

Holbergsgade 14, st. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**60**
Kontant	**1.345.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.030**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1913**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0151**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026



INDFLYTNINGSKLAR 2 VÆR. MED ALTAN

Indflytningsklar 2 vær. med altan i gåafstand fra Aalborg C
Fremstår nymalet og kan overtages STRAKS

- Stor 7,5 kvm. vestvendt altan
- Fint køkken
- Dejlig badafdeling
- Stor stue og soveværelse
- Brugsret til loftsrum
- Dørtelefon
- Sund og veldrevet ejerforening

BELIGGENHED:
Du finder denne indflytningsklare lejlighed i starten af 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 lystbåde-havn. 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026

INDFLYTNINGSKLAR 2 VÆR. MED ALTAN

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i entré, hvorfra du ledes ind i den store stue med plads til både spisebord og sofagruppen. Stort soveværelse med adgang til fint badeværelse fra 2014 med bruseafdeling og udsugning, samt udgang til stor vestvendt altan. Der er fint separat toilet i samme stil som badeværelset og flot lyst køkken der er istandsat i 2016, samt kombineret vaskemaskine/tørre-tumbler.

Som nævnt er der dejlig stor nyere vestvendt altan med sol hele eftermiddagen og aftenen. Her er der god plads til grill og hygge med vennerne.

Tilhørende gårdhave og cykelskur.

En skøn lejlighed og beliggenhed der SKAL opleves.

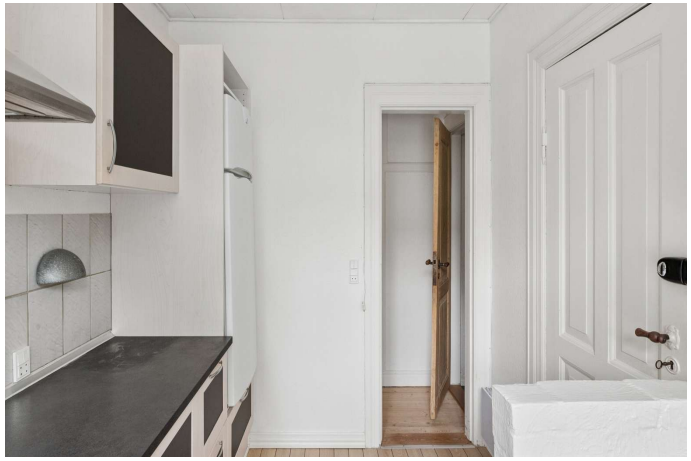
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

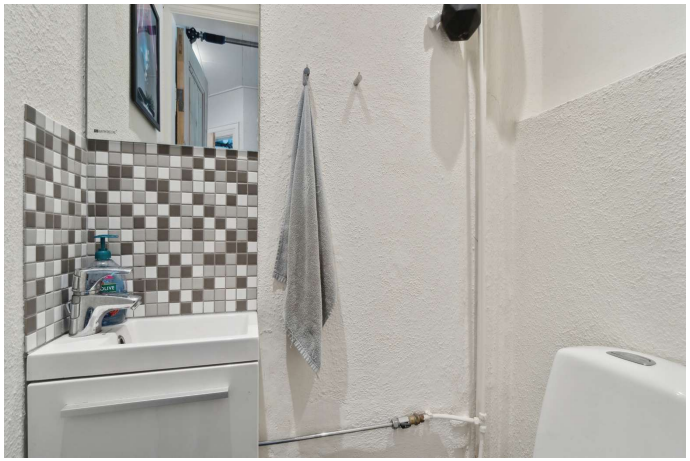
Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

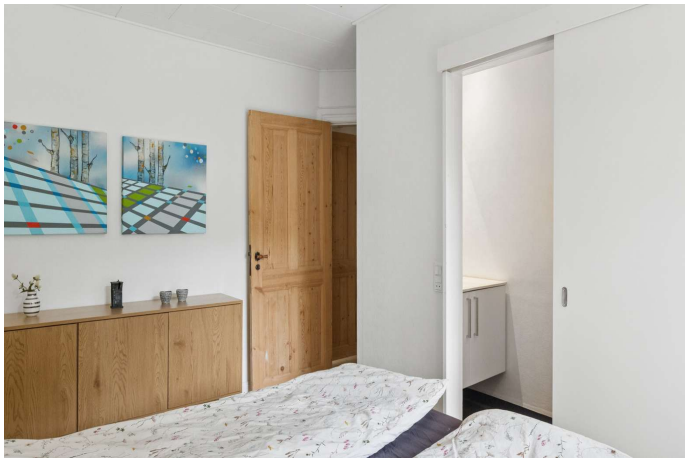
Dato: 18.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026









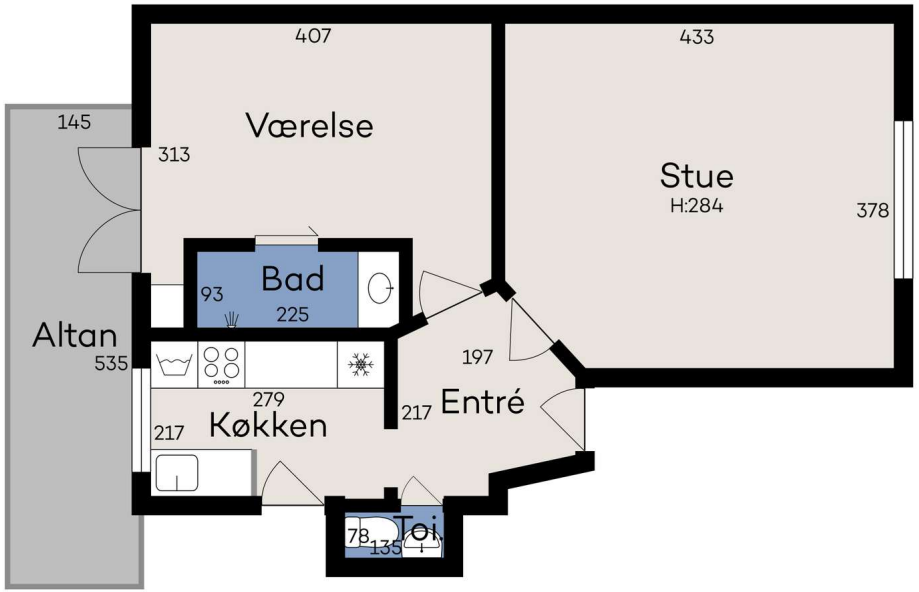
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

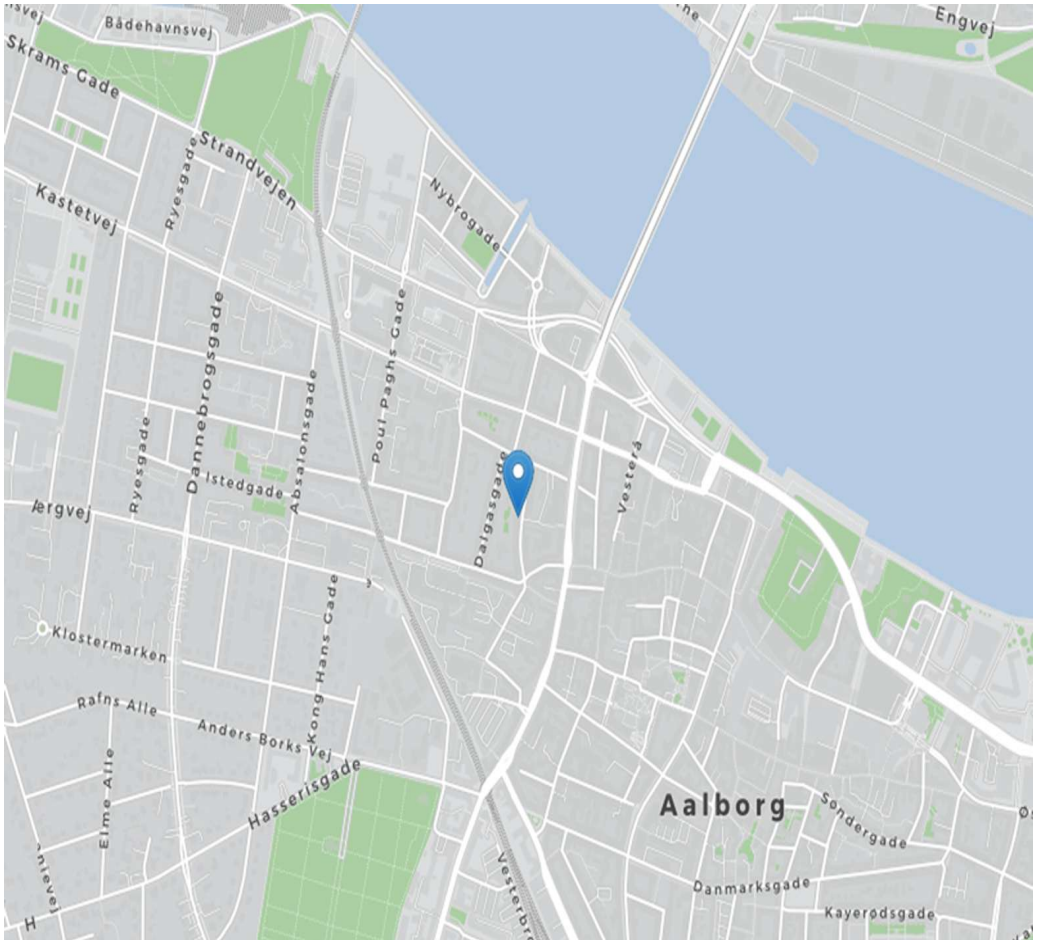
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026





Kort 2 (viamap)

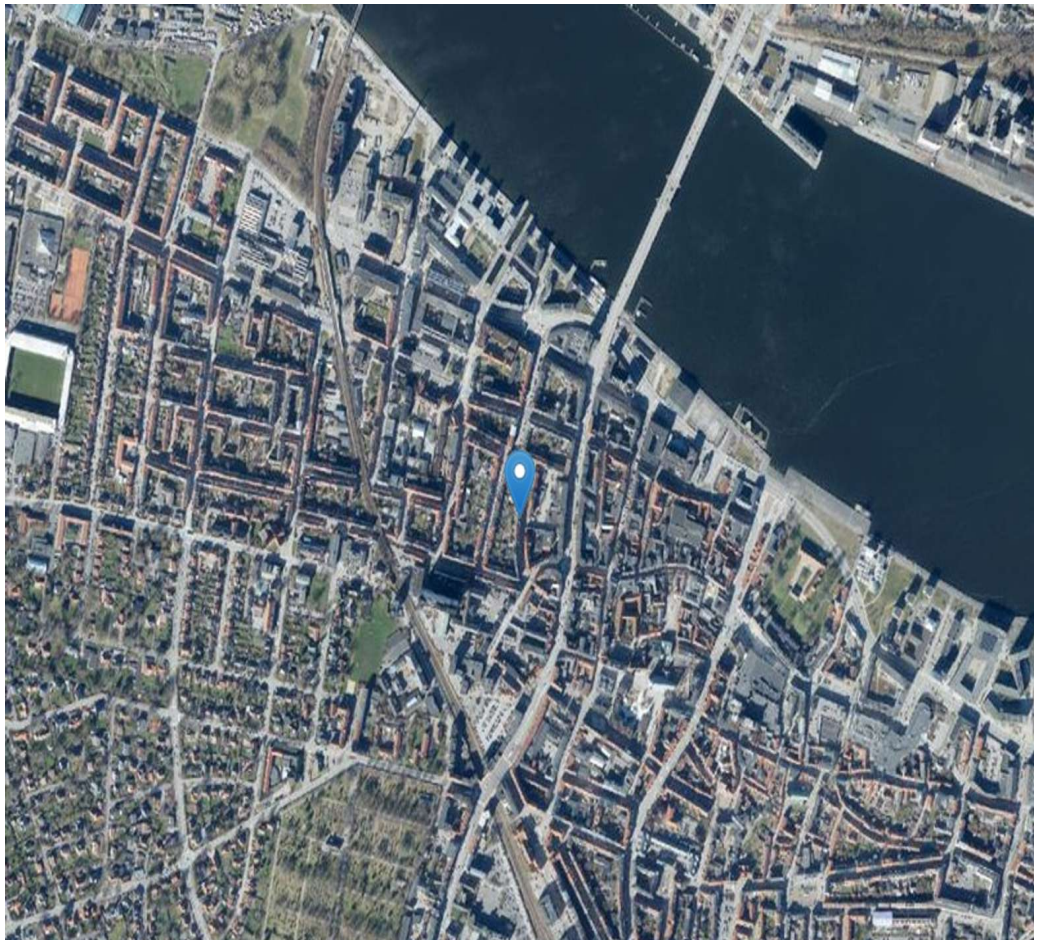
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026



Kort 3 (viamap)

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	61z Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	389959
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.297.000
Grundværdi:	661.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.037.600
Grundlag for grundskyld:	528.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	53 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	53 m^2
BBR-boligareal:	60 m^2

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 03.03.1913 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 2: 24.12.1913 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 20.02.1969 - Dok om virksomheden skal bringes til ophør på visse betingelser mv
- Nr. 4: 07.06.1971 - Dok om reklameskilt mv
- Nr. 5: 10.06.1977 - Dok om en baldakin mv
- Nr. 6: 05.02.1987 - Lokalplan nr. 09-008
- Nr. 7: 02.04.1987 - Saneringsplan nr 10
- Nr. 8: 09.11.1988 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv

Planer
Kommuneplan 1.1.C6 - Reberbansgadekvarteret Nord
Lokalplan 09-008 - Korsgade, Holbergsgade, Reberbansgade, Dalgasgade.
Saneringsplan nr. 10

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

Indesit køle-/fryseskab - Bosch keramisk kogeplade - Gorenje ovn - Thermex emhætte - Indesit vaskemaskine og tørretumblerFibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.134 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2020
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.07.2022. - 30.06.2023. kr. 3.634,05
El i perioden 01.09.2023. - 30.11.2023. kr.1.080,81(BEMÆRK perioden er for 3 måneder)

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

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.
for, hvordan salgsopstillingen skal være udfyldt.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.345.000

Sagsnr.: 464-0151
Ejerudgift/md.: kr. 2.030

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	5.292
Grundskyld	kr.	3.913
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.120
Rottebekæmpelse	kr.	31
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.356

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.345.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	9.950
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	4.950
I alt	kr.	1.359.900

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 1.345.000	Sagsnr.: 464-0151 Ejerudgift/md.: kr. 2.030	Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 9: hovedstol kr. 20.000 Nr. 10: hovedstol kr. 1.120.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Holbergsgade 14
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 6 / 76
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Fælles gårdhave og cykelskur

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 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