

Kayerødsgade 1, 2. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**82**
Kontant	**1.795.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.265**		
Byggeår/ombygget	**1882/1981**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **470TK001221**

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: Kayerødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK001221
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 13.11.2026



Det er ikke svært at se, hvorfor denne unikke lejlighed har præget siderne i flere boligmagasiner, for den skandinaviske boligstil matcher fuldt ud tidens trends. Det kipførte loft, de synlige bjælker og glasvæggen på hemsen understreger den visuelle oplevelse, der er frembragt gennem renoveringer i 2018-2019. Derudover får I adresse midt i Aalborg ved Frederikstorv, et område i rivende udvikling.

I 2018 blev væggene malet, mens 2019 stod på opsætning af køkkenet samt glasvæggen på hemsen, ligesom man dette år polerede de synlige bjælker. Det bør også bemærkes, at der i 2010'erne er etableret et badeværelse med gulvvarme.

Rundturen starter i stuen, hvor I kan tænde op i brændeovnen, når sneen daler ned, mens bjælkernes rustikke præg bidrager til en imponerende rumfornemmelse. I køkkenet har man udnyttet pladsen optimalt med flotte elementer, der har klassiske udskæringer og messingfarvede greb. Her er tilmed plads til en spisekrog til de hurtige morgenmåltider, mens Instagram opdateres og dagen planlægges. Endelig møder I et værelse og et stilsikkert badeværelse med regnbruser og plads til vaskefaciliteter. Trumfkortet er hemsen i to sektioner, som udgør spændende kvadratmeter, der giver jer flere anvendelsesmuligheder eksempelvis til et walk-in-closet. Begge plan har hvide gulve, der får rummene til at glide sammen.

Den fælles gårdhave med et skur til opbevaring er ideel til grillmiddage med vennerne. Det er også oplagt at hente takeaway, eller måske I har handlet lækkerier på markedet, som afholdes på Frederikstorv hver uge. Ejendommen ligger nærmest lige ved siden af Netto, og to minutters gang fører til gågaden, hvor byen folder sig ud med specialbutikker, Salling, Friis og kulinariske oplevelser. I bor kort fra Musikkens Hus og havnefronten, der hver sommer fyldes af musik og liv. Bussen stopper lige på den anden side af gaden, og samtidig er I nær Kennedy Plads.

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: Kayerødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK001221
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 13.11.2026








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: Kayerødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK001221
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 13.11.2026







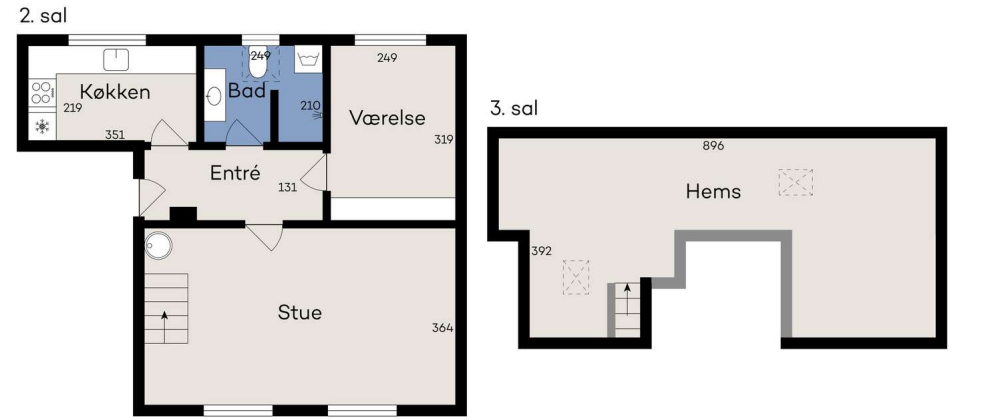

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Kayerødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK001221
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 13.11.2026



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: Kayerødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK001221
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	911e Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	391493
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1882/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2025
Ejendomsværdi:	1.802.000
Grundværdi:	972.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.441.600
Grundlag for grundskyld:	777.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	58 m²
- Heraf tinglyst boligareal	55 m²
- Heraf andre tinglyste arealer	3 m²
BBR-boligareal:	82 m²

** 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):

Ovn IkeaEmhætte IkeaKogeplade IkeaKøle/fryseskabVaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. : Invalid date -
- Nr. 1: 26.06.1882 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 11.05.1896 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 27.03.1926 - Dok om anbringelse af skur mv
- Nr. 4: 12.12.1979 - Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv
- Nr. 5: 31.07.1981 - Vedtægter for ejerforening, Kayerødsgade 1
- Nr. 6: 05.12.1997 - Lokalplan 10-048.
- Nr. 8: 13.11.2020 - Tillæg til vedtægter

Planer
Kommuneplan 1.1.C4 - Danmarksgadekvarteret Vest
Lokalplan 10-048 - Danmarksgade-området, Karré 13, Kayerødsgade, Løkkegade, Danmarksgade og Frederikstorv
Lokalplan__Danmarksgade_omraadet__Karre_13__Kayeroedsgade__Loekkegade__Danmarksgade_og_Frederikstorv.pdf
Lokalplan_10_048._.pdf

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: Kayerødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK001221
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 13.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.147 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2014
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand og vandafledning er indeholdt i fællesudgifterne.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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:

Samlet ejerforeningsbidrag stiger i 2023 fra kr. 1.500 pr måned til kr. 1.800 pr måned.

Om boligskat

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

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: Kayerødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.795.000

Sagsnr.: 470TK001221
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.352
Grundskyld	kr.	5.754
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	14.000
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	70
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.176

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.813.725

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

Adresse: Kayerødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.795.000	Sagsnr.: 470TK001221 Ejerudgift/md.: kr. 2.265	Dato: 13.11.2026

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. 16.800 Nr. 9: hovedstol kr. 317.000 Nr. 10: hovedstol kr. 981.000 Nr. 11: hovedstol kr. 500.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Kayerødsgade 1
Eksisterende sikkerhed: Kr. 16.800 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

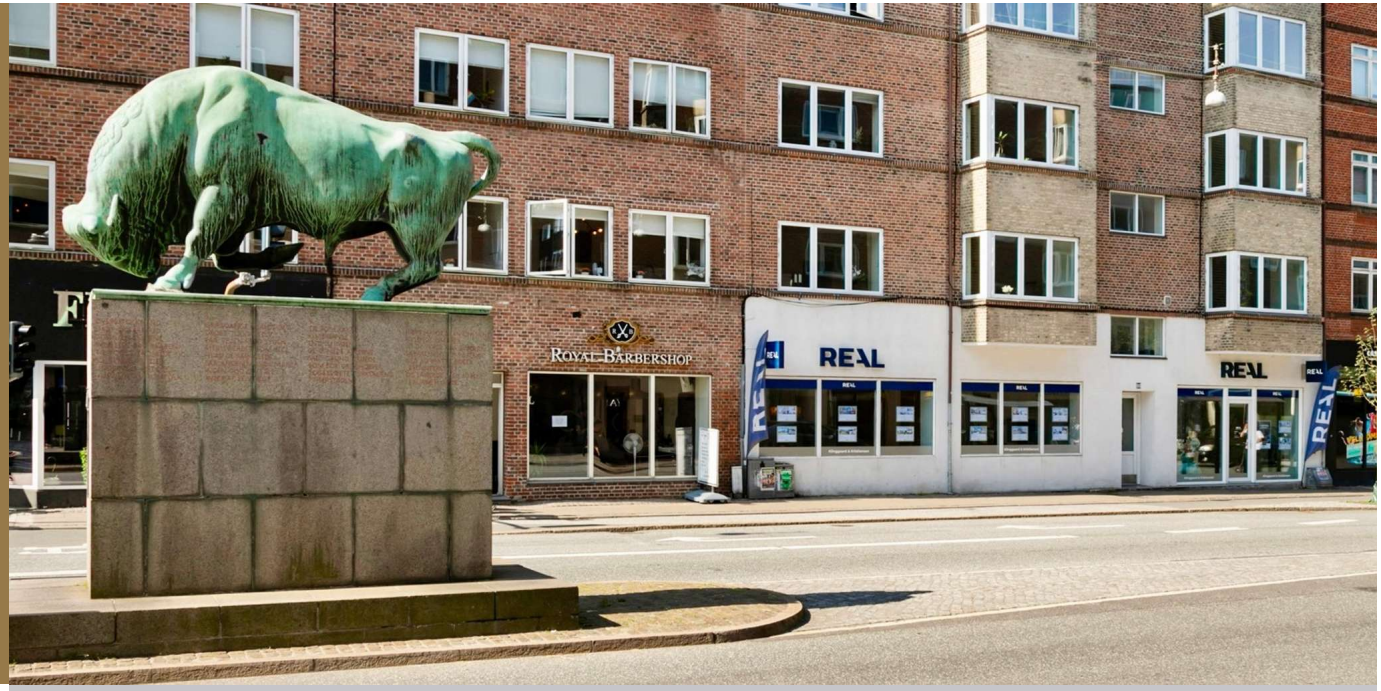
Fordelingstal, ejerforening
Admin: 10 / 100
Tinglyst: 10 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Baggård

Depotrum i baggård

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