



REAL

Louisegade 16, st., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	111
Kontant	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.354	Altan	Ja
Byggeår	1895	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0266**

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: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 10.04.2026



Byliv lige om hjørnet – roen på adressen og solen på altanen

BELIGGENHEDEN:

Særlig flot og veludnyttet ejerlejlighed med en attraktiv beliggenhed i rolige Louisegade – blot få minutters gang fra Aalborgs sprudlende bymidte. Her finder du et væld af spændende specialbutikker, et blomstrende cafémiljø og et bredt udbud af kulturelle oplevelser. Med andre ord får du alt det, bylivet har at byde på – samtidig med, at du er tæt på grønne områder.

EJENDOMMEN:

Ejendommen fremstår yderst velholdt med en flot, klassisk facade og hører til blandt de bedst vedligeholdte i området. Der er inden for nyere tid foretaget omfattende forbedringer, herunder udskiftning af tag, vinduer, facade og altaner. Senest er opgangen renoveret i 2025, og alle udgifter er løbende afholdt. Til lejligheden hører et godt kælderrum, ligesom der er brugsret til en lukket og rolig grøn baggård.

LEJLIGHEDEN:

Indenfor er lysindfaldet et gennemgående tema – særligt i det indbydende køkken-alrum med direkte udgang til en solrig, vestvendt altan. Køkkenet fremstår stilrent med hvide fronter kombineret med varme nuancer, hvilket skaber en harmonisk og indbydende atmosfære.

Lejligheden byder desuden på to gode og rummelige værelser samt en stor stue i den modsatte ende af boligen med gode indretningsmuligheder, hvor der er plads til både sofahjørne og hyggelige opholdsrum. Badeværelset er rummeligt og fremstår flot med muret bruseniche.

En særlig velindrettet og indbydende lejlighed, som absolut er et besøg værd.

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: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 10.04.2026



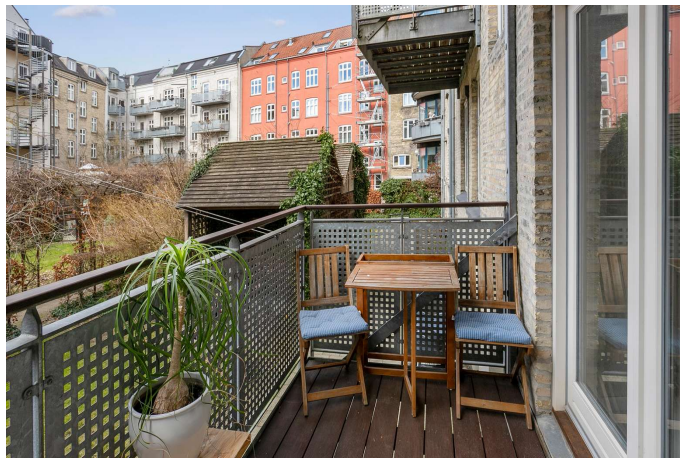
Køkken



Køkken alrum



Alrum



Altan



Køkken



Køkken alrum

Adresse: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 10.04.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 10.04.2026



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Entré



Gårdmiljø



Adresse: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 10.04.2026



Gårdmiljø



Gårdmiljø

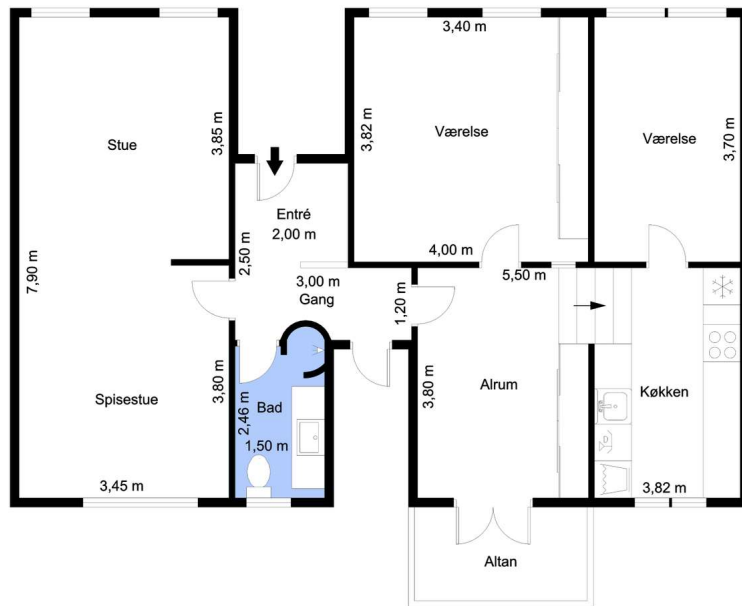


Gårdmiljø

Adresse: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

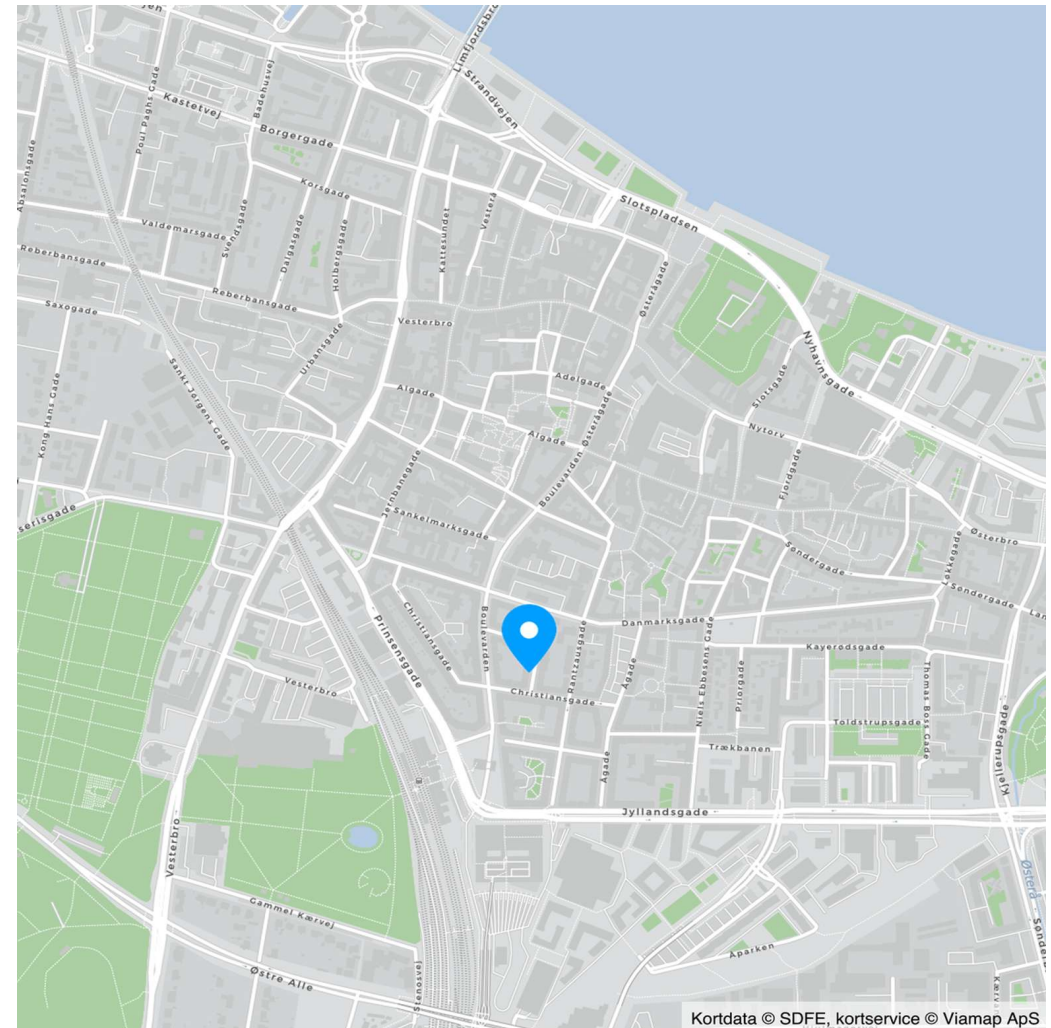
Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	503cl Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387799
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1895

Arealer**

Tinglyst areal:	109 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	103 m ²
Heraf kælderrum:	6 m ²
BBR-boligareal:	111 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	2.381.000
Grundværdi:	1.280.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.904.800
Grundlag for grundskyld:	1.024.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 19.12.1898 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, beboelse/delvist forbud herimod mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, underjordiske anlæg
- Nr. 2: 26.02.1931 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 04.07.1956 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 15.12.1994 - Lokalplan nr. 10-042
- Nr. 5: 06.03.1997 - Dok. om fællesarealer m.v.
- Nr. 9: 13.06.2025 - Tilføjelse til normalvedtægtens §§9 og 11: Bestyrelsen kan, når den anser det for hensigtsmæssigt, bestemme, at generalforsamlingen udelukkende skal foregå elektronisk (fuldstændig elektronisk generalforsamling).

Planer

Kommuneplan 1.1.C4 - Danmarksgadekvarteret Vest
Lokalplan 10-042 - Danmarksgade-området, Karré 3,4 og 5, Danmarksgade, Rantzausgade, Christiansgade, Louisegade, Thyragade og Boulevarden

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: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.552 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 C

Adresse: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.714	Kontantpris	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	7.578	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Fællesudgifter	kr.	22.800	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	150	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
			I alt	kr.	2.618.525
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	40.242		

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.226 md. / 170.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.379 md. / 136.553 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: Louisegade 16, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 470TK0266
Ejerudgift/md.: kr. 3.354

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: louisegade 16

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: /

Tinglyst: 19 / 100

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Fællesfaciliteter

Tørrerum - Cykelskur

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