

# Salgsopstilling

Adresse: Beddingen 11, 1. 22., 9000 Aalborg  
Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001119  
Ejerudgift/md.: 6.750,00

Dato: 10.05.2019



## Beskrivelse:

### **The Old Yard, Aalborg - historiske liebhaver lejligheder på kajen**

Aalborgs Havnefront har gennemgået en ekstrem udvikling, hvor gammel er udskiftet med nyt, og industri er udskiftet med boliger og liv. Det gamle skibsværft i Aalborg blev oprindeligt tegnet af Kgl. Bygningsinspektør Einar Packness for Stuhrs Maskin- og Skibsbyggeri i 1918, men efter nænsom renovering har den gamle maskinhal fået nyt liv som "The Old Yard". Foruden bygningens velbevarede historie, er beliggenheden helt unik, det gamle værft ligger nemlig placeret med den bedste udsigt over fjorden. Hvem kan ikke forestille sig, hvordan det vil være at sidde i solen på terrassen mens man kan nyde et krydstogtskib langsomt sejle forbi. For slet ikke at tale om solnedgangen, som hver aften kan nydes i fulde drag. Og selv når vejret ikke er til at benytte terrassen, kan man stadig glæde sig over den fænomenale udsigt fra lejligheden, som selvfølgelig er opført i materialer af kvalitet der matcher udsigten og den historiske værdi. Her er man ikke gået på kompromis med noget.

Helt enkelt, Aalborgs mest unikke og luksuriøse projekt. Ejendommens helt unikke placering skyldes at det netop er lige her, at man kan se længst i hver retning af fjorden. Man slog i gamle dage en streg med udsigtslinjer i hver sin retning – hvor de 2 linjer krydsede hinanden, der skulle bygningen ligge. Her får du den ultimative udsigt og absolut den mest eksklusive lejlighed på Aalborgs Havnefront. Lejligheden er i 2 plan med både altan og tagterrasse, 2 badeværelser og mulighed for tilkøb af egen privat garage med plads til 2 biler.

Køb nu og få indflydelse på indretning/materialevalg og endelig planløsning.

Kontakt os på 53 51 52 53, og bestil en fremvisning. Vi har åbent alle ugens 7 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: John Ryborg

Adresse: Beddingen 11, 1. 22., 9000 Aalborg  
Kontantpris: 13.999.000Sagsnr.: 32JR-001119  
Ejerudgift/md.: 6.750,00

Dato: 10.05.2019

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Aalborg Kommune
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	10113299
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018 / 2018

**Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	13.999.000
Heraf grundværdi:	500.000
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.810.000
Grundskatteloftsværdi:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Køle-/fryseskab: Siemens, Emhætte: Siemens, Keramisk kogeplade: Siemens, Ovn: Siemens

Abonnementer:

**Arealer**

Tinglyst areal:	168 m <sup>2</sup>
Heraf boligareal:	168 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	185 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter:	Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	168/2698
Adm. fordelingstal:	168//2698
Sikkerhed til ejerforening:	30.000
I form af:	Byrde lys Pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	0
I form af:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

## Tinglyste servitutter:

- 03.05.1989-976491-76 Dok om vedligeholdelse af kajindfatninger, evt nedlæggelse af bolværk, benyttelse mm.
- 31.10.2017-1009292651 Adgang til elevator
- 05.09.1990-976499-76 Dok om byggesag mm.
- 06.06.2003-55952-76 Lokalplan nr. 10-066
- 08.08.2005-81331-76 Dok om pligt til medlemskab af "Stuhrs Brygge Spildevandslaug"
- 04.11.2005-115328-76 Dok om forsynings-/aflednings mv
- 14.02.2007-15094-76 Vedtægter for Grundejerforeningen Stuhrs Brygge, Aalborg
- 23.08.2017-1008936603 Vedtægter for E/F The Old Yard

## Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Værftsarealet, Beddingen, Østre Havn, Ø-gadekvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Beddingen 11, 1. 22., 9000 Aalborg  
Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001119  
Ejerudgift/md.: 6.750,00

Dato: 10.05.2019

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000                                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde:  
Oplysningerne stammer fra:

#### 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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstillationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2020.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2019 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

#### Ejendomsmæglerens oplysninger til køber

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås, idet

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i sælgers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom, idet

Adresse: Beddingen 11, 1. 22., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: 13.999.000

 Sagsnr.: 32JR-001119  
 Ejerudgift/md.: 6.750,00

Dato: 10.05.2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	42.000,00	Kontantpris:	13.999.000
Ejendomsskat	17.000,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	85.660
Fællesudgifter ejerforening anslået	21.910,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Rottebekæmpelse	85,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	80.995,00	I alt	kr. 14.086.160

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

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:
Gæld udenfor købesummen:

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 59.212 md./ 710.544 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.424 md./ 593.088 år v/ 27.38 %

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### Standardfinansiering

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder.

Beregningsdato for realkreditlån: 10.05.2019. 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: - . **Forbehold:**

**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 henvisse til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Beddingen 11, 1. 22., 9000 Aalborg  
Kontantpris: 13.999.000

Sagsnr.: 32JR-001119  
Ejerudgift/md.: 6.750,00

Dato: 10.05.2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit- type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant- værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	-------------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------