

Kayerødsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**40**
Kontant	**995.000**	Værelser	**1**
Ejerudgift	**2.292**		
Byggeår	**1881**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **470TK0261**

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 9, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000
Sagsnr.: 470TK0261
Ejerudgift/md.: kr. 2.292
Dato: 20.10.2026



OMRÅDET

Velkommen til Kayerødsgade – 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 tagterrasselignende 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 hemsen 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 førstegangskøberen, studerende eller som forældrekøb, 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

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 9, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 20.10.2026








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: Kayerødsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 20.10.2026



Ent



Køkk



Køkken



Stue



Have



Værelse

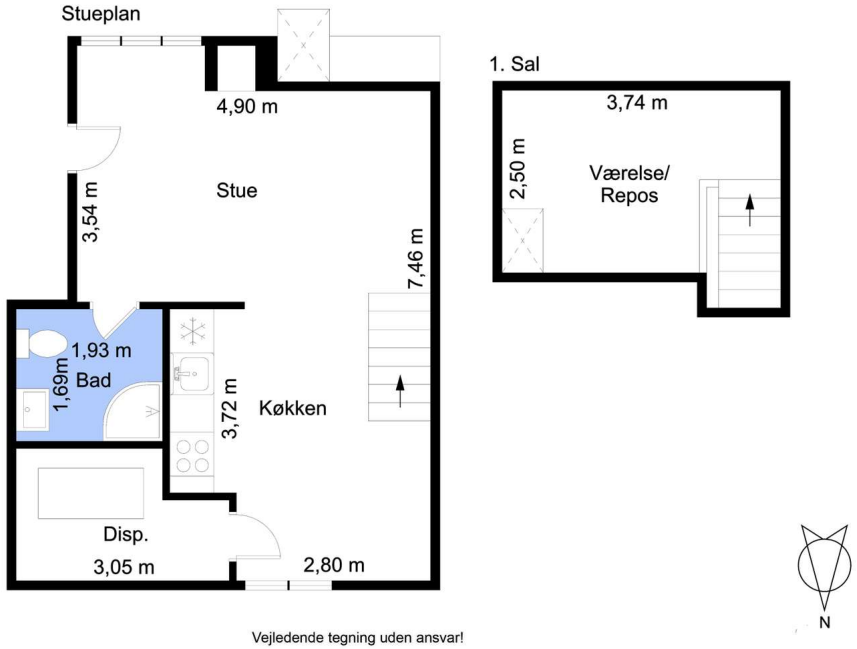
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

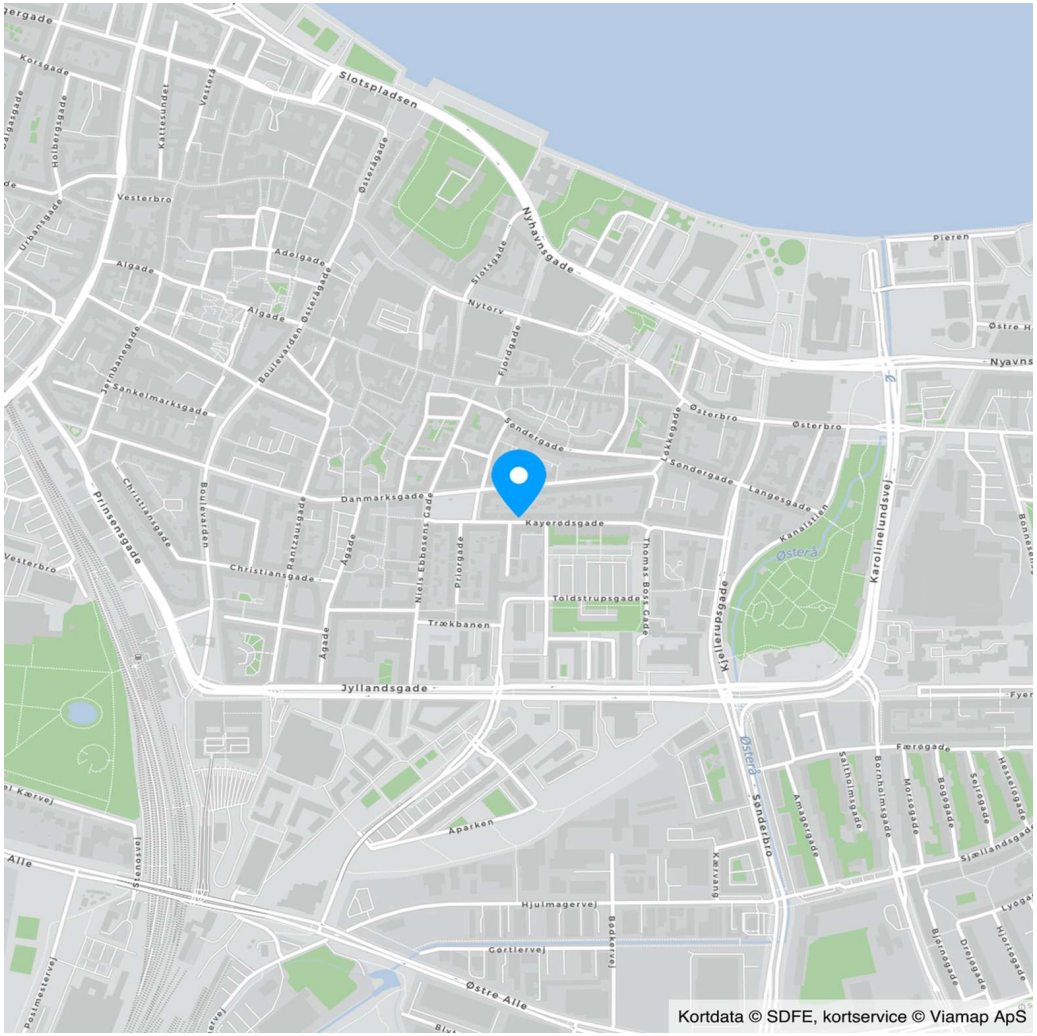
Adresse: Kayerødsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 20.10.2026



Plantegning



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 9, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 20.10.2026

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 i alt:	38 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	36 m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	2 m^2
BBR-boligareal:	40 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.

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, Kayerødsgade 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, Kayerødsgade, 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.

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 9, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 20.10.2026

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 varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær 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 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 B

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 9, 2. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 995.000

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

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	3.888
Grundskyld	kr.	2.942
Rottebekæmpelse anslået	kr.	120
Fællesudgifter E/F	kr.	20.559
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	27.509

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	7.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
I alt	kr.	1.007.175

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: 50.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.904 md. / 70.844 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.639 md. / 55.667 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: Kayerødsgade 9, 2. th, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 995.000	Sagsnr.: 470TK0261 Ejerudgift/md.: kr. 2.292	Dato: 20.10.2026

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. 7: hovedstol kr. 8.000 Nr. 8: hovedstol kr. 1.000.000 Nr. 9: hovedstol kr. 115.683 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Kayerødsgade 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®

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