



REAL

## Falstersgade 34, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>222</b>
Kontant	<b>3.895.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>3.554</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>194</b>
Byggeår/ombygget	<b>1929/2003</b>	Energimærke	<b>D + D</b>

Sagsnr. **464-0403**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)

## 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: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026



### SJÆLDENT UDBUDT VILLA I ØGADE KVARTERET - ALTERNATIVT UDLEJNINGSEJENDOM - ELLER MÅSKE TIL 2 FAMILIER/GENERATIONER

Her får du en unik mulighed for at erhverve en af de meget få og sjældent udbudte villaer i Øgade kvarteret.

Ejendommen har tidligere både været beboet af én familie og udlejet som to selvstændige lejligheder.

Der er ikke mange villaer af denne type i gåafstand til Aalborg C. Derfor får du nu en unik mulighed for at erhverve denne fantastiske villa, hvor du kan få plads til hele familien på villaens 222 herlige bolig kvadratmeter. Skal du kun bruge en del af villaen, er ejendommen indrettet, så du nemt kan leje en lejlighed ud og så bo i resten - og dermed få lidt tilskud til huslejen.

Ejendommen fremstår generelt i god vedligeholdelsesmæssig stand med tag fra 1995.

Med beliggenheden i Øgadekvarteret er du tæt på Aalborg C, hvor du i gåafstand har gågaderne, havnefronten, Nordkraft eller Musikkens Hus. Her er du tæt på alt hvad Aalborg byder på, såsom dejligt caféliv, restauranter, fitness, spændende butikker og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du på banegården, byens uddannelsesinstitutioner og de naturskønne byoaser, samt ikke mindst Øster Anlæg. Kort sagt, beliggenheden er ideel for jer der ønsker at bo tæt på byen, men stadig værdsætter rolige omgivelser.

### 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: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026

---

Denne skønne familievilla rummer uanede muligheder for indretning og familiemæssig benyttelse - her kan I være sammen som familie og også have mulighed for at trække for jer selv.

Villaen er perfekt til jer med store teenagebørn, der kan have deres egen afdeling. Den sammenbragte familie har også rige muligheder for at indrette sig og endelig er villaen perfekt til jer der gerne vil bo flere generationer sammen og alligevel kan være for sig selv.

Boligen er indrettet i flere plan - i stueplan får du entré, to skønne stuer en suite, stort soveværelse hvor der også er plads til at indrette kontorplads, samt køkken og separat toilet og badeværelse.

På 1. sal er der en rummelig gang, to store skønne stuer en suite, toilet, stort skønt køkkenalrum med udgang til stor fantastisk solrig vestvendt altan. Køkkenet er fra 2005 og her er der godt med bord- og opbevaringsplads. I alrummet er der plads til langbordet, hvor du kan samle familie og venner til hyggelige timer.

På 2. sal er der stort repos med skabsvæg, 2 meget store soveværelser og godt renoveret badeværelse med bruseniche.

Herudover er der kælder med vaskerum, badeværelse og gode disponible rum.

Endelig er der fantastisk skøn ugeneret lukket vestvendt gårdhave.

En Ejendom med en meget central beliggenhed og mange fantastiske muligheder.

Bestil straks en fremvisning og kom og se de mange muligheder.



Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

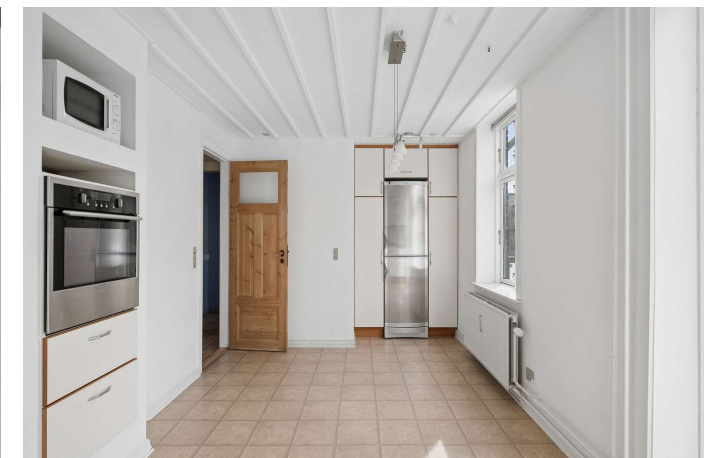
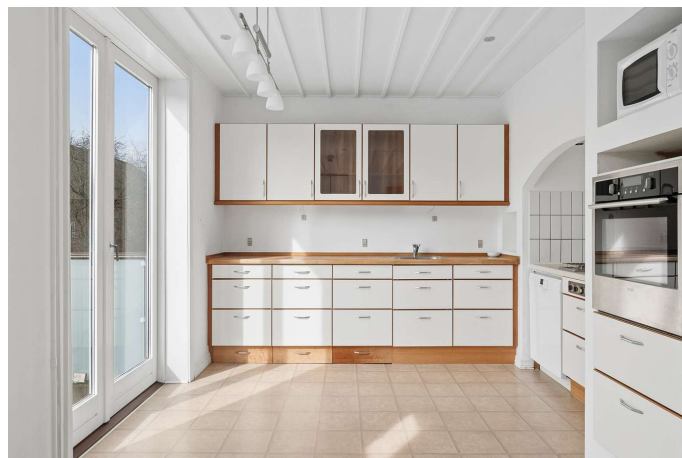
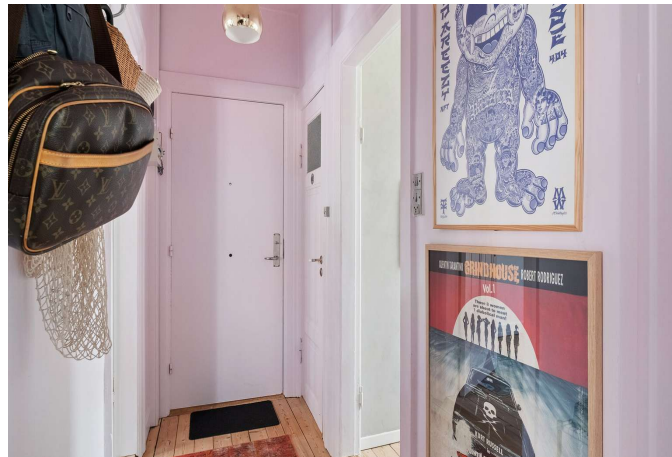
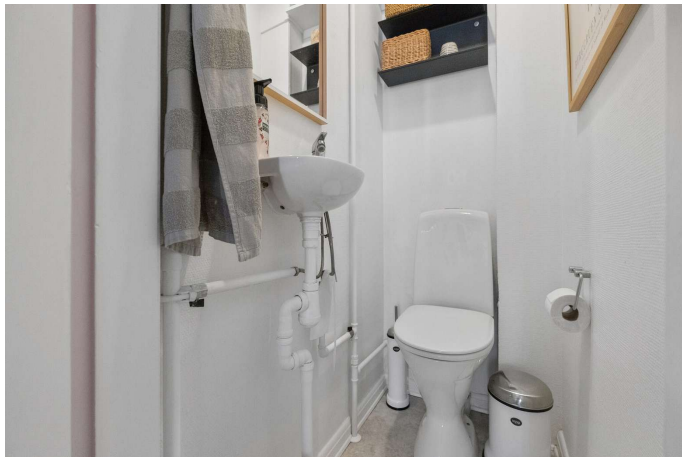
Dato: 24.05.2026



Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

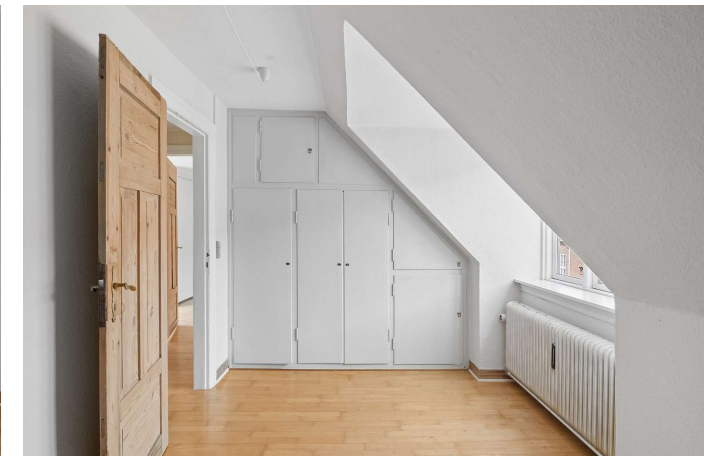
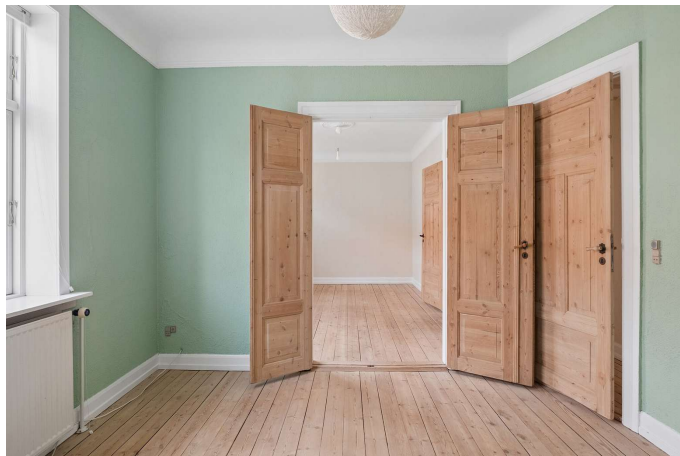
Dato: 24.05.2026



Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026



Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026



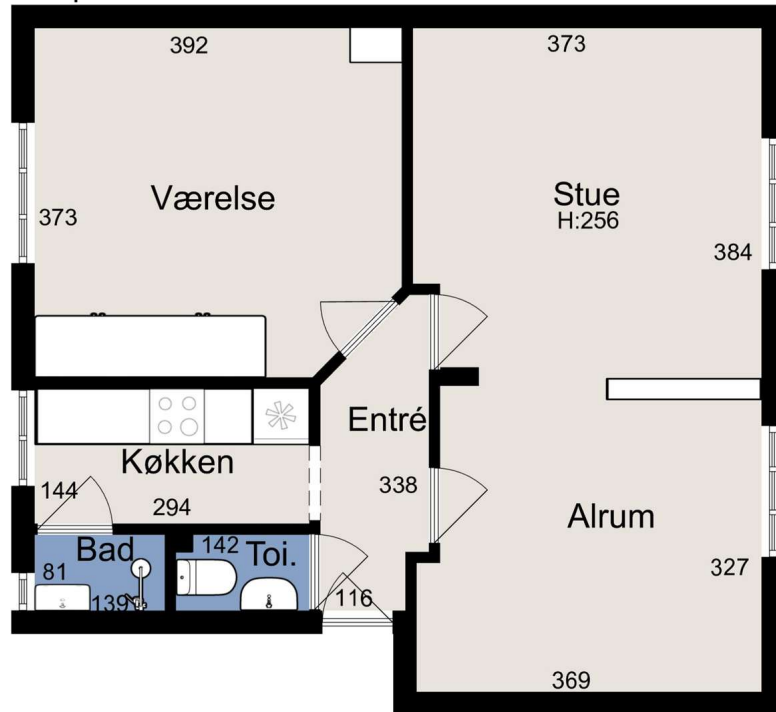


Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



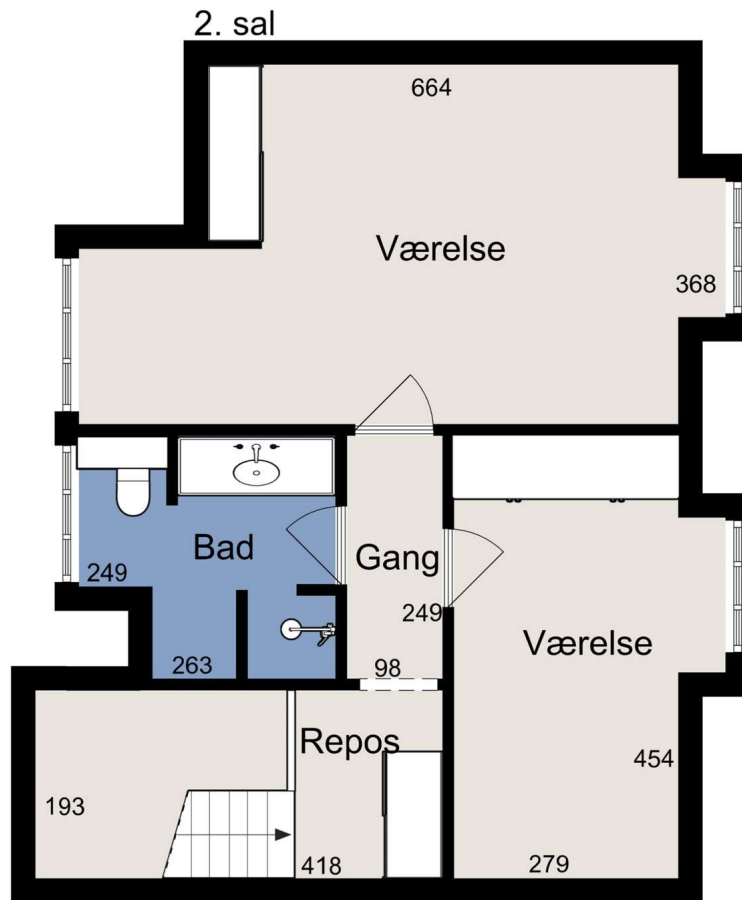
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar



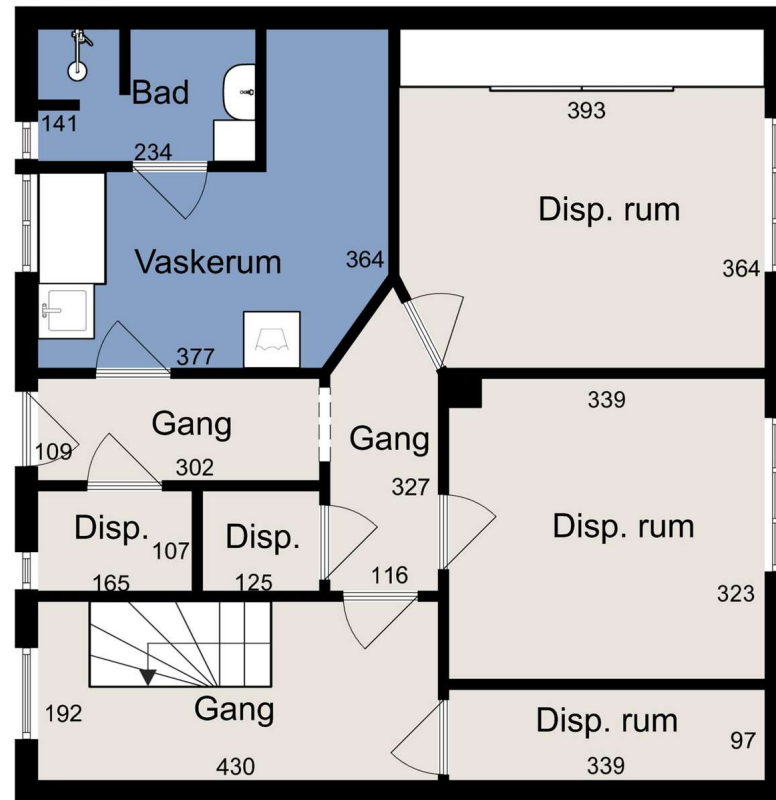
Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.554

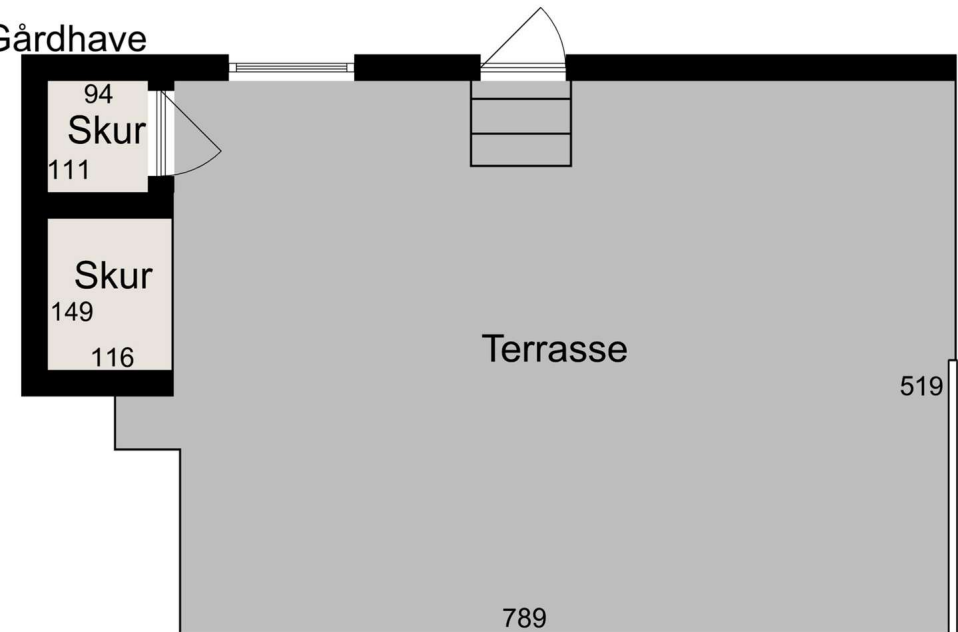
Dato: 24.05.2026



Kælder



Gårdhave



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 5fk Aalborg Markjorder  
BFE-nr.: 5543088  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1929/2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.440.000  
Grundværdi: 1.844.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.552.000  
Grundlag for grundskyld: 1.475.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 194 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 222 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 81 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 19.12.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 01.08.1942 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 22.04.1959 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan 1.4.B2 - Sjællandsgade, Vendsysselsgade m.fl.  
Spildevandsplan

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 47.800 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme i perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 26.936,14

Kloak for perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 5.678,45

Vand i perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 3.665,75

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D + D



Adresse: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	18.115
Grundskyld	kr.	10.916
Ejendomsbidrag	kr.	154
Husforsikring	kr.	9.944
Renovation	kr.	3.516
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.646

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.415
I alt	kr.	3.932.665

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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: Falstersgade 34, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 464-0403  
Ejerudgift/md.: kr. 3.554

Dato: 24.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 1.792.000

Nr. 5: hovedstol kr. 1.195.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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.

*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 mangeårs 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  
RealMæglerne Brian Harbo