



**REAL**

## Holbergsgade 14, st. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>60</b>
Kontant	<b>1.395.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.030</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1913</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **464-0151**

**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: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026



### 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 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: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026

---

### **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/tørretumbler.

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.

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

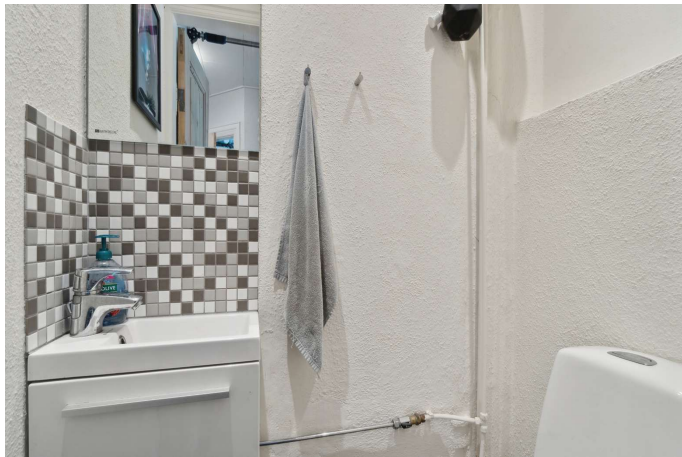
Dato: 21.05.2026



Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026





Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026

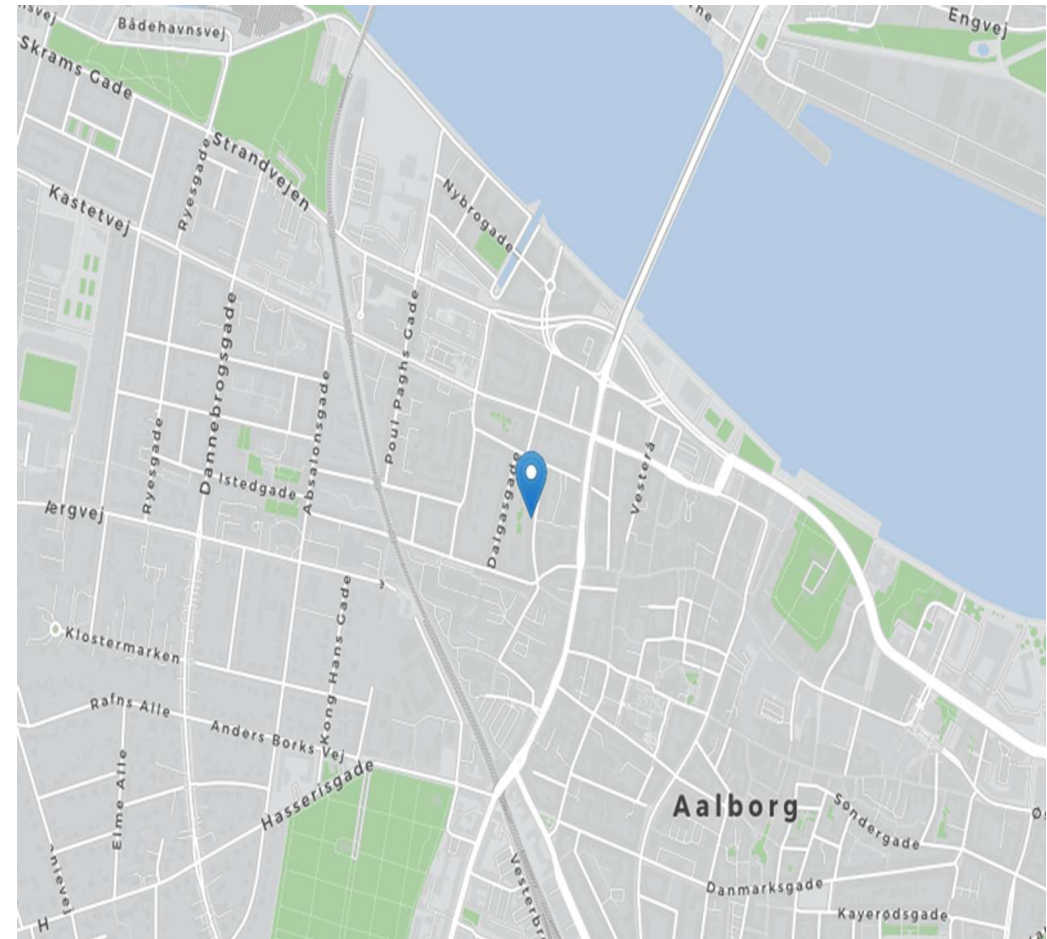
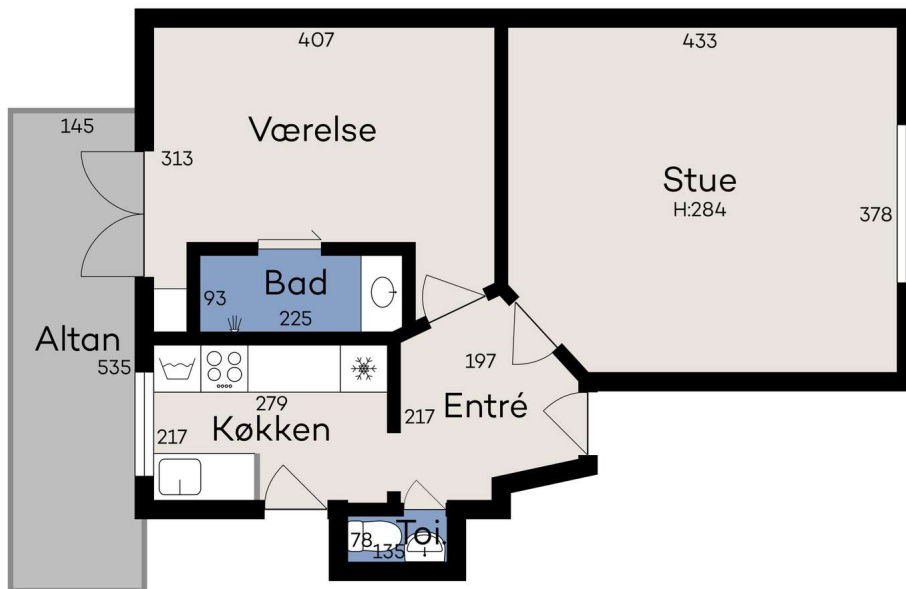
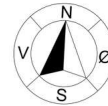




Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026



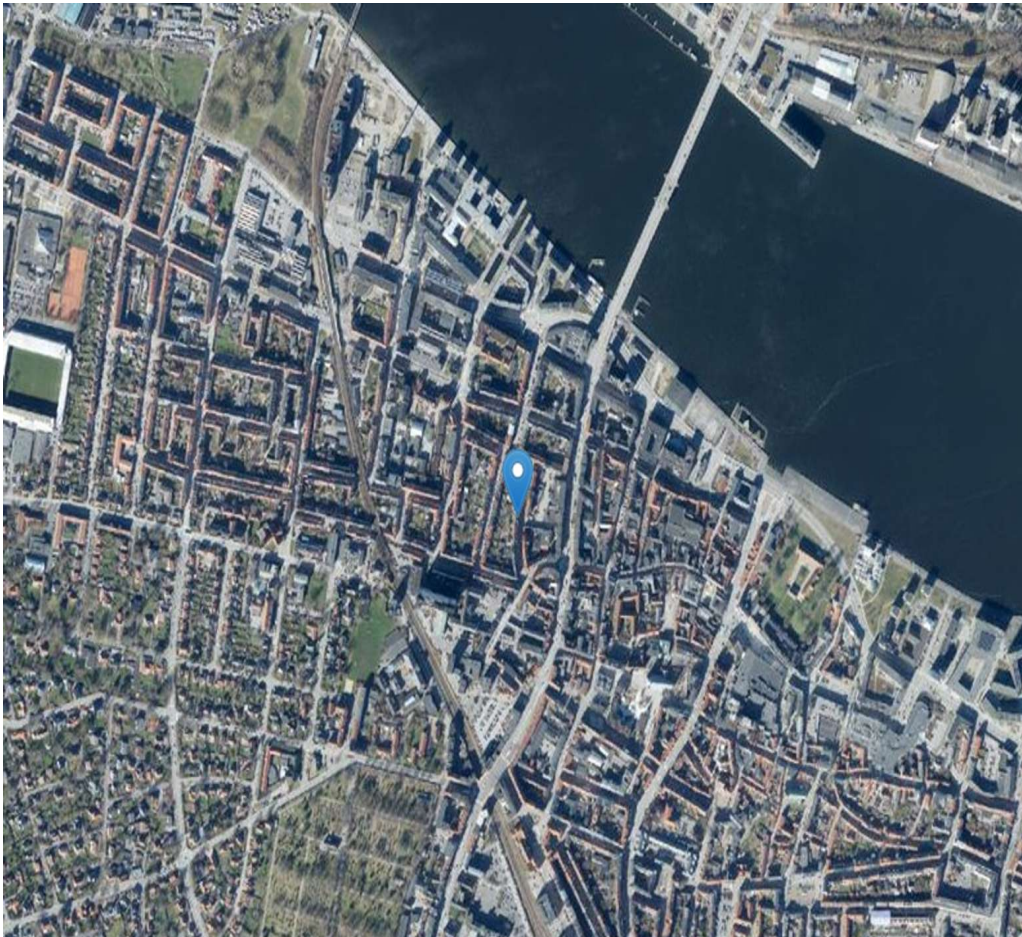
Kort 2 (viemap)



Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026



Kort 3 (viamap)

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026

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:	53 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	53 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	60 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 tørretumbler  
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

#### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.134 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (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



Adresse: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.292	Kontantpris	kr.	1.395.000
Grundskyld	kr.	3.913	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.120	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	4.950
Rottebekæmpelse	kr.	31	I alt	kr.	1.410.200
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.356			

**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: Holbergsgade 14, st. th, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.395.000

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

Dato: 21.05.2026

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. 9: hovedstol kr. 20.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 1.120.000

**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<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