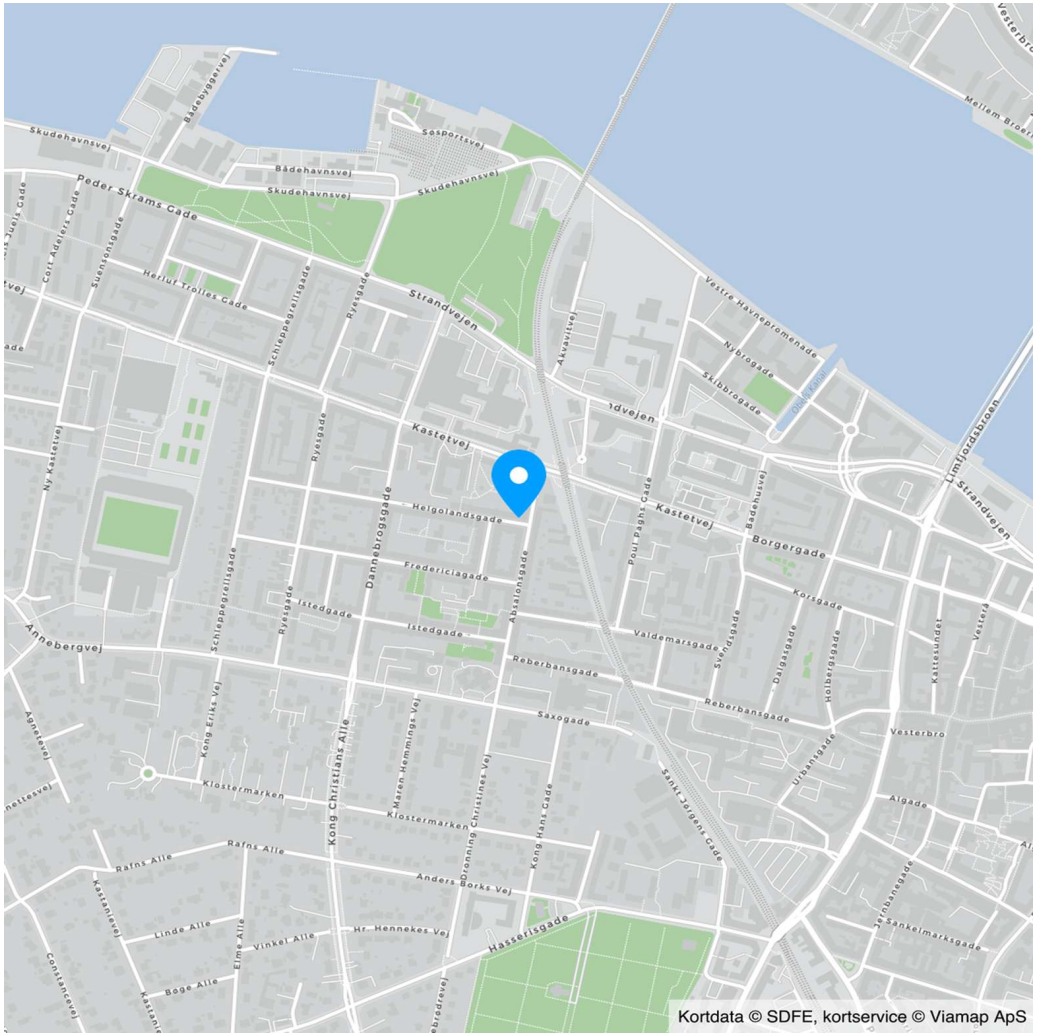
Adresse: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

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

Dato: 09.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



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

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

Dato: 09.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1167 Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	389259
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
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

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	96 m²
- Heraf tinglyst boligareal	76 m²
- Heraf tinglyst areal til Loft- og kælderrum(12+8)	20 m²
BBR-boligareal:	85 m²

** 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: 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

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

Tilstedeværende hårde hvidevarer, Komfur, Køle/fryseskab (2017), Vaskemaskine (2021), Emhætte (2017)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

Dato: 09.08.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.743 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskatnings-grundlag 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 uved-kommende.

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

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

Dato: 09.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.009
Grundskyld	kr.	5.346
Fællesudgifter	kr.	16.980
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	157
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.492

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.612.525

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 8.751 md. / 105.013 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.999 md. / 83.990 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: Helgolandsgade 2, 2., 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.595.000	Sagsnr.: 470TK0271 Ejerudgift/md.: kr. 2.458	Dato: 09.08.2026

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: Nr. 7: hovedstol kr. 5.000 Nr. 8: hovedstol kr. 840.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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

Brugsret
Kælder- og loftsrum.

Fællesfaciliteter
Baggård

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