



REAL

Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	1.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	1.587		
Byggeår	1937	Energimærke	C

Sagsnr. **470TK0233**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 470TK0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 26.01.2026



Beskrivelse:

Området:

Velkommen til Vestbyen – et af Aalborgs mest populære kvarterer, hvor byens puls og hyggelige omgivelser går hånd i hånd. Fra lejligheden på Kastetvej 127 har du alt lige udenfor døren: dagligvarebutikker, caféer og gode busforbindelser lige ved døren. På cykel eller til fods når du hurtigt Aalborg centrum, og samtidig er du tæt på de grønne og rekreative områder som Vestre Fjordpark og naturskønne Egholm. Her får du den perfekte balance mellem byliv og natur.

Lejligheden:

Lejligheden er en gennemrenoveret 2-værelses bolig på 59 m², beliggende på 3. sal i en klassisk ejendom fra 1937. Her er der lagt vægt på både stil og funktionalitet, så du kan flytte direkte ind uden at skulle tænke på modernisering. Renoveringen er udført professionelt for få år tilbage og lejligheden står i fantastisk stand.

Den rummelige stue har et skønt lysindfald og fin plads til både sofa- og spiseafdeling. Køkkenet fremstår moderne og veludstyret med bl.a. opvaskemaskine. I skabsvæggen på soveværelset er der desuden integreret vaskemaskine – en sjælden og praktisk detalje i en lejlighed af denne type. Badeværelset er ligeledes renoveret i en tidløs stil, der fuldender helheden og byder desuden på god stor bruseniche samt gulvvarme.

Til lejligheden hører både kælderrum og loftsrum, hvilket giver ekstra gode opbevaringsmuligheder.

Alt i alt får du en lejlighed, der bare spiller på alle parametre – uanset om den skal bruges til forældre køb, den unge studerende, der vil ind på boligmarkedet, eller som en attraktiv investeringscase til udlejning.

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.

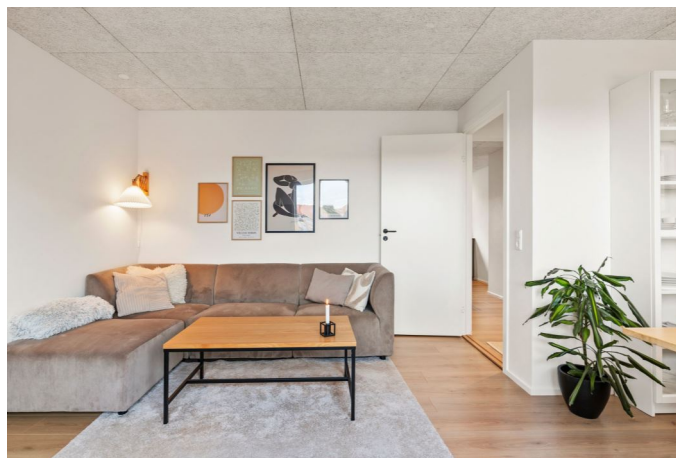
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 470TK0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

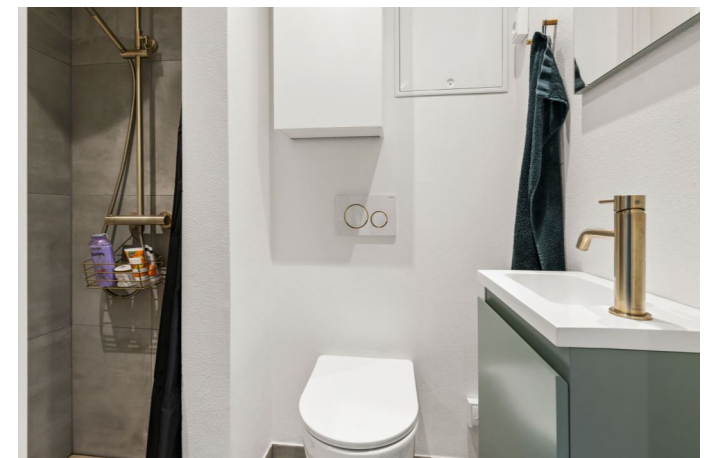
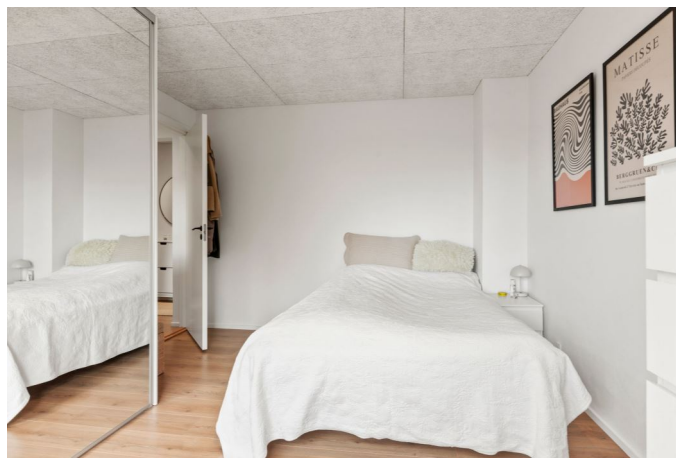
Dato: 26.01.2026



Adresse: Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 470TK0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 26.01.2026

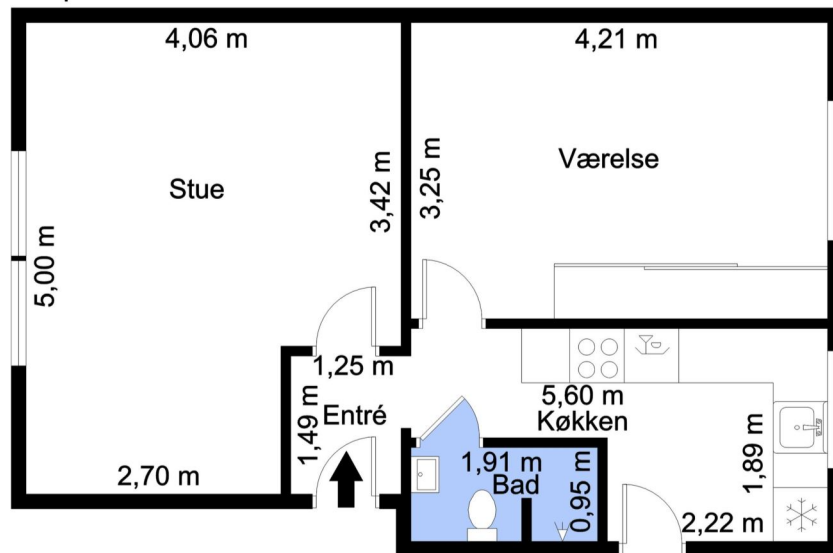


Adresse: Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 470TK0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 26.01.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 470TK0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 26.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 rf Aalborg Ladegård, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	392955
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	1.131.000 kr.
Grundværdi:	561.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	904.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	61 m ²
- heraf boligareal:	51 m ²
- heraf areal til kælder:	4 m ²
- heraf areal til loft:	6 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.12.1936 lbnr. 948533-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_I-A_221
Nr. 2 lyst d. 18.12.1936 lbnr. 948534-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Filnavn: 76_I-A_221
Nr. 3 lyst d. 18.12.1936 lbnr. 948535-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 76_I-A_221
Nr. 4 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 948537-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 76_BB-A_367
Nr. 5 lyst d. 30.12.1997 lbnr. 100691-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen
"Kastetvej 127, 129 og 131, 9000 Aalborg. Filnavn: 76_AØ-A_285
Nr. 8 lyst d. 04.02.2013 lbnr. 1004267724 Filnavn: 02eb9c1b-83a3-454d-a41d-9c67427cc1ef

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Tilstedeværende hårde hvidevarer, minus køle/frysescab i skabsvæg på værelse

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 470TK0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 26.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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 2026. 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 2026 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.787 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 470TK0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 26.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.614	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.295.000
Grundskyld	kr.	3.321	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.650
Ejerforening	kr.	11.004	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	6.700
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
			I alt	kr.	1.313.100
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		19.040			

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.014 md./ 84.164 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.673 md./ 68.077 år v/25,40%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 22.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Kastetvej 127, 3. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 470TK0233
Ejerudgift/md.: kr. 1.587

Dato: 26.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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