

Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**54**
Kontant	**1.345.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.501**		
Byggeår	**1953**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **470TK0290**

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

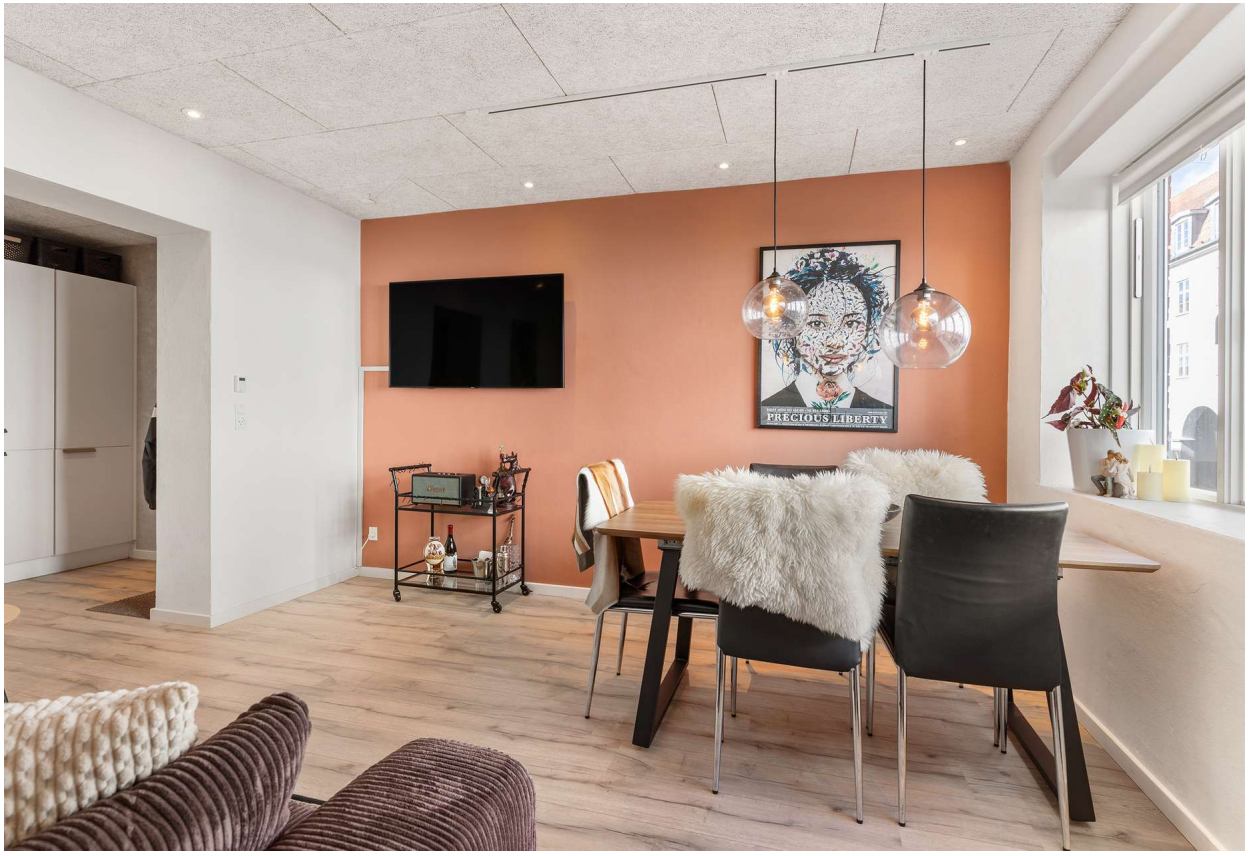
Salgsopstilling

*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: Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 470TK0290
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 13.11.2026



Området

Islandsgade er en attraktiv adresse for dig, der ønsker en central placering med kort afstand til Aalborgs mange tilbud. Her bor du tæt på indkøb, offentlig transport, grønne områder og bylivet, samtidig med at hverdagen fungerer nemt og bekvemt. En oplagt beliggenhed for både førstegangskøbere, singler, par og som forældrekøb.

Ejendommen

Lejligheden er beliggende i en yderst velholdt etageejendom, der drives af en sund ejerforening med god økonomi. Til ejendommen hører en skøn, grøn baggård, hvor sommeren kan nydes til fulde, ligesom ejerforeningen tilbyder gode fællesfaciliteter, herunder vaskeri med lave driftsudgifter. Derudover medfølger både kælder- og loftsrum.

Lejligheden er gennemgribende moderniseret, hvor der ikke er gået på kompromis med hverken materialevalg eller udførelse. En særlig kvalitet ved boligen er den gennemgående gulvvarme i hele lejligheden, som sikrer en behagelig komfort og et stilrent udtryk uden synlige radiatorer.

Indretningen

Planløsningen er gennemtænkt ned til mindste detalje og udnytter hver eneste kvadratmeter optimalt. Her er ingen spildplads, men derimod fokus på funktionalitet og velindrettede opholdsrum. Boligens naturlige samlingspunkt er det flotte opholdsrum med plads til både sofa- og spiseafdeling. Køkkenet fremstår moderne og funktionelt med alle nødvendige hårde hvidevarer samt gode arbejds- og bordpladsforhold til hverdagens madlavning.

Et af lejlighedens helt store højdepunkter er det rummelige badeværelse, som fremstår moderne og eksklusivt med god plads. Derudover byder lejligheden på et regulært soveværelse med plads til både seng og opbevaring, hvilket understreger den veldisponerede indretning.

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: Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 470TK0290
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 13.11.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Udsigt



Køkken

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: Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 470TK0290
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 13.11.2026



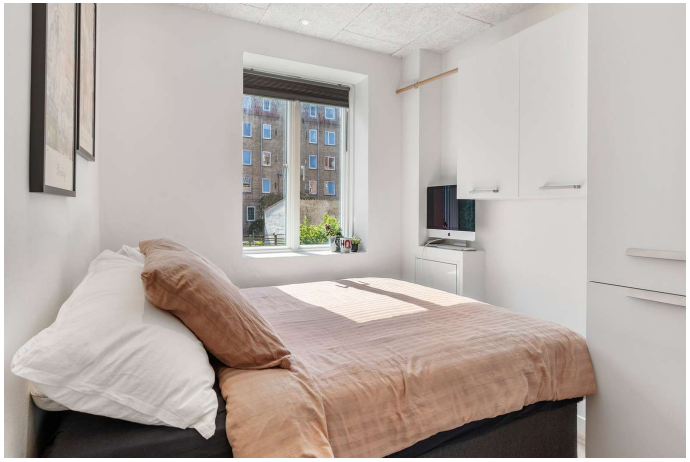
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Gårdmiljø



Gårdmiljø

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

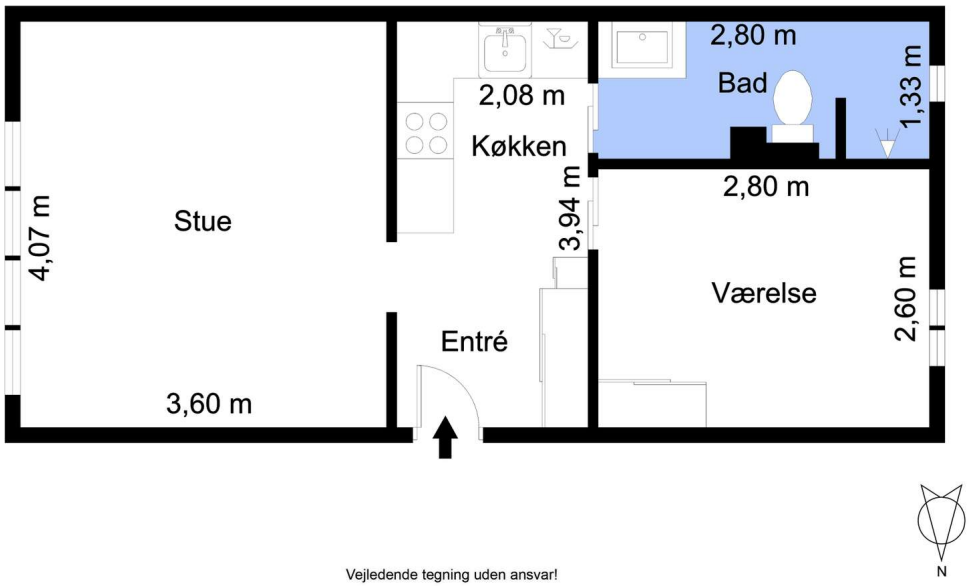
RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 470TK0290
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

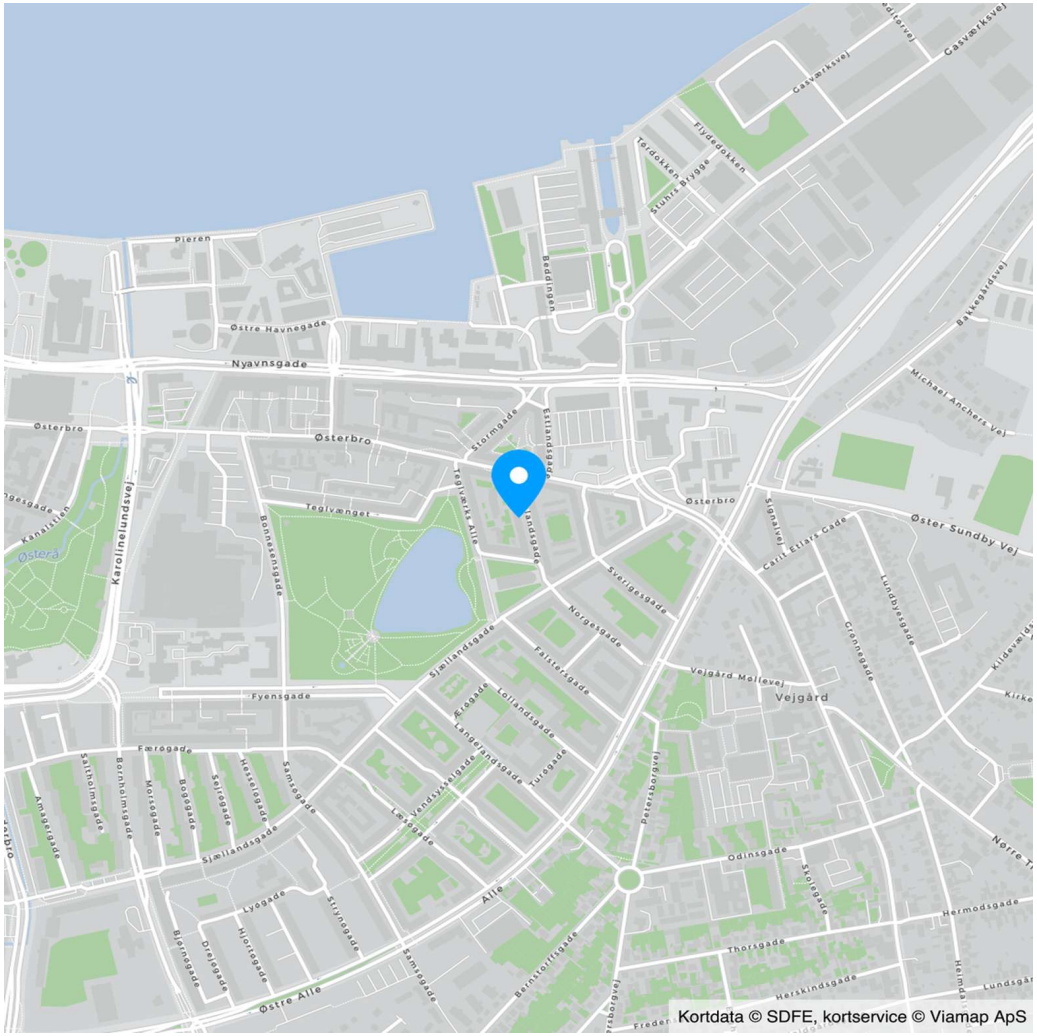
Dato: 13.11.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar!

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: Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 470TK0290
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 13.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4de Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	388043
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1953

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.143.000
Grundværdi:	660.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	914.400
Grundlag for grundskyld:	528.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	50 m²
- Heraf tinglyst boligareal	47 m²
- Heraf tinglyst areal til loft- og kælderrum	3 m²
BBR-boligareal:	54 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):

Kogeplade (Siemens), Ovn (Samsung), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 29.12.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 19.08.1953 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 19.08.1953 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 19.08.1953 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, forbud mod hegn mv
- Nr. 5: 08.11.2007 - Lokalplan 1-4-102
- Nr. 6: 20.10.2008 - Vedtægter for Ejerforeningen Islandsgade 10 -12 Aalborg
- Nr. 7: 21.11.2008 - Dok. om udlæg af fællesarealer m.v. i h.t. lov
- Nr. 9: 05.08.2019 - Tillæg til vedtægter

Planer
Kommuneplan 1.4.B2 - Sjællandsgade, Vendsysselsgade m.fl.
Lokalplan 1-4-102 - Markus-karren, Ø-gadekvarteret

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: Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 470TK0290
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 13.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Gulvvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået ud fra aconto indbetaling

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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:

Foreløbig ejendomsbeskatning
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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: Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 470TK0290
Ejerudgift/md.: kr. 1.501

Dato: 13.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.663
Grundskyld	kr.	3.907
Fællesudgifter	kr.	8.260
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Grundfond	kr.	1.085
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	18.016

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	1.361.025

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: 70.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.587 md. / 91.048 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 6.070 md. / 72.839 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: Islandsgade 10, st. tv, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.345.000	Sagsnr.: 470TK0290 Ejerudgift/md.: kr. 1.501	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. 8: hovedstol kr. 40.000 Nr. 10: hovedstol kr. 858.000 Nr. 11: hovedstol kr. 380.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Islandsgade 10-12
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 350 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

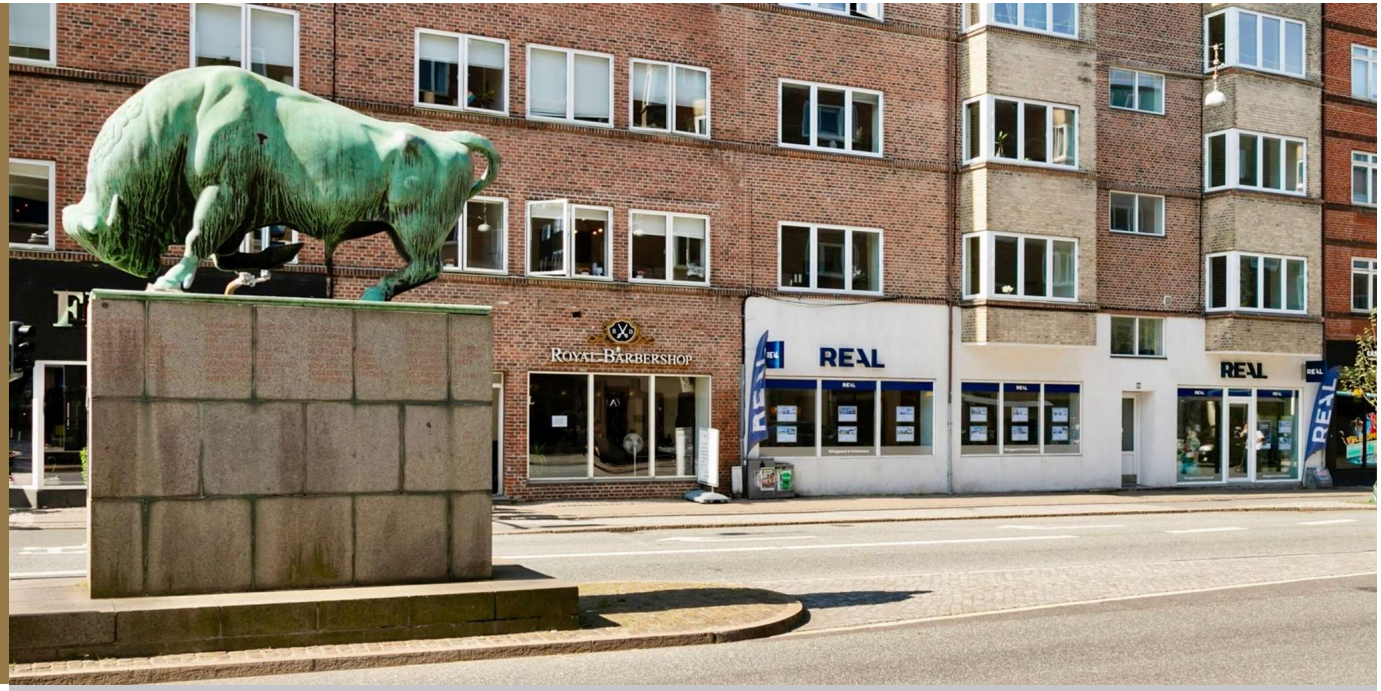
Brugsret
Kælder- og loftsrum

Fællesfaciliteter
Fællesvaskeri til kr. 50 pr måned.
Baggård

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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