

REAL



Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	67
Kontantpris	1.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.892		
Byggeår/ombygget	1919/2000	Energimærke	D

Sagsnr. **47425166**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425166
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

På Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg finder du denne spændende lejlighed i et charmerende dobbelthus, beliggende i den eftertragtede bydel, Kærby – tæt på både byliv, grønne områder og et rigt kulturliv.

Boligen byder på 67 boligkvadratmeter, der folder sig ud på et stort og lyst køkken-alrum med gulvvarme, hvor der er direkte udgang til en hævet træterrasse. Derudover er der en hyggelig stue, et rummeligt værelse samt et stort badeværelse – ligeledes med gulvvarme. De lyse rum skaber en indbydende atmosfære med masser af plads til både hverdag og gæster.

Boligen rummer også en anvendelig kælder på hele 69 kvadratmeter, som giver mange ekstra anvendelsesmuligheder. Kælderen indeholder et stort rum med gulvvarme, der i dag benyttes som soveværelse med god skabsplads. Der er også et toilet, vaskerum, yderligere to disponible rum samt et rum, der er tiltænkt som badeværelse. Her er altså rig mulighed for både opbevaring, hobbyrum, hjemmekontor eller teenageafdeling.

Der er også adgang til en fælles have og terrasse, eget skur samt et praktisk opbevaringsrum i trappeopgangen under trappen.

Kærby er kendt for et godt naboskab, samt en unik kombination af byliv, natur og kultur inden for gåafstand. Du får altså en kombination af ro og nærhed til byen – med kort afstand til indkøb, skole, offentlig transport og Aalborg Centrum.

Du får her en bolig med masser af plads, mange anvendelsesmuligheder og en attraktiv beliggenhed – perfekt til både singler, par eller den lille familie.

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: Sarah Ballout

Adresse: Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425166
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 30.01.2026



Køkken-almrum



Køkken-almrum



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425166
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 30.01.2026



Værelse



Gang



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Ejendommen

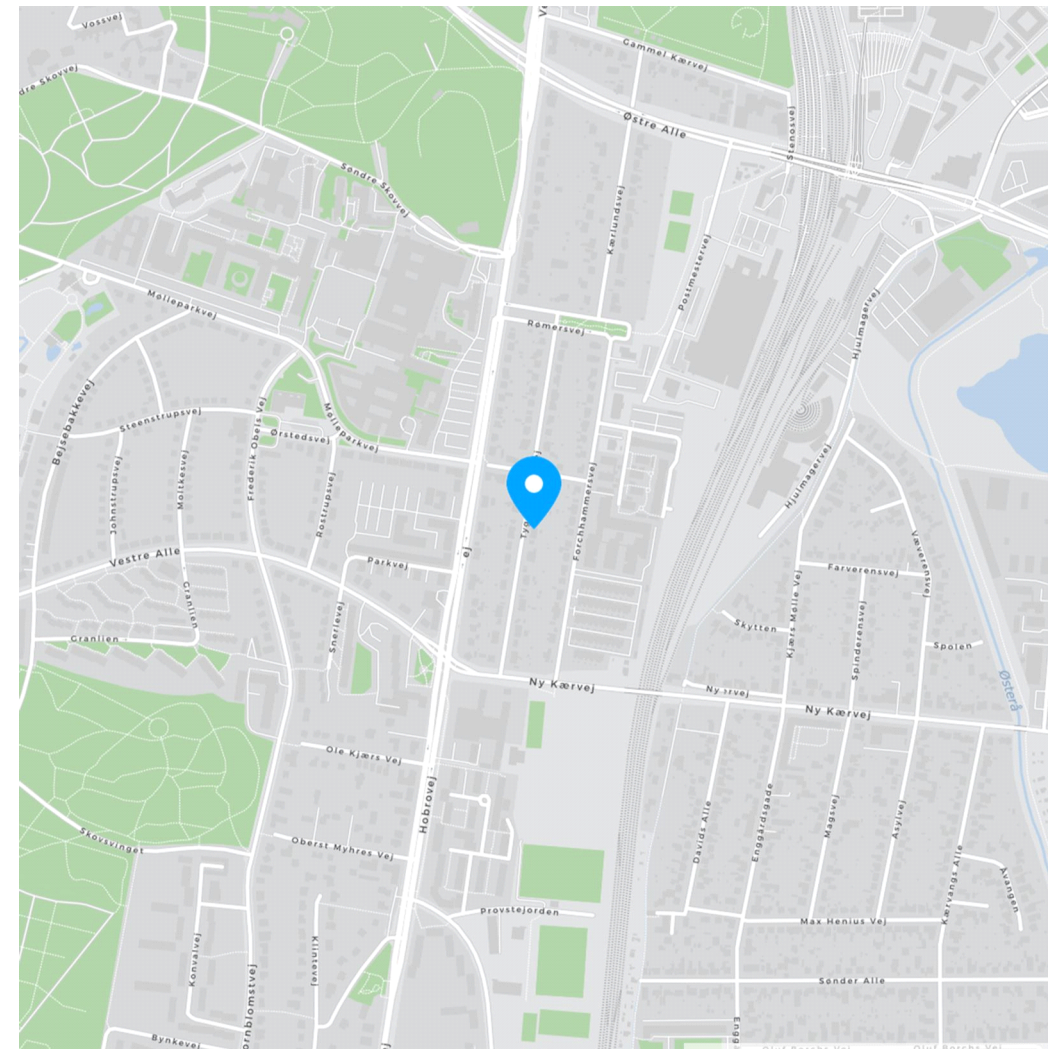
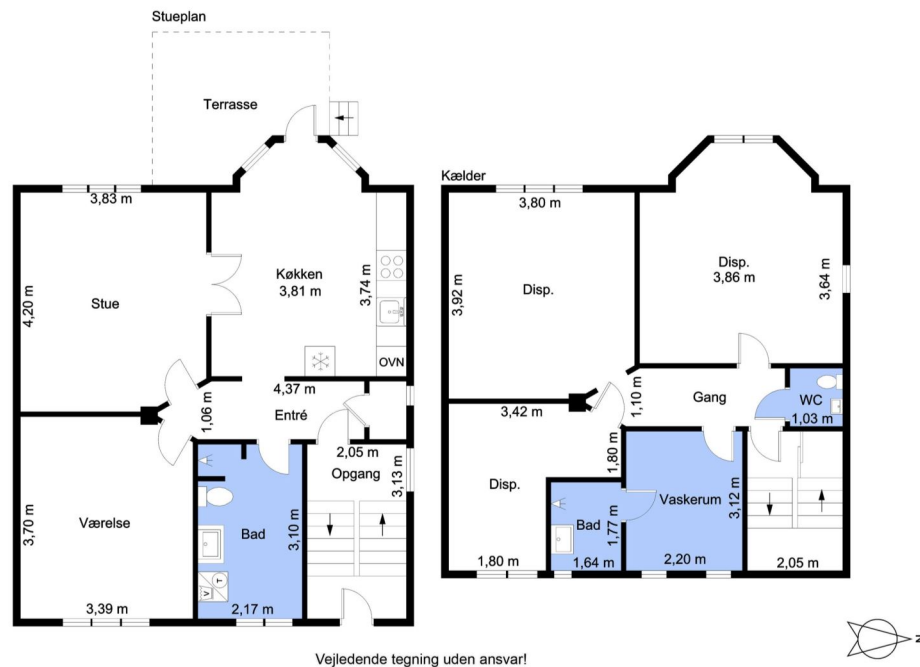


Have

Adresse: Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425166
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 30.01.2026





Adresse: Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425166
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	80 ok Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	395045
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1919/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.662.000 kr.
Grundværdi:	2.074.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.329.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.659.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	141 m ²
- heraf boligareal:	67 m ²
- heraf areal til kælder:	69 m ²
- heraf areal til andet:	5 m ²
BBR-boligareal:	67 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	32 m ²
- Carport:	13 m ²
- Udhus:	5 m ²
- Udhus:	14 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Rømersvej m.m. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 26.08.1918 lbnr. 981894-76 Tillægstekst Dok om villagrunde i Kærlundsparken mv
Nr. 2 lyst d. 26.08.1918 lbnr. 981895-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 25.07.2000 lbnr. 40171-76 Tillægstekst Dok om vilkår for indretning af beboelse på loft i h t Lov
Nr. 4 lyst d. 13.01.2015 lbnr. 1005985574 Filnavn: 95b4767a-606c-45ef-be0c-b88b2c151115

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Samsung), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Mikrobølgeovn (Gorenje).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425166
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.06.2025 - 31.05.2025 på kr. 25.867,07.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand. Der foreligger el-tjek vedrørende ejendommen.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Spildevandsplan

Ejendommen er, af Aalborg Forsyning, registreret som "separatkloakeret og korrekt tilsluttet d. 21. februar 2018" jf. spildevandsplanen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 5, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.



Adresse: Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425166
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.781	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	12.278	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.599
Renovation	kr.	3.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Fællesudgift til ejerforeningen	kr.	24.000	Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.500
			I alt	kr.	2.022.574

Ejerudgift i alt 1 år

46.709

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.734 md./ 128.811 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.684 md./ 104.204 år v/25,40%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Tyge Brahes Vej 27, st., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 47425166
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Forsikringen dækker ikke råd, svamp og insektskade i eller i forbindelse med låge under udvendig trappe. Vedr. carport og udhus: nævnte bygninger er alene omfattet af brand- og bygningsbeskadigelsesdækning.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Have
Skur
Opbevaringsrum i trappeopgang

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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

RealMæglerne - Vi er lokale

En bolighandel er for de fleste en stor og vigtig beslutning, som kun opleves få gange i livet. Derfor kræver det omhyggelig og grundig rådgivning - hver gang.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom