

REAL



## Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>50</b>
Kontant	<b>1.098.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>1.471</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1907/1988</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **470TK0267**

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

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

Dato: 30.06.2026



### 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 brusenicke 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 sofabgruppe, 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

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

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

Dato: 30.06.2026





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

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

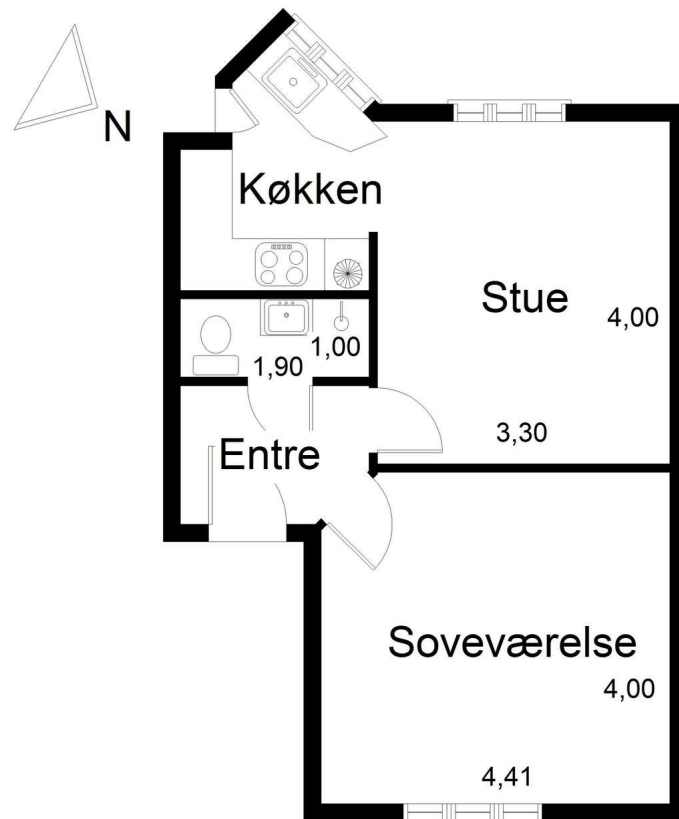
Dato: 30.06.2026



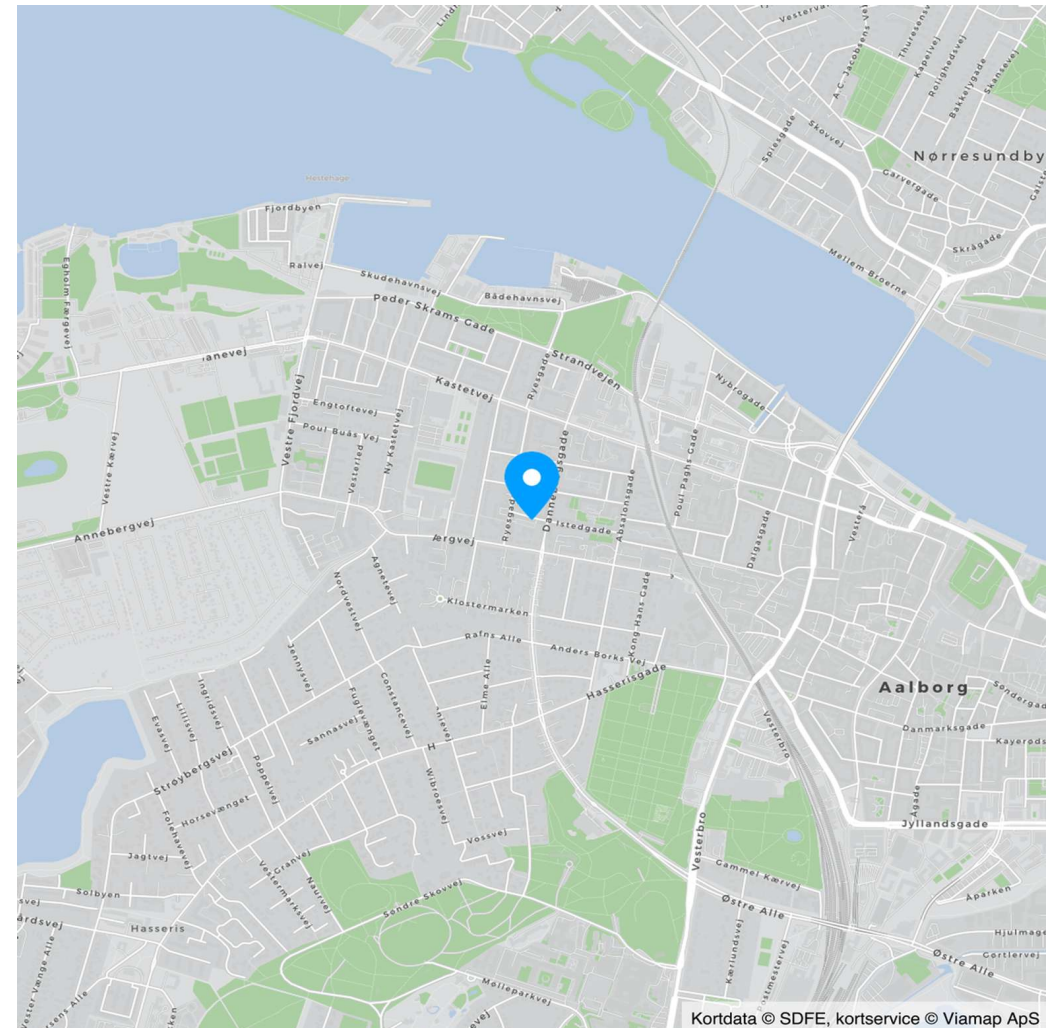
Adresse: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.098.000

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

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning  
uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

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

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	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 <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	48 m <sup>2</sup>
Heraf kælderrum:	3 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	50 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: 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

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.

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

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

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

Dato: 30.06.2026

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 varmekonsum:

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 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 C

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

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

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.631	Kontantpris	kr.	1.098.000
Grundskyld	kr.	3.582	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Fællesudgifter	kr.	9.336	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr administrator, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	1.112.275
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	17.648		

#### 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 6.029 md. / 72.349 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.821 md. / 57.856 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: Istedgade 33, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.098.000

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

Dato: 30.06.2026

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. 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<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