

Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**107**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**2.565**		
Byggeår	**1890**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **470TK0249**

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: Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0249
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026



OMRÅDE:

Her bor du centralt i Aalborg med kort afstand til stort set alt det, byen har at byde på. Midtbyens caféer, restauranter og shopping ligger tæt på, mens Vestbyens hyggelige byliv, grønne områder og havnefronten også nås på få minutter.

Hverdagen er samtidig nem med indkøb og offentlig transport lige i nærheden, og Aalborg Station Vest ligger nærmest lige om hjørnet. En virkelig god placering til dig, der gerne vil bo centralt og kunne klare det meste til fods eller på cykel.

EJENDOMMEN:

Lejligheden ligger på 1. sal i en klassisk Aalborg-ejendom fra 1890 og er en del af en god og sund ejerforening.

Skulle du savne dit eget uderum, er der samtidig en rigtig spændende mulighed. Foreningen har givet tilladelse til etablering af altaner, og ved denne lejlighed vil en altan kunne etableres med udgang fra værelset mod den rolige baggård.

Her får du dermed den klassiske Aalborg-ejendom udefra kombineret med en moderne bolig indenfor – og mulighed for på sigt at tilføre lejligheden et attraktivt uderum.

LEJLIGHEDEN:

Her får du en fed og rummelig 3-værelses lejlighed på hele 107 m², hvor den moderne indretning, de gode rum og det flotte lysindfald spiller rigtig godt sammen.

Boligens hjerte er uden tvivl det store, åbne køkken-alrum og stue. Det moderne hvide køkken fra 2019 byder på masser af bord- og skabsplads, mens den åbne forbindelse til spise- og opholdsafdelingen skaber ét stort og indbydende leverum. De mange vinduer giver et skønt lys, mens de synlige mørke bjælker tilfører karakter og giver boligen et fedt udtryk.

Dertil kommer et stort soveværelse med rigtig god skabsplads samt endnu et regulært værelse, der kan bruges som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset som også er fra 2019 er lyst og moderne. Her er separat bruseniche og plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

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: Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0249
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026








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: Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0249
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026







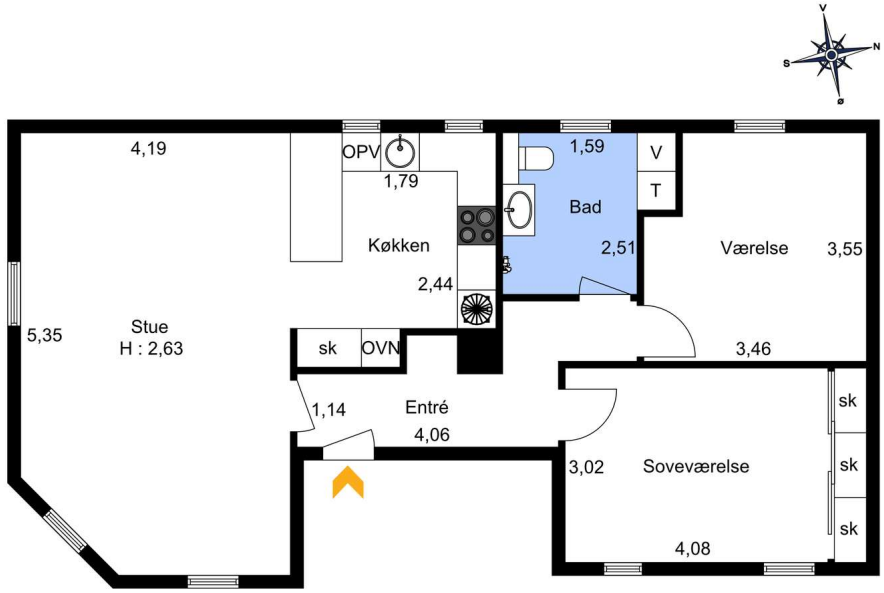

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

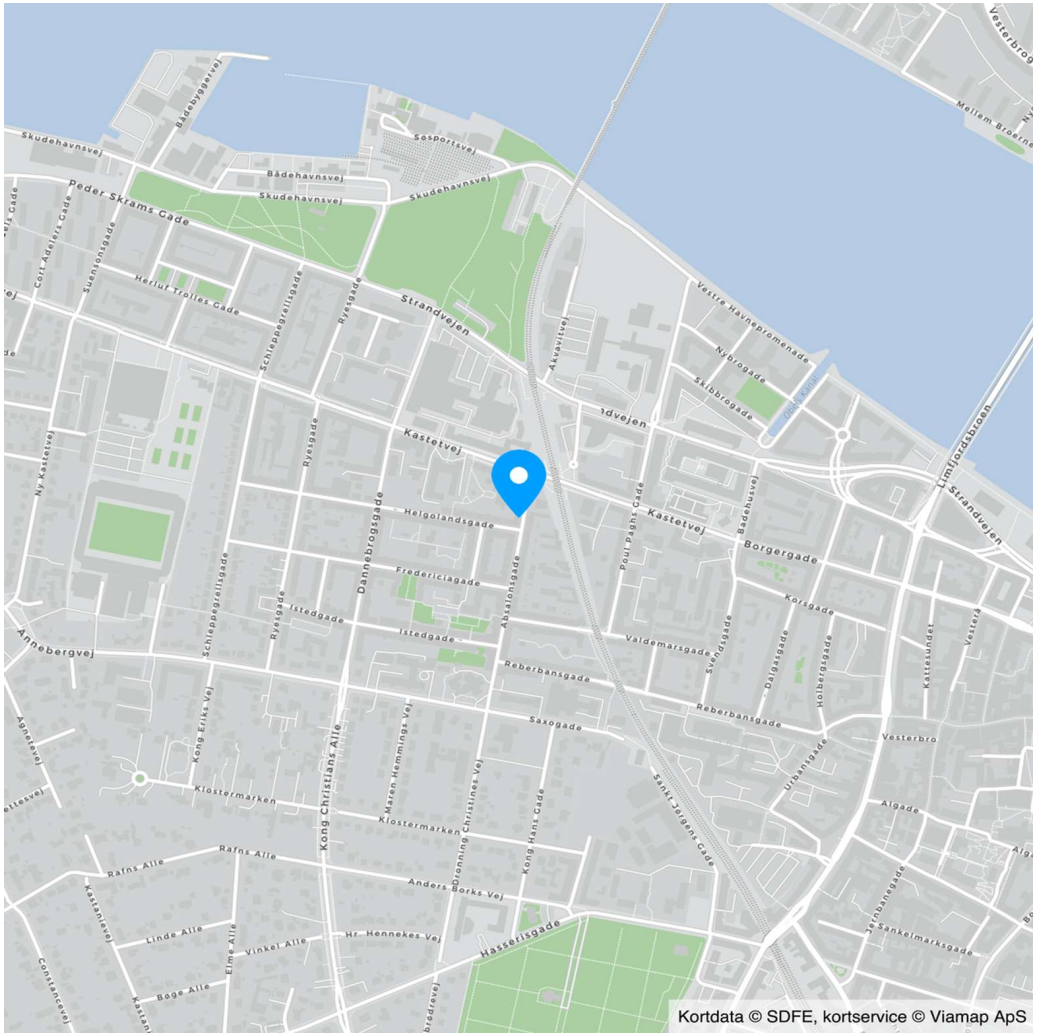
Adresse: Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0249
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026



Vejledende tegning 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: Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0249
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1167 Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	389261
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1890

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.131.000
Grundværdi:	1.099.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.704.800
Grundlag for grundskyld:	879.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	107 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	0 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	107 m^2
BBR-boligareal:	107 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.

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
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):

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: Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0249
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær 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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2025. 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 i 2025 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.

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: Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK0249
Ejerudgift/md.: kr. 2.565

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.694
Grundskyld	kr.	6.506
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Fællesudgift E/F	kr.	15.480
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.781

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
I alt	kr.	1.811.975

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.120 md. / 121.439 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 8.096 md. / 97.153 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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

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

Adresse: Absalonsgade 29, 1., 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 470TK0249 Ejerudgift/md.: kr. 2.565	Dato: 14.11.2026

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. 20.000 Nr. 8: hovedstol kr. 1.515.000 Nr. 9: hovedstol kr. 320.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

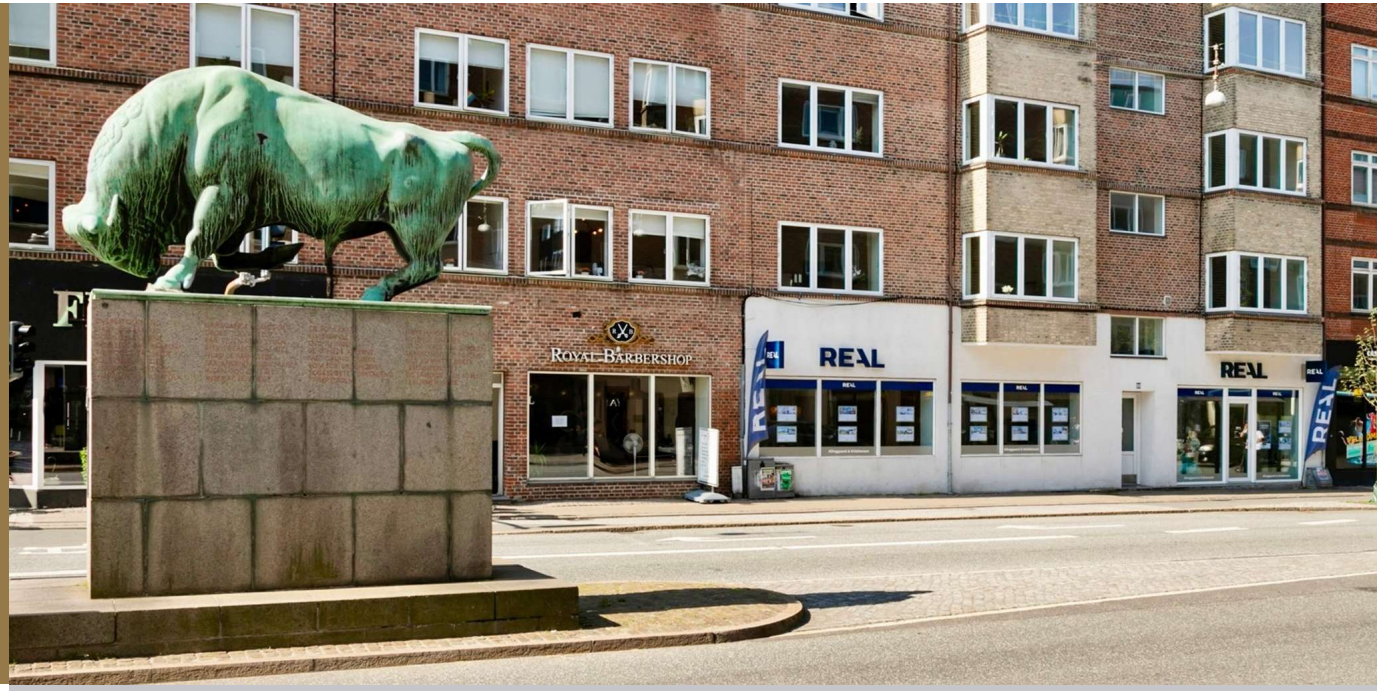
Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: EJERFORENINGEN HELGOLANDSGADE 2 / ABSALONSGADE 29, AALBORG
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 16 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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