



REAL

Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	82
Kontant	1.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.222	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1916/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0288**

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: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0288
Ejerudgift/md.: kr. 2.222

Dato: 10.06.2026



Flot lejlighed med 2 altaner og god placering i Aalborg Centrum BELIGGENHEDEN:

Velkommen til Vesterbro 33 – en attraktiv adresse midt i Aalborg, hvor I får det bedste fra begge verdener. Her bor I få minutters gang fra indkøb, caféer, havnefronten, offentlig transport og centrum, samtidig med at lejligheden har en rolig og ugeneret placering.

EJENDOMMEN:

Lejligheden er beliggende på 3. sal, hvilket giver et dejligt lysindfald og en ugeneret atmosfære. Lejligheden er beliggende i en velholdt etageejendom som er drevet af en sund ejerforning med styr på økonomien og som har en anseelig opsparring. Ejendommen er velholdt og der er ingen store projekter under opsejling. Til lejligheden hører to altaner, som er et sjældent fund i området. Den ene altan vender mod de rolige grønne omgivelser i gården og har en rigtig god størrelse og den anden kan byens pulserende liv opleves.

INDRETNINGEN:

Boligen byder på en klassisk og veldisponeret planløsning med flotte, lyse opholdsrum. De to store stuer en suite skaber nogle fantastiske rammer for både hverdagsliv og gæster, og de store vinduespartier samt karnap sørger for et skønt lysindfald dagen igennem. Idag er stuer lukket af, men kan nemt genåbnes. Køkkenet fremstår pænt og funktionelt med god arbejdsplads og alt i hårde hvidevarer, mens badeværelset er flot moderniseret og indrettet med sans for både komfort og æstetik. Derudover får I et godt soveværelse med plads til både seng og opbevaring, samt udgang til den gode solrige vestvendte altan.

En charmerende lejlighed med masser af lys, luft og skøn beliggenhed.

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: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0288
Ejerudgift/md.: kr. 2.222

Dato: 10.06.2026



Gang



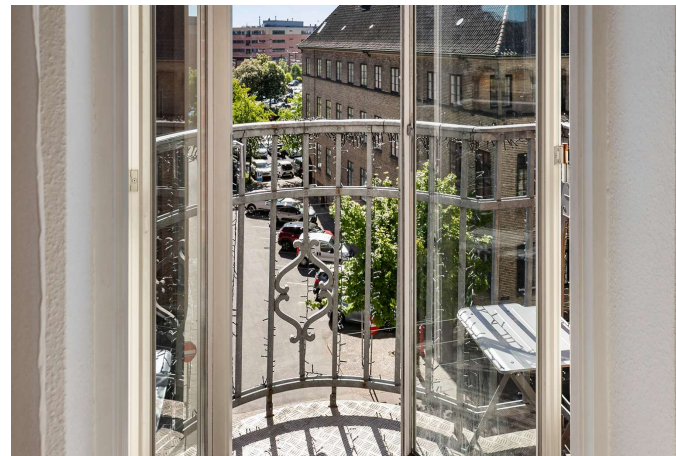
Køkken



Køkken



Værelse



Udsigt



Udsigt

Adresse: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0288
Ejerudgift/md.: kr. 2.222

Dato: 10.06.2026



Stue



Soveværelse



Værelse



Altan



Gang

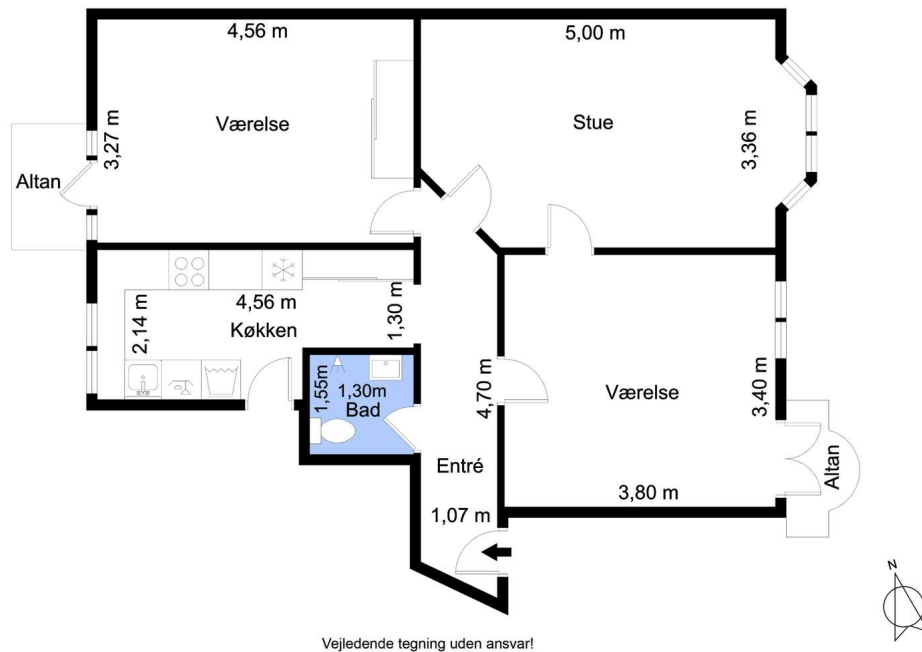


Badeværelse

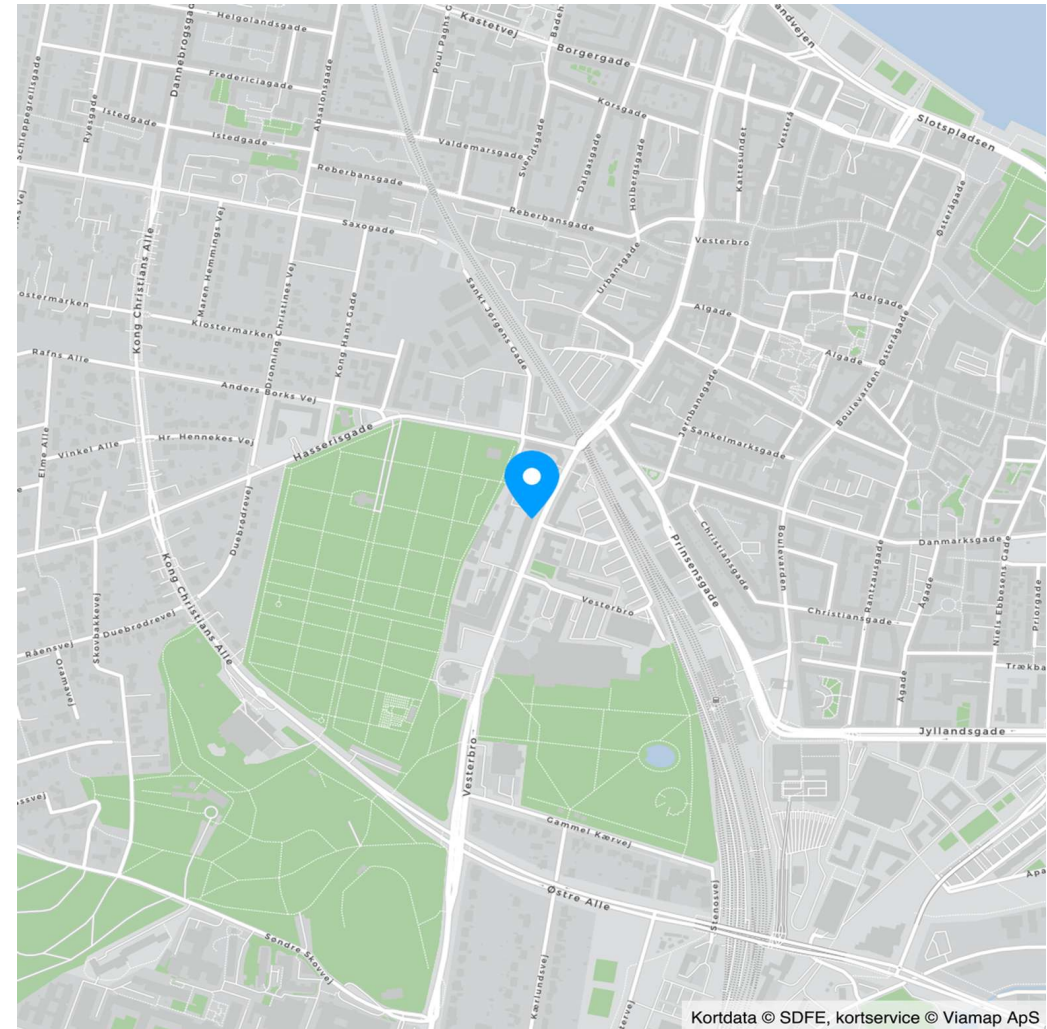
Adresse: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0288
Ejerudgift/md.: kr. 2.222

Dato: 10.06.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
 Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0288
 Ejerudgift/md.: kr. 2.222

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	338 Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	392285
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1916/2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.458.000
Grundværdi:	664.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.166.400
Grundlag for grundskyld:	531.200

Arealer**

Tinglyst areal:	73 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	73 m ²
BBR-boligareal:	82 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: 10.01.1916 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 01.09.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 21.09.1954 - Dok om fjernvarme/ anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 21.02.1978 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 5: 31.07.1981 - Dok om færdselsret mv, midlertidig portåbning mv
- Nr. 6: 11.10.1985 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 7: 20.03.1997 - Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv (Akt BC 185)
- Nr. 8: 30.01.2007 - Lokalplan nr 09-041

Planer

Kommuneplan 1.1.C9 - Vesterbro Vest
 Lokalplan 09-041 - Vesterbro, Aalborg Midtby

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0288
Ejerudgift/md.: kr. 2.222

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.949	Kontantpris	kr.	1.595.000
Grundskyld	kr.	3.931	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	11.450
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	120	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
Fællesudgifter	kr.	16.668	I alt	kr.	1.608.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.668			

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 8.719 md. / 104.622 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.973 md. / 83.675 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: 01.06.2026

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.

Adresse: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 470TK0288
Ejerudgift/md.: kr. 2.222

Dato: 10.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 889.000
Nr. 10: hovedstol kr. 209.000
Nr. 11: hovedstol kr. 2.154.000
Nr. 12: hovedstol kr. 1.154.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Vesterbro 33

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 8.000 i form af Ejerpantebrev.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 8 / 100

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Loftsrum

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