



**REAL**

## Kayerødsgade 1, 2. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>82</b>
Kontant	<b>1.795.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.265</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1882/1981</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **470TK001221**

**RealMæglerne** Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://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: 04.05.2026



<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">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 kiplede loft, de synlige bjælker og glasvæggen på hemsens understreger den visuelle oplevelse, der er frembragt gennem renoveringer i 2018-2019. Derudover får I adresse midt i Aalborg ved Frederikstov, et område i rivende udvikling.</font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">I 2018 blev væggene malet, mens 2019 stod på opsætning af køkkenet samt glasvæggen på hemsens, ligesom man dette år polerede de synlige bjælker. Det bør også bemærkes, at der i 2010'erne er etableret et badeværelse med gulvvarme. </font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">Rundturen starter i stuen, hvor I kan tænde op i brændeovnen, når sneen daler ned, mens bjælkernes rustikke præg bidrager til en imponerende rumfølelse. 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 hemsens 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. </font></div>

<div align="left" style="min-height: 10pt; "><font face="Arial" color="#010101" size="1">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 Frederikstov 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.</font></div>

### 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: Kayserødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

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

Dato: 04.05.2026





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

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

Dato: 04.05.2026

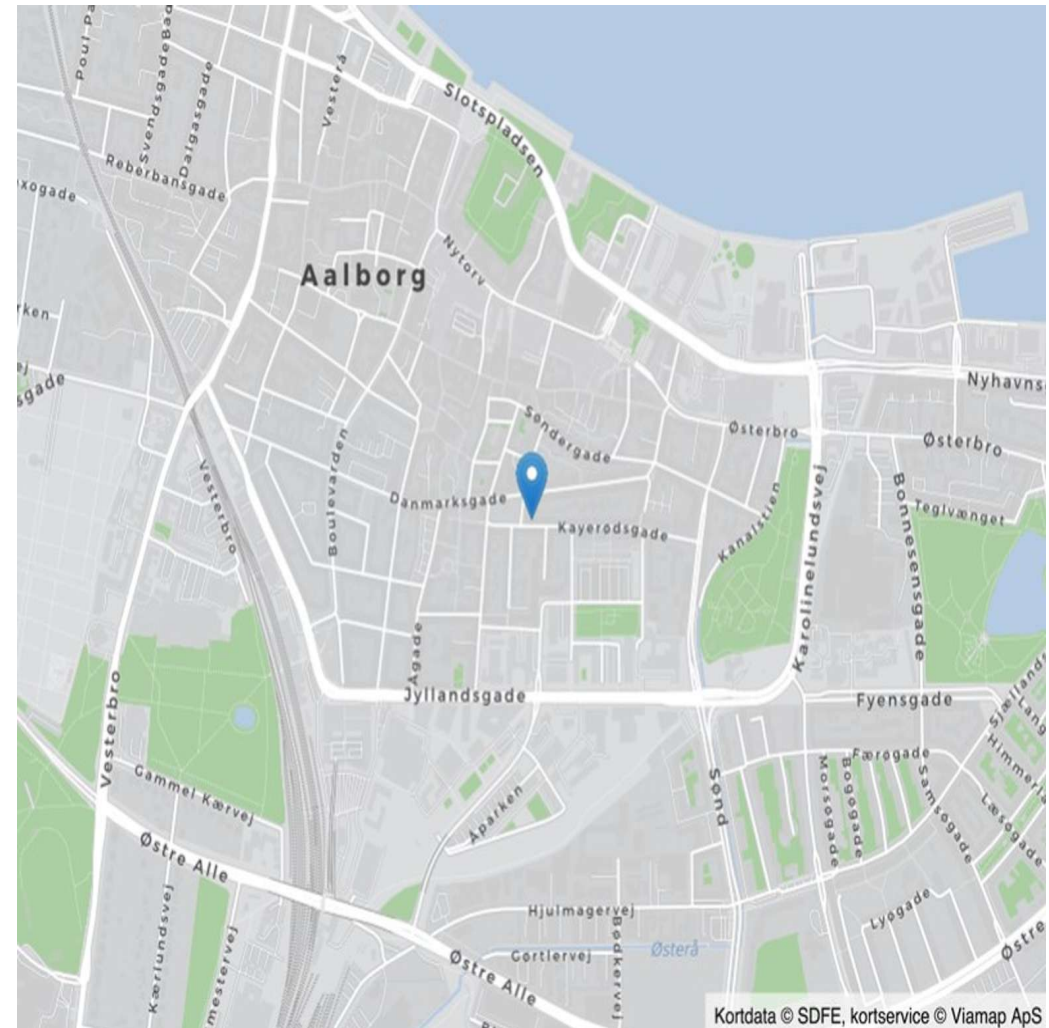




Adresse: Kayeødsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.795.000

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

Dato: 04.05.2026



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

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

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstypen:	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:	58 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	55 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	3 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	82 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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. : 04.05.2026 -
- Nr. : 04.05.2026 -
- Nr. : 04.05.2026 -
- 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, Kayeødsge 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, Kayeødsge, Løkkegade, Danmarksgade og Frederikstorv  
Lokalplan\_\_Danmarksgade\_omraadet\_\_Karre\_13\_\_Kayeødsge\_\_Loekkegade\_\_Danmarksgade\_og\_Frederikstorv.pdf  
Lokalplan\_10\_048\_.pdf

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.

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

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

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

Dato: 04.05.2026

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:

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 boligskatteforment i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.147 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2014

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand og vandafledning er indeholdt i fællesudgifterne.

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

Boligskatteforment 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 salgsoptilling, herunder boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende og tidligere, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskatteforment vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

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 salgsoptillingens 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

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

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

Dato: 04.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	7.352	Kontantpris	1.795.000
Grundskyld	kr.	5.754	Tinglysningsafgift af skødet	12.650
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	14.000	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	4.325
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	70	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	1.750
			I alt	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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 27.176

#### 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 9.811 md. / 117.734 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.847 md. / 94.166 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Kayeørdsgade 1, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.795.000

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

Dato: 04.05.2026

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. 7: hovedstol kr. 16.800  
Nr. 9: hovedstol kr. 317.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 981.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 500.000

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Kayeørdsgade 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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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