

Salgsopstilling

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

Drømmer du om at bo i en bolig, hvor historiens vingesus mærkes i hvert et hjørne? Fjordgade 2 byder dig velkommen indenfor i et hjem, der er fyldt med karakter og sjæl. Dette byhus, beliggende i Aalborgs pulserende centrum blev i 1975 totalrenoveret og har siden været ejet af den tidligere stadsarkitekt i Aalborg Kommune, som var med til at udvikle byen og især dette område.

Med sine 210 bruttokvadratmeter inkl. port tilbyder denne ejendom fra 1800, en sjælden kombination af rummelighed og charme. Her kan du skabe et moderne hjem, der respekterer fortidens æstetik og kvalitet. Ejendommen er fredet udvendigt, hvilket blandt andet betyder, at der ikke betales grundskyld.

I den smukke port mod Fjordgade finder du en mindre parkeringsmulighed og et lille indhegnet grønt fællesareal samt eget cykelskur. I stueetagen finder du et stort værelse (evt. butikslokale) mod gaden og et mindre mod haven. Dertil en fin entre og et toilet. I husets hjerte på 1. sal finder du et hyggeligt køkkenalrum og en stor stue med pejs samt et badeværelse. På 2. sal finder du to værelser med adgang fra repos samt et toilet, hvilket fuldender hjemmets funktionelle indretning. Denne ejendom er en oase i byen, hvor du kan trække dig tilbage fra hverdagens travlhed og nyde familielivet i et hjem, der fortæller en unik historie.

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: Kim Hougaard

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024



Stue, 1. sal



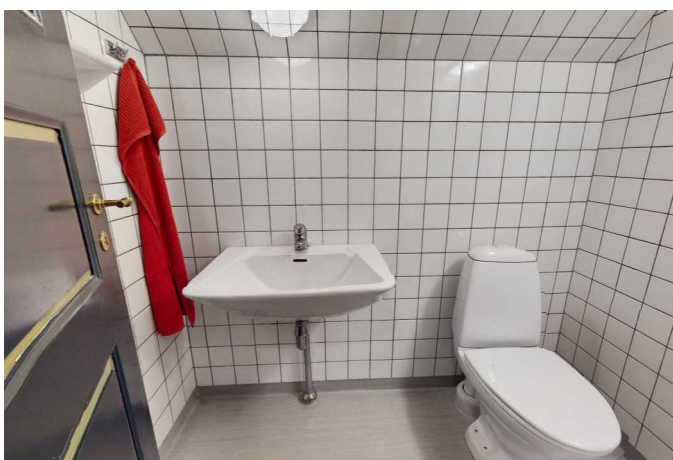
Køkken, 1. sal



Stue, 1. sal



Stue, 1. sal



Toilet, 2. sal



Badeværelse, 1. sal

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024



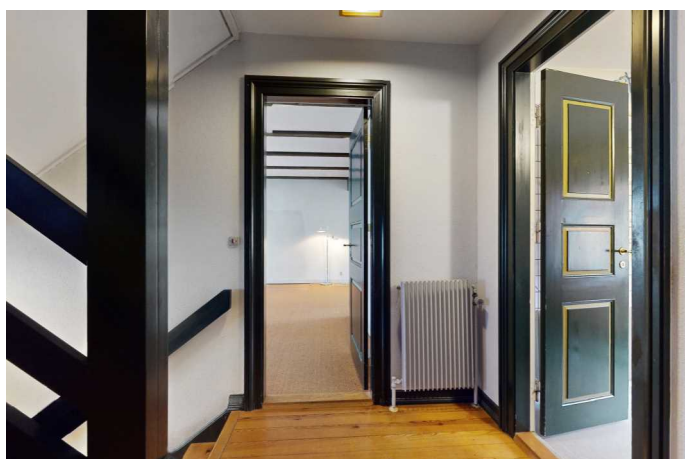
Køkken alrum, 1. sal



The-køkken, stueplan



Værelse, 2. sal



Repos, 1. sal



Udendørs



Udendørs

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	680 b Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	5540890
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1800/1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.490.000 kr.
Grundværdi:	1.696.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.392.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.356.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab: Atlas
Opvaskemaskine: Electrolux
Vaskemaskine: Bosch
Emhætte: Zanussi
Komfur: Voss

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	78 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	78 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	54 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Lokalplan: Grønttorvet m.v. (Anva)

Kommuneplaner:
Kommuneplan: Kommuneplan 2021

Kommuneplan: Middelalderbyen
Kommuneplan: Planstrategi 2016
Kommuneplan: Tillæg til Planstrategi 2016

Kommuneplan: Vi udvikler byer med kvalitet sammen

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 20.08.1970 lbnr. 934645-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 33 Filnavn: 76_H-A_105
Nr. 2 lyst d. 27.12.1972 lbnr. 934646-76 Tillægstekst Dok om bygningsfredning mv Filnavn: 76_B-A_46
Nr. 3 lyst d. 12.07.1973 lbnr. 934647-76 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv, Prioritet forud for pantegæld
Nr. 4 lyst d. 19.05.1976 lbnr. 934648-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, forsynings-/afløbsledninger mv, bevaring og vedligeh,forbud mod restaurationsvirksomhed, fællesareal,grundejerfor mv Filnavn: 76_A-A_30
Nr. 5 lyst d. 27.12.1978 lbnr. 934649-76 Tillægstekst Dok om vedligeh. mv Filnavn: 76_A-A_30
Nr. 6 lyst d. 17.01.1979 lbnr. 934650-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_A-A_30
Nr. 7 lyst d. 19.07.1982 lbnr. 934651-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 10-011 Filnavn: 76_B-A_324

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Grundejerforening: Ja
Navn: Grundejerforeningen Nørregade/ Fjordgade
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærestandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 29.400 Forbrug: 36.790,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere. Der er bemærkning med ulovlige elinstallationer

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.399	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	10.040	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Husforsikring	kr.	4.761	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET (der er tidl. modtaget afslag på ejerskifteforsikring, da ejendommen er fredet)	kr.	8.000
Renovation	kr.	4.139			
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	5.537.850
Skorstensfejning	kr.	362	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	40			
Renhold af fortorv	kr.	4.827			
Ejerudgift i alt 1 år		47.769			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.389 md./ 376.674 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.983 md./ 299.801 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: 14.06.2024
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024

Tinglysningsafgiftsreduktion: I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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: Ingen
--	--

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:

Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Kulturstyrelsen - Fredet ejendom:

Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales grundskyld, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Idet huset er fredet, kan det **ikke** garanteres at der kan tegnes ejerskifteforsikring. Der er tidligere givet afslag hertil.

Dødsbo: Køber gøres opmærksom på, at ejendommen er et dødsbo, samt at det i øjeblikket er ubeboet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Adresse: Fjordgade 2, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.495.000Sagsnr.: KH-0015-9861
Ejerudgift/md.: kr. 3.981

Dato: 14.06.2024

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.