

Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**50**
Kontant	**1.098.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**1.471**		
Byggeår/ombygget	**1907/1988**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **470TK0267**

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: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 470TK0267
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 21.07.2026



Skøn 2-vær. i Vestbyen.

Området:
I hjertet af Vestbyen i Aalborg finder du denne virkelig flotte ejerlejlighed. Her bor du få minutters gang fra lystbådehavnen, indkøbsmuligheder og hyggelige caféer, mens Aalborg centrum også nås nemt til fods eller på cykel.. Få hundrede meter fra hoveddøren finder du Haraldslund, som rummer bibliotek, café, fitnesscenter, svømmehal og udendørs wellnessområde. Bag ejendommen ligger en skøn, grøn gårdhave med gode solforhold, som frit kan benyttes af beboerne.

Ejendommen:
Lejligheden er beliggende i et højt stueplan i en flot og velholdt ejendom fra 1907. Ejendommen administreres af en økonomisk velfunderet ejerforening, som løbende sørger for vedligeholdelse af bygningen og de fælles grønne arealer. Ejerforeningen er kendetegnet ved lave fællesudgifter og et godt naboskab blandt beboerne. Til lejligheden hører eget kælderrum.

Lejligheden:
Lejligheden fremstår lys, velindrettet og med en rigtig god udnyttelse af kvadratmeterne. De flotte lyse plankegulve, hvidmalede vægge og vinduer mod både nord og syd skaber et dejligt lysindfald og en behagelig atmosfære i hele boligen døgnet igennem.

Boligen fremstår i flot og velholdt stand med nyere køkken, nyere badeværelse samt nyere vinduer. Du bydes velkommen i en lys entré med adgang til lejlighedens øvrige rum. Badeværelset er stilrent indrettet med brusenische og hvide klinker på væggene. Køkkenet fremstår moderne med hvide, grebsfrie elementer og et dejligt lysindfald og ikke mindst opvaskemaskine.

Stuen er lys og rummelig med god plads til både spisebord og sofagruppe, mens soveværelset har en rigtig fin størrelse med plads til seng, garderobe og eventuelt et lille arbejdsområde.

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: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 470TK0267
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 21.07.2026








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: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 470TK0267
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 21.07.2026







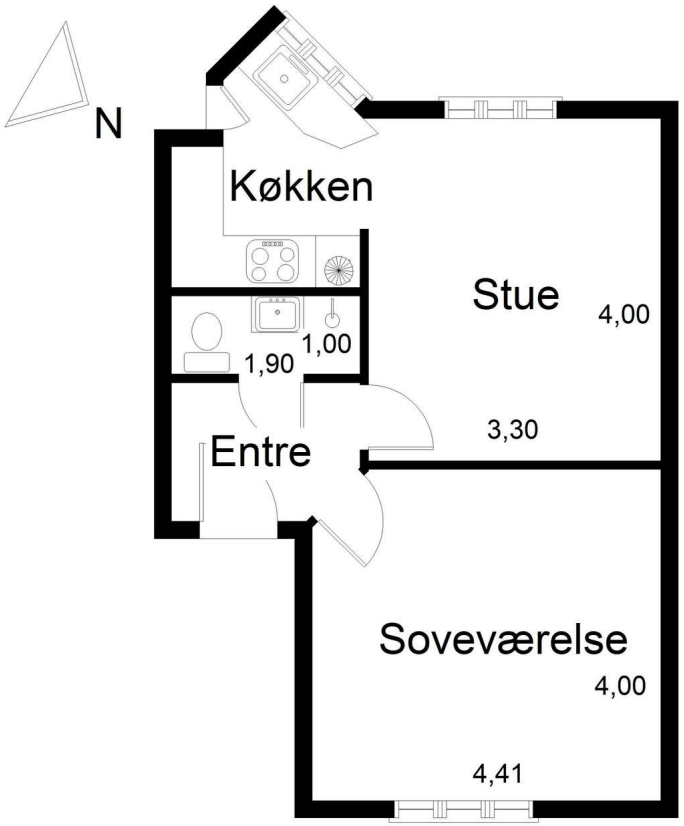

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

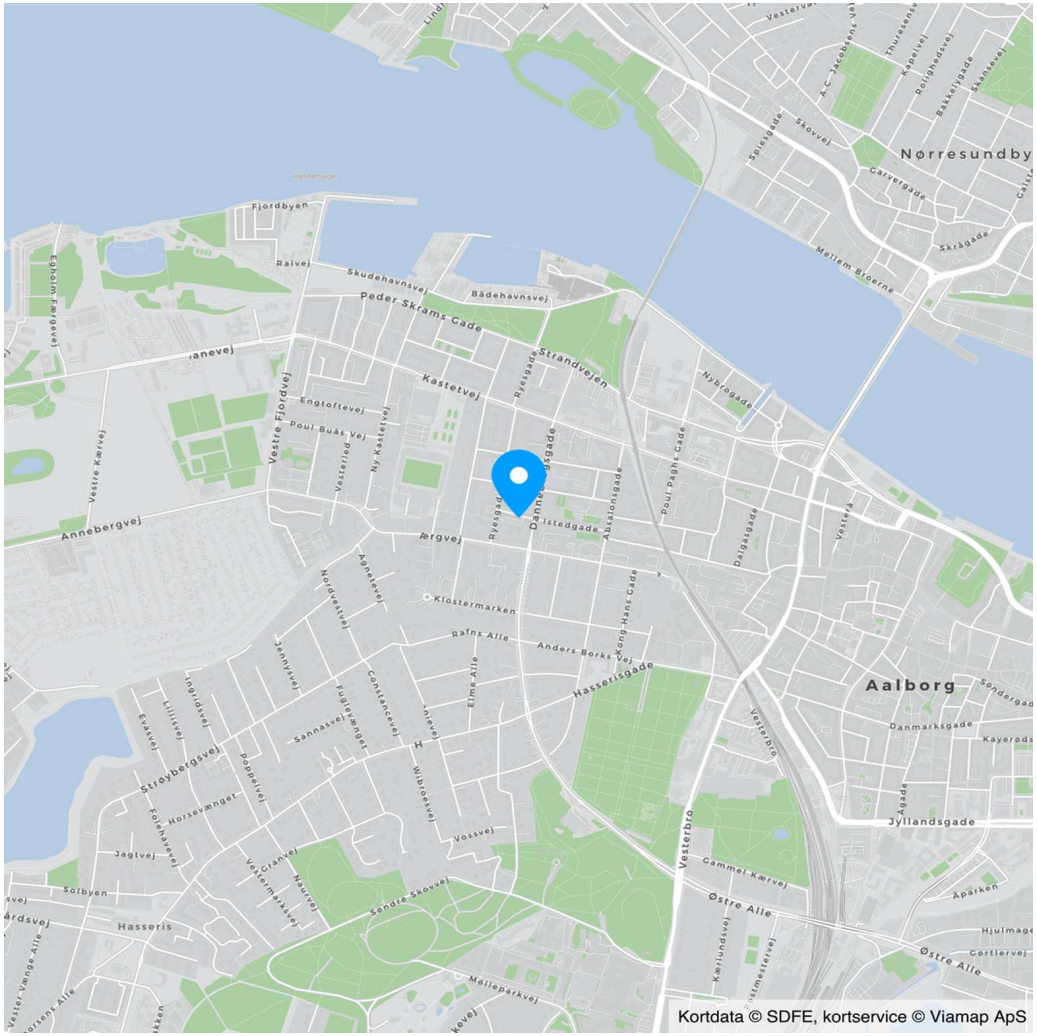
Adresse: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 470TK0267
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 21.07.2026



Vejledende plantegning
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: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 470TK0267
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 21.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1221 Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	390141
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1907/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	1.135.000
Grundværdi:	605.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	908.000
Grundlag for grundskyld:	484.000

Arealer**

Tinglyst areal:	51 m^2
Heraf tinglyst boligareal:	48 m^2
Heraf kælderrum	3 m^2
BBR-boligareal:	50 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.

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

Komfur (Zanussi), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 10.04.1911 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 22.04.1912 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 27.06.1994 - Lokalplan nr. 09-030
- Nr. 4: 18.09.1995 - Dok om fællesarealer mv

Planer
Kommuneplan 1.3.D5 - Dannebrogsgade
Lokalplan 09-030 - Byfornyelsesbeslutning, Dannebrogsgadekvarteret karré 10, Ryesgade, Istedgade, Dannebrogsgade og Annebergvej

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: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 470TK0267
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 21.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstedernes Forsikring
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.: 5.441 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 470 i aconto varme pr måned og kr. 350 i aconto vand/kloak/renovation pr måned

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

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: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.098.000

Sagsnr.: 470TK0267
Ejerudgift/md.: kr. 1.471

Dato: 21.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	4.631
Grundskyld	kr.	3.582
Fællesudgifter	kr.	9.336
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	17.648

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.098.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ejerskiftegebyr administrator, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	1.112.275

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 6.051 md. / 72.615 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.839 md. / 58.071 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: 09.07.2026
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.098.000	Sagsnr.: 470TK0267 Ejerudgift/md.: kr. 1.471	Dato: 21.07.2026

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. 5: hovedstol kr. 10.000 Nr. 6: hovedstol kr. 1.032.000

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Istedgade 33
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1 / 8
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

Fællesfaciliteter
Vaskeri, baggård

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