



REAL

## Kayerødsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>40</b>
Kontant	<b>1.095.000</b>	Værelser	<b>1</b>
Ejerudgift	<b>2.292</b>		
Byggeår	<b>1881</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **470TK0261**

**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: Kayeødsge 9, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0261  
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 10.06.2026



### OMRÅDET

Velkommen til Kayeødsge – en attraktiv og rolig sidegade midt i Aalborg Centrum. Her får I det bedste fra begge verdener; en fredelig beliggenhed væk fra den værste trafik, samtidig med at caféer, indkøb, offentlig transport, havnefronten og byens mange tilbud ligger inden for få minutters gang.

### EJENDOMMEN

Lejligheden er beliggende i en flot og velholdt ejendom fra 1881. Ejendommen fremstår velpasset og er en del af en veldrevet ejerforening, som løbende har vedligeholdt ejendommen. Blandt de seneste forbedringer er udskiftning af vinduer i 2023, hvilket bidrager positivt til både komfort og energieffektivitet. Til ejendommen hører en hyggelig fælles gårdhave, som kan nydes i sommermånederne, ligesom der findes overdækket cykelparkering og fælles vaskefaciliteter.

### INDRETNINGEN

Boligens naturlige samlingspunkt er det store og lyse køkken-alrum, hvor køkken, spiseplads og sofaafdeling smelter sammen i ét indbydende opholdsrum. Her er god plads til både hverdag og gæster, mens det store Velux-vindue sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en nærmest tagterasselignende fornemmelse, der tilfører rummet en helt særlig karakter. Stueplanet rummer desuden et flot og moderniseret badeværelse med god bruseplads samt et praktisk depotrum, som giver ekstra opbevaringsplads i hverdagen.

På hemsens finder I et stort og anvendeligt rum med mange indretningsmuligheder. Uanset behovet får I et lyst og indbydende rum, hvor det store ovenlysvindue bidrager til den behagelige atmosfære. En særdeles attraktiv lejlighed for førstegangskøber, studerende eller som forældre køb, hvor den centrale beliggenhed kombineres med fred og ro.

### 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: Kayeørdsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0261  
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

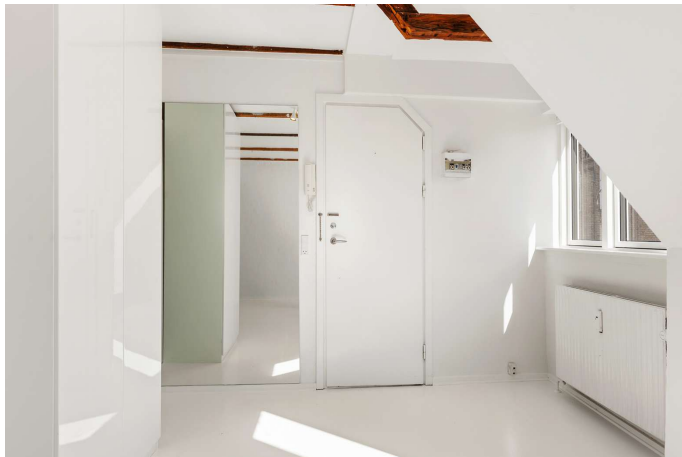
Dato: 10.06.2026



Adresse: Kayserødsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0261  
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 10.06.2026



Ent



Køkk



Køkken



Stue



Have

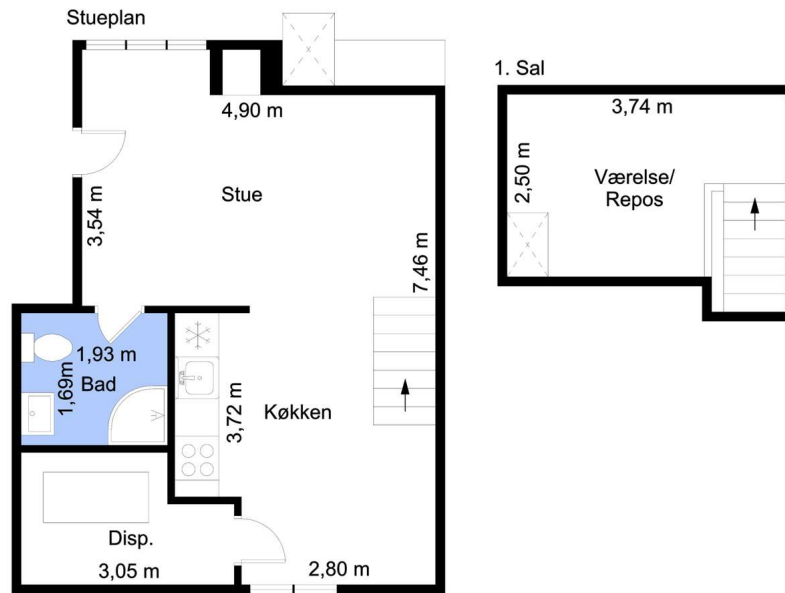


Værelse

Adresse: Kayeørdsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0261  
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

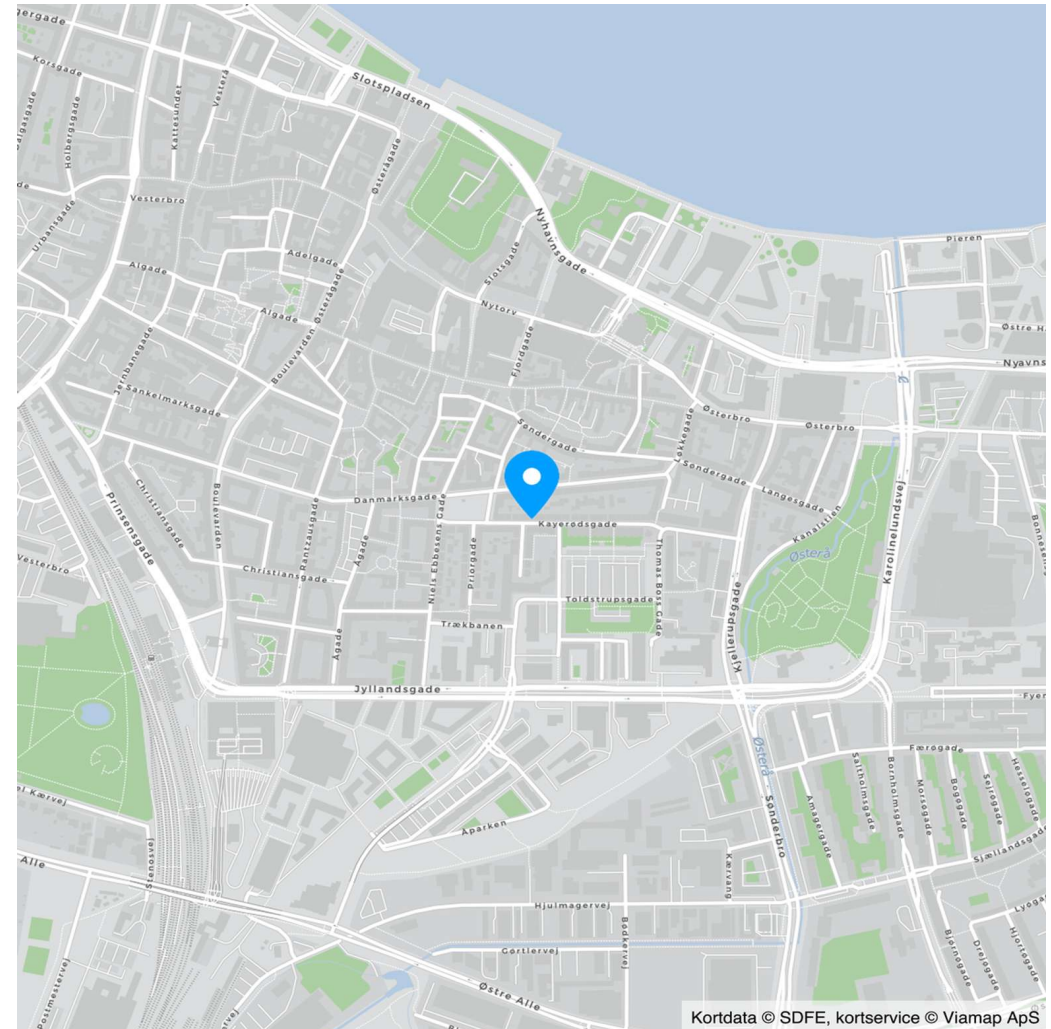
Dato: 10.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Kayeødsge 9, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0261  
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 10.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	911k Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	391501
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1881

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	953.000
Grundværdi:	497.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	762.400
Grundlag for grundskyld:	397.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	38 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	36 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	2 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	40 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. 1: 03.03.1883 - Dok om benyttelse af porten
- Nr. 2: 07.05.1894 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 05.07.1982 - Dok om varmtvandsbeholder mm
- Nr. 4: 23.12.1991 - Vedtægter for ejerforening, Kayeødsge 9
- Nr. 5: 05.12.1997 - Lokalplan 10-048.
- Nr. 6: 06.12.1999 - Dok. om fællesarealer m.v. i h.t. lov.

**Planer**

Kommuneplan 1.1.D2 - Danmarksgadekvarteret Øst  
Lokalplan 10-048 - Danmarksgade-området, Karré 13, Kayeødsge, Løkkegade, Danmarksgade og Frederikstorv

Tilbehør:

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

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 9, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0261  
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 10.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000                                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgssopstillingens 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 B

Adresse: Kayerødsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0261  
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

Dato: 10.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.888	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.942	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Rottebekæmpelse anslået	kr.	120	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Fællesudgifter E/F	kr.	20.559	I alt	kr.	1.107.775
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.509			

#### 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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.012 md. / 72.146 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.808 md. / 57.692 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: Kayeødsge 9, 2. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 470TK0261  
Ejerudgift/md.: kr. 2.292

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. 7: hovedstol kr. 8.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 1.000.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 115.683

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Kayeødsge 9

Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 165 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# 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