



REAL

Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	1.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.151		
Byggear	1897	Energimærke	E

Sagsnr. **470TK0136**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

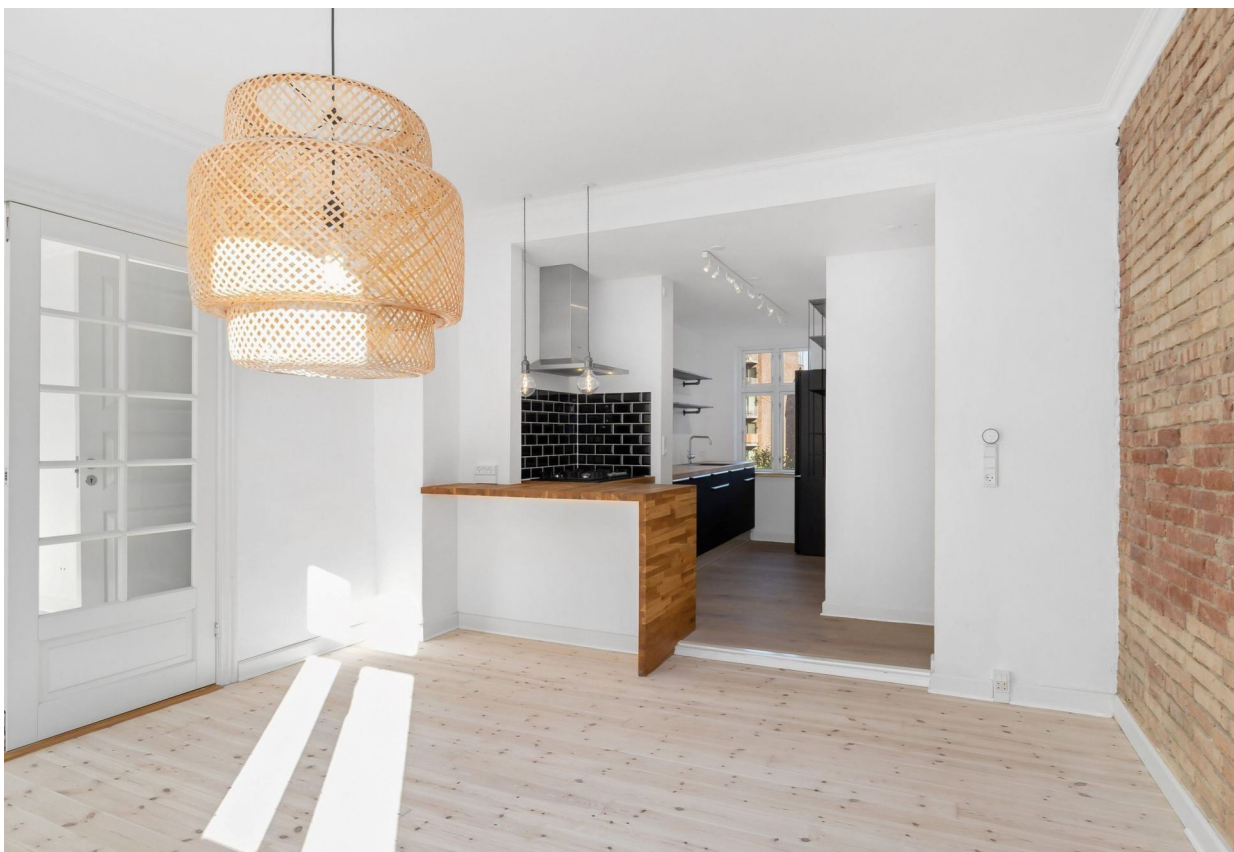
Salgsopstilling

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: Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 470TK0136
Ejerudgift/md.: kr. 3.151

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

OMRÅDET

Velkommen til Borgergade – en af Aalborgs mest centrale og attraktive adresser, hvor man bor midt i byens puls med alle tænkelige faciliteter inden for kort rækkevidde. Fra hoveddøren er der få minutters gang til dagligvareindkøb, caféer, offentlig transport samt et rigt kultur- og byliv. Endvidere er der gode parkeringsmuligheder i nærområdet.

LEJLIGHEDEN

Lejligheden er beliggende på 2. sal i en klassisk og velholdt ejendom fra 1897 og fremstår indflytningsklar. Her forenes historisk charme med moderne komfort og en gennemtænkt rumfordeling. Ejendommen er en del af en veldrevet ejerforening med tilhørende kælderrum og adgang til et ugeneret, grønt fællesareal bag ejendommen. Foreningen har i 2021 fået udskiftet taget og renoveret bagfacaden, og tidligere er samtlige vinduer i lejligheden udskiftet til lydisolerende træ/alu-vinduer. Der er desuden mulighed for etablering af altan

INDRETNINGEN

Ved ankomsten bydes man velkommen i en smagfuldt renoveret lejlighed, hvor der er lagt vægt på både æstetik og funktionalitet. Den omfattende renovering omfattede blandt andet et opdateret Invita-køkken med eksklusive fronter og egetræsbordeplade. Derudover walk-in-closet, og der blev udført renovering af vægge, lofter, badeværelse samt opdatering af el- og VVS-installationer. Boligen byder på to skønne stuer en suite, som ligger med ugeneret lysindfald fra syd, så dagslyset strømmer dagen igennem direkte ind. Den ene stue ligger i åben forbindelse til køkkenet og den anden ligger i direkte adgang til walk inn. . Soveværelset er rummeligt og placeret i direkte forbindelse med det funktionelle walk-in-område, hvor vaskefaciliteter er praktisk integreret. Endelig fuldendes boligen af et moderne og veldisponeret badeværelse med separat bruseniche. Vi står klar med nøglen og fremviser alle ugens dage.

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.

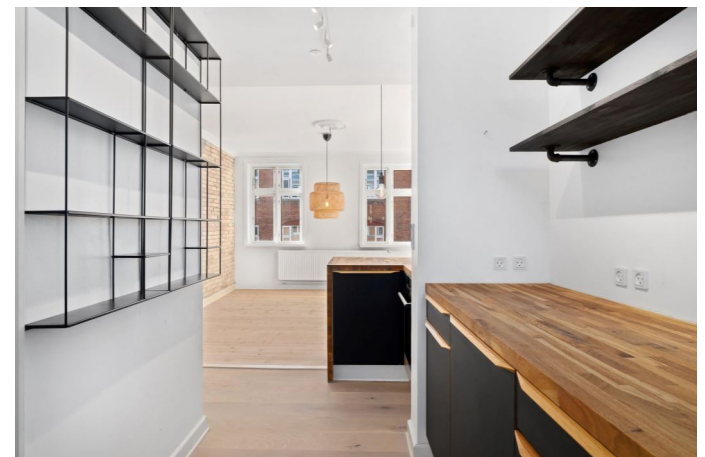
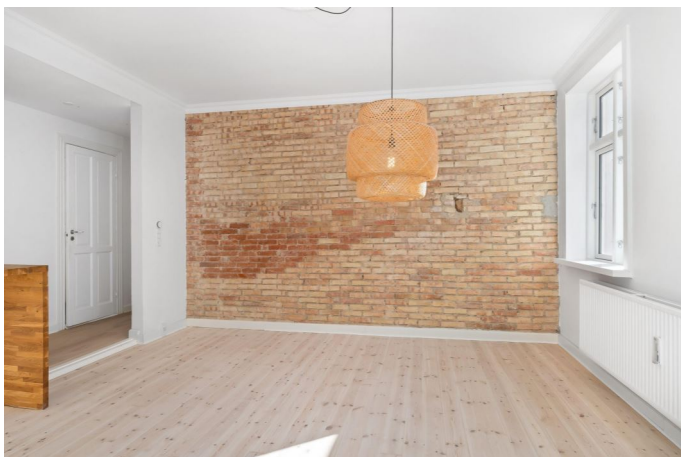
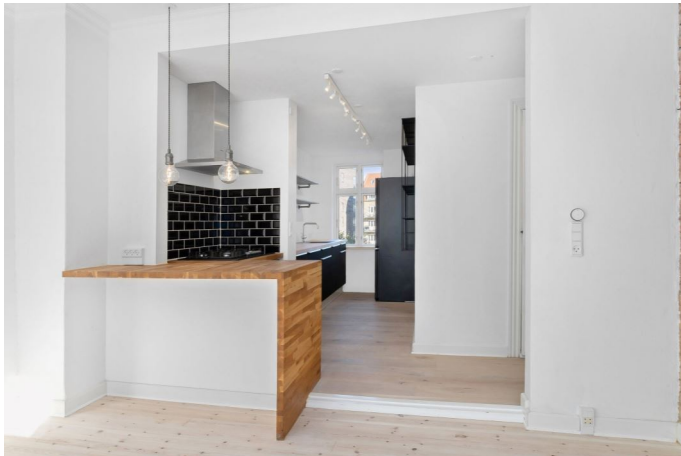
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 470TK0136
Ejerudgift/md.: kr. 3.151

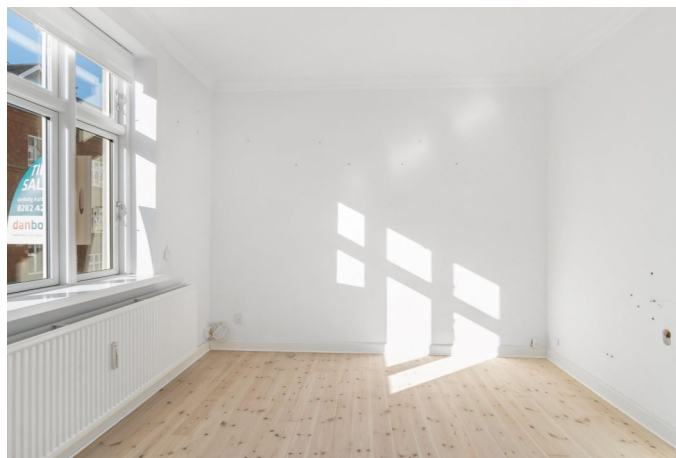
Dato: 06.12.2025



Adresse: Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 470TK0136
Ejerudgift/md.: kr. 3.151

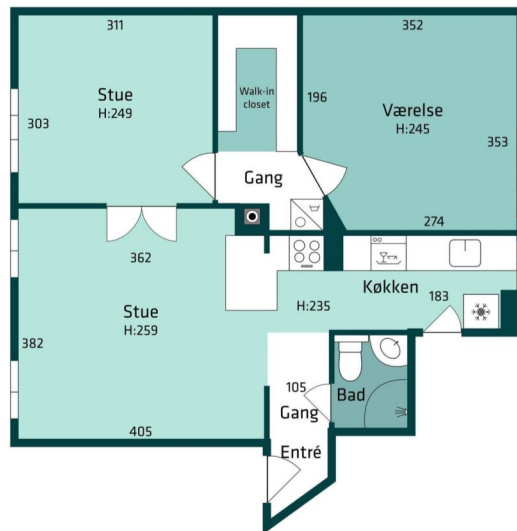
Dato: 06.12.2025



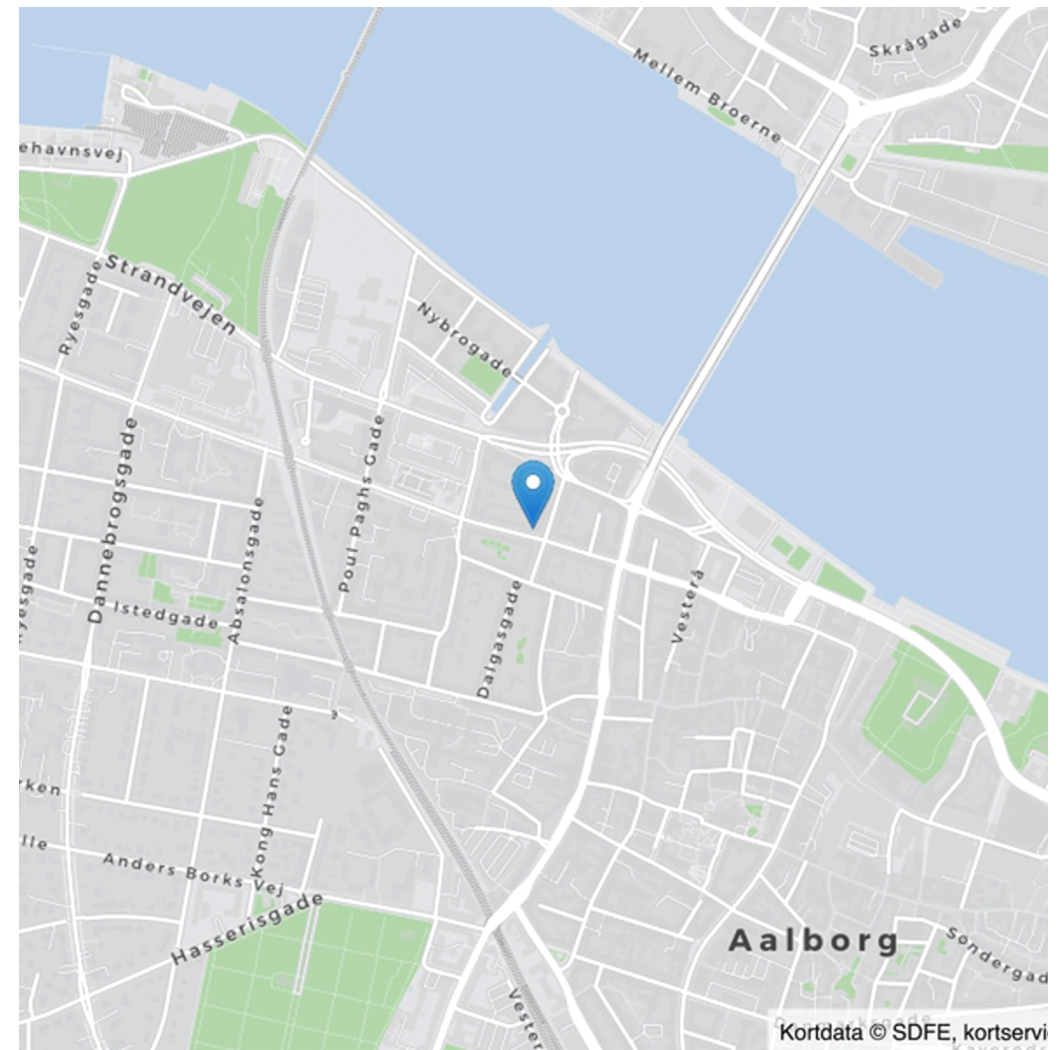
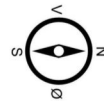
Adresse: Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 470TK0136
Ejerudgift/md.: kr. 3.151

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 470TK0136
Ejerudgift/md.: kr. 3.151

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1 y Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	387636
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1897

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.702.000 kr.
Grundværdi:	890.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.361.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	81 m ²
- heraf boligareal:	68 m ²
- heraf areal til kælder:	13 m ²

BBR-boligareal:	75 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. 07.08.1916 lbnr. 917201-76 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 24.10.1997 lbnr. 80442-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Filnavn: 76_A-A_593
Nr. 3 lyst d. 18.10.2000 lbnr. 59781-76 Tillægstekst Lokalplan 09-042 Vedr. 2 A Filnavn: 76_BL-A_344
Nr. 4 lyst d. 25.03.2002 lbnr. 29881-76 Tillægstekst Byfornyelsesbeslutning Tillige anden ejendom Akt: I-152 Filnavn: 76_I-A_152
Nr. 6 lyst d. 10.03.2021 lbnr. 1012749917 Filnavn: 0ea6d8f5-b5bd-4f6a-8543-02ec35a24d9f

Tilbehør:

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

Emhætte Siemens
Ovn Siemens
Gas komfur Bosch
Køle/fryseskab Siemens
Opvaskemaskine Siemens
Vaskemaskine Siemens
Tørretumbler Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 470TK0136
Ejerudgift/md.: kr. 3.151

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstedernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales kr. 750 pr måned i aconto varme. Vand er indeholdt i fællesudgifterne.

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 E.



Adresse: Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 470TK0136
Ejerudgift/md.: kr. 3.151

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.944	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.845.000
Grundskyld	kr.	4.967	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.950
Ejerforening	kr.	25.800	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.350
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
				kr.	1.864.050
			I alt		
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		37.811			

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.742 md./ 116.909 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.878 md./ 94.533 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: 06.12.2025
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: Borgergade 24, 2. tv., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 470TK0136
Ejerudgift/md.: kr. 3.151

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

Brugsret og fællesfaciliteter:

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