



REAL

Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	108
Kontantpris	2.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.022		
Byggeår	1897	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0314**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025



Beskrivelse:

Fantastisk penthouselejlighed i gåafstand fra Aalborg C

- Gennemrenoveret i 2021
- Skønt køkken-alrum
- Hyggelig stue med loft til kip
- Fantastisk hems på 22 kvm
- Dejligt badeværelse
- Brugsret til kælderrum
- Dørtelefon
- Sund og veldrevet ejerforening

BELIGGENHED:

Du finder denne gennemrenoverede indflytningsklare lejlighed på grænsen mellem Aalborg Vestby med gåafstand til Aalborg Centrum og alt det som pulserende byliv kan tilbyde dig.

Samtidig er der kort afstand til Aalborg havneområde, grønne områder og lystbådehavn. Offentlig transport og handelsmuligheder er selvfølgelig lige rundt om hjørnet.

Kort sagt, en meget attraktiv beliggenhed med kort afstand til alt.

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: Brian Harbo

Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025

Fantastisk penthouselejlighed i gåafstand fra Aalborg C

- Gennemrenoveret i 2021
- Skønt køkken-alrum
- Hyggelig stue med loft til kip
- Fantastisk hems på 22 kvm
- Dejligt badeværelse
- Brugsret til kælderrum
- Dørtelefon
- Sund og veldrevet ejerforening

BELIGGENHED:

Du finder denne gennemrenoverede indflytningsklare lejlighed på grænsen mellem Aalborg Vestby med gåafstand til Aalborg Centrum og alt det som pulserende byliv kan tilbyde dig. Samtidig er der kort afstand til Aalborg havneområde, grønne områder og lystbådehavn. Offentlig transport og handelsmuligheder er selvfølgelig lige rundt om hjørnet. Kort sagt, en meget attraktiv beliggenhed med kort afstand til alt.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig præsenteret entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du helt naturligt ind den fantastiske stue med loft til kip og blottede loftsbjælker, der er i åben forbindelse med skønt køkken-alrum med masser af bord- og skabsplads, samt alt i hvidevarer - her finder du også vaskemaskinen integreret i et skab. I alrum/stue er der plads til både spisebord og sofagruppen. Herudover er der adgang til stor hems på 22 kvm., der har mange anvendelsesmuligheder, evt. ekstra stue, multirum eller hvad der passer til jeres behov. Fra køkkenet er der adgang til praktisk viktualierum på bagtrappen. I modsatte ende af lejligheden, er der godt soveværelse og værelse, samt lækker badeværelse med dobbelt vask og stor bruseniche.

En fantastisk lejlighed og beliggenhed der SKAL opleves.

Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025



Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025



Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

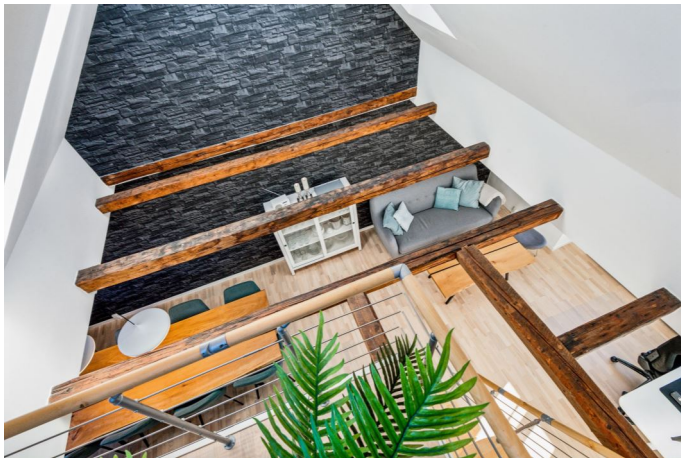
Dato: 12.10.2025



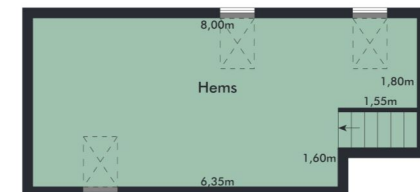
Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025

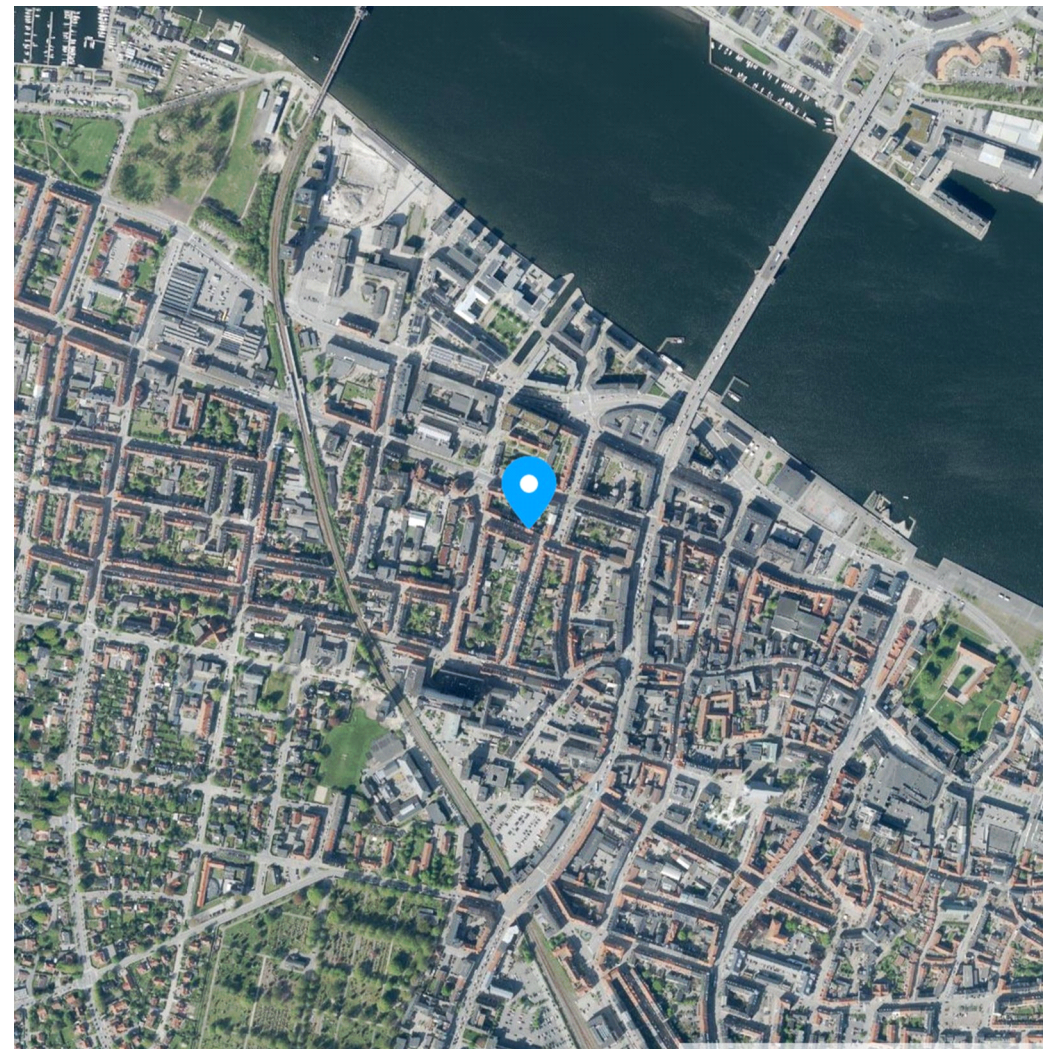
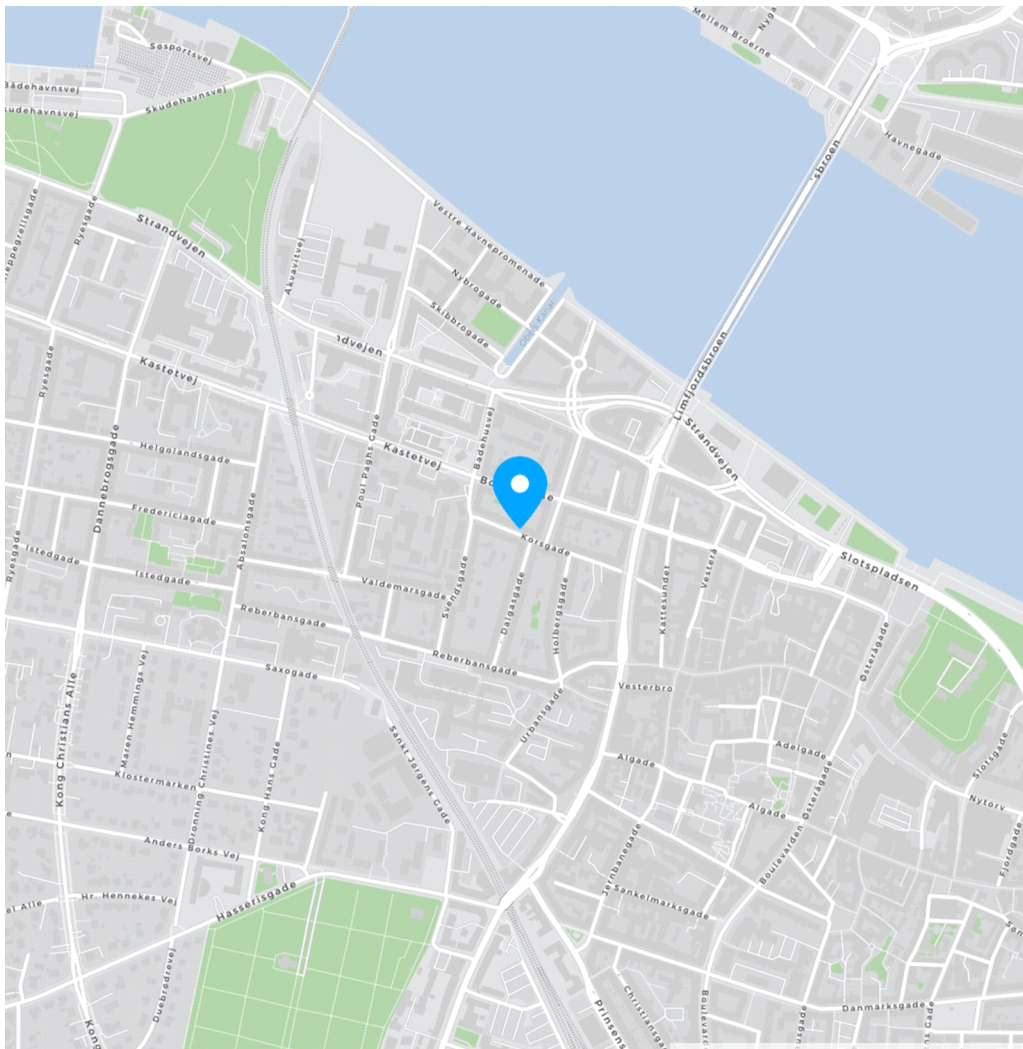


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025



Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 u Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387615
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1897

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.328.000 kr.
Grundværdi:	1.255.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.862.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.004.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	108 m ²
- heraf boligareal:	79 m ²
- heraf areal til kælder:	7 m ²
- heraf areal til andet:	22 m ²
BBR-boligareal:	108 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 18.10.1897 lbnr. 917184-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 2 lyst d. 04.10.2001 lbnr. 61439-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 09-047.
Nr. 3 lyst d. 30.05.2003 lbnr. 54022-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse m.m. i h.t.lov.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 1.1.C6
LOKALPLAN: 09-047 Karre 6 Indre Vestby

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapporten

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet. Se mere på www.skidt.dk.

Tilbehør:

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

Ikea køleskab - Ikea fryser - Ikea keramisk kogeplade - Ikea indbygningsovn - Ikea microbølgeovn - Ikea emhætte - Ikea opvaskemaskine
vaskemaskine
STOFA - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 1.129.501 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.06.2023. - 31.05.2024. kr. 11.295,01

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.



Adresse: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.498	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.430	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Ejerforening	kr.	19.200	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.950
Rottebekæmpelse	kr.	138	I alt	kr.	2.215.000
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år			36.266		

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.666 md./ 139.995 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.424 md./ 113.090 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 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: 11.10.2025
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

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: Korsgade 38, 3., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: 464-0314
Ejerudgift/md.: kr. 3.022

Dato: 12.10.2025

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
Totalkredit/% Obligationslån	Obligationslån	715.043	715.043	632.722	DKK	0	85.696	9,00	3,58			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerforeningen Korsgade 38, Aalborg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 262/1000

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Ejerforening

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Vaskerum med vaskemaskine og tørretumbler.

Cykelrum og stort kælderrum.

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

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.

Jeg har mange års erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.

Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.

Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen