

Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**82**
Kontant	**1.495.000**	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

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: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000
Sagsnr.: 470TK0288
Ejerudgift/md.: kr. 2.222
Dato: 29.10.2026



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 opsparing. 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. Lejligheden står fuldstændig indflytningsklar med nyslebne gulve, nymalede vægge og nyt vindue til køkken er bestilt.

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

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

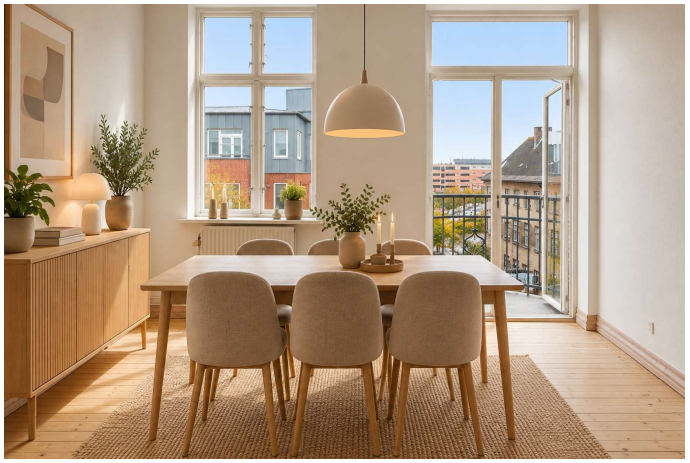
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.10.2026







Udsigt







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: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.10.2026



Udsigt











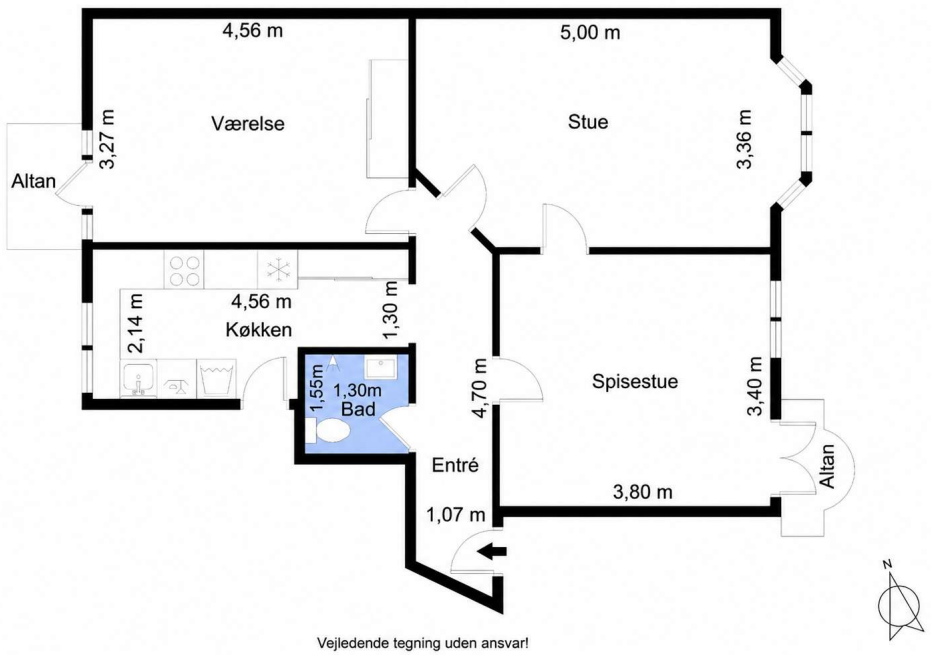
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

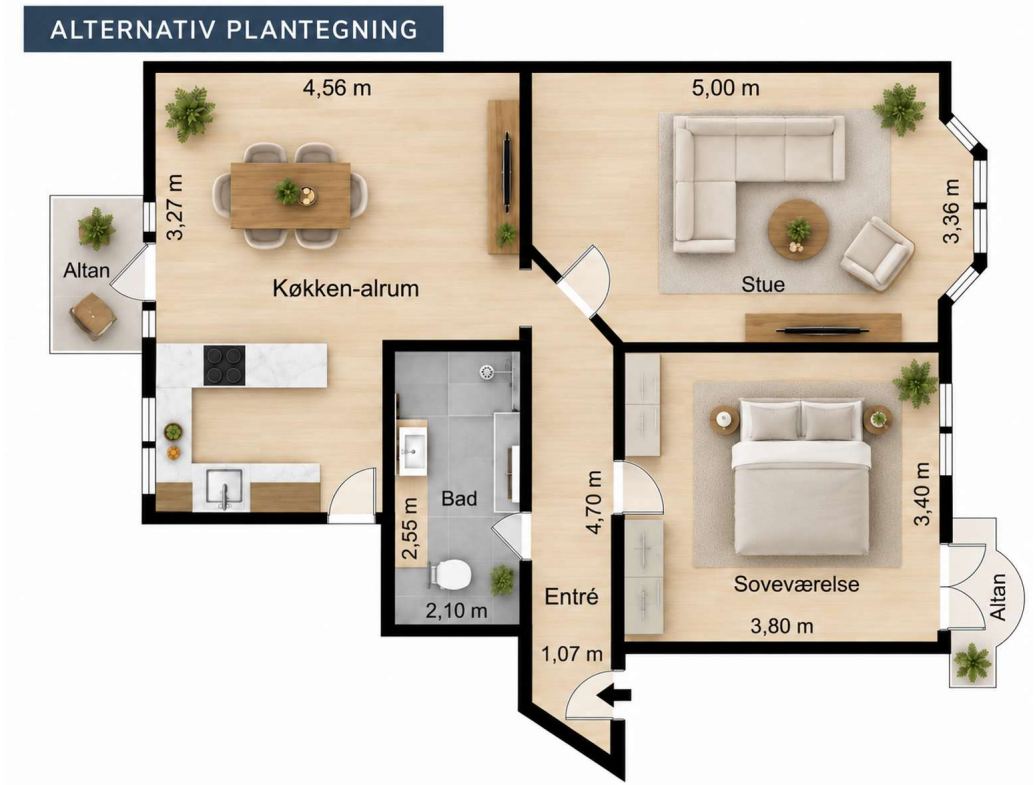
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.10.2026





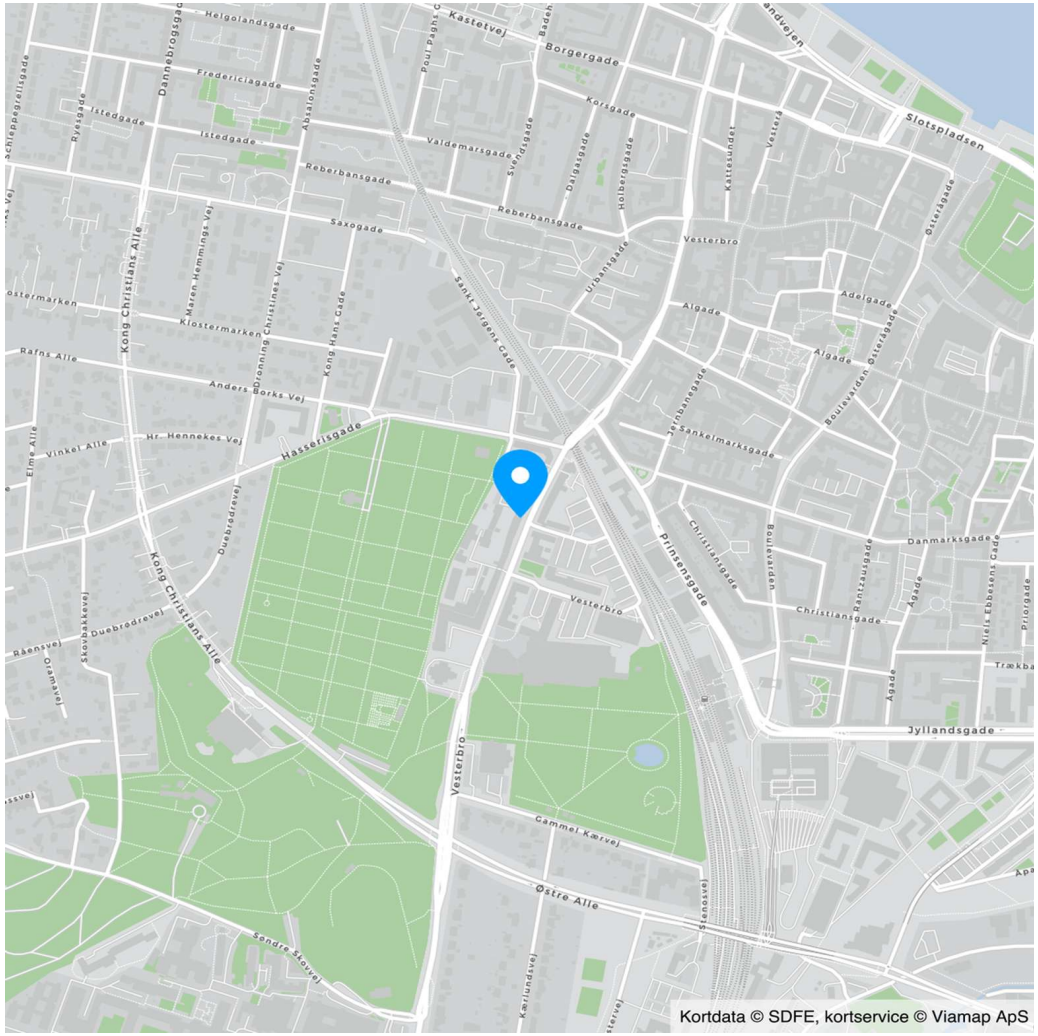
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.10.2026



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: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.10.2026

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 i alt:	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.

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

Alle tilstedeværende hårde hvidevarer medføgler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.10.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 C

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.

Billeder
Billeder anvendt i salgsmateriale består af fotos med randerede møbler indsat. Der kan forekomme mindre afvigelser mellem randerede fotos og originale fotos.

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: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.495.000

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

Dato: 29.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.949
Grundskyld	kr.	3.931
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	120
Fællesudgifter	kr.	16.668
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.668

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.507.600

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.827 md. / 105.922 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.936 md. / 83.238 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Vesterbro 33, 3. th, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 470TK0288 Ejerudgift/md.: kr. 2.222	Dato: 29.10.2026

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. 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 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

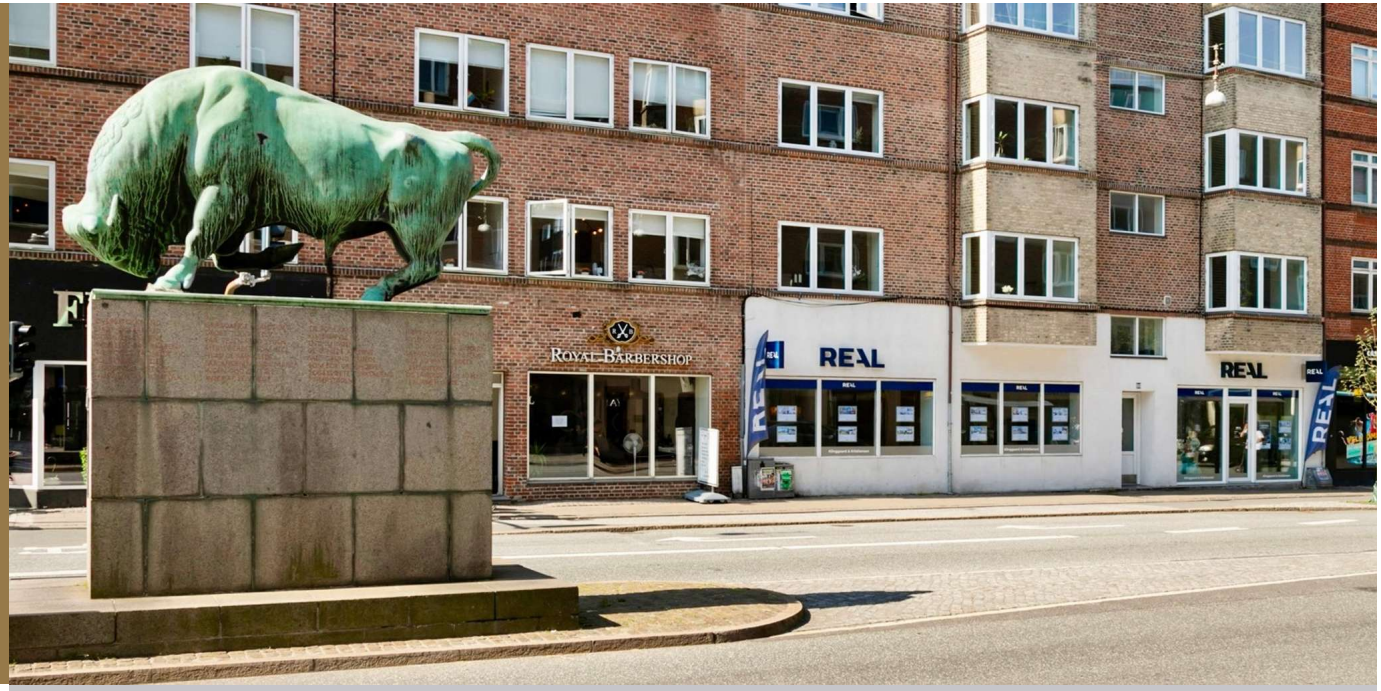
Ejerforening
Navn: E/F Vesterbro 33
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 8.000 i form af Ejerpantebrev.

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 8 / 100
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Loftsrum

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