



Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	105
Kontant	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.648	Altan	Ja
Byggeår	2021	Energimærke	A2010

Sagsnr. **47426031**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / www.realmæglerne.dk/annogchristian

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: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026



Eksklusiv lejlighed med panoramaudsigt over Limfjorden – moderne luksus midt i Aalborg

Velkommen til Gammel Havn 7 – en eksklusiv lejlighed fra 2021, hvor moderne arkitektur, kvalitetsmaterialer og en enestående beliggenhed går op i en højere enhed. Med sine 105 veldisponerede kvadratmeter får du en stilfuld bolig, der kombinerer komfort, funktionalitet og en udsigt, som er svær at matche.

Lejlighedens hjerte er det store, lyse alrum, hvor køkken og stue smelter sammen i et åbent og indbydende opholdsrum. De store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og indrammer den spektakulære udsigt over Limfjorden, så vandet bliver en naturlig del af boligens atmosfære. Her kan du nyde solopgangen mod øst og afslutte dagen med de smukkeste solnedgange mod vest – direkte fra din egen bolig.

Fra stuen er der udgang til en rummelig altan, hvor udsigten til Limfjorden og Utzon Center danner de perfekte rammer om både morgenkaffen, hyggelige middage og afslappende aftener.

Boligen rummer to gode værelser, herunder et stort soveværelse med indbyggede skabe, som giver optimale opbevaringsmuligheder og et stilrent udtryk. Overalt i lejligheden er der valgt lækre materialer og moderne løsninger, som understreger den eksklusive kvalitet.

Beliggenheden er blandt Aalborgs absolut mest attraktive. Med adresse lige i centrum bor du tæt på byens caféer, restauranter, kulturliv, indkøb og havnepromenade – samtidig med at du hver dag kan nyde den rolige stemning ved vandet.

En bolig for dig, der ønsker kompromisløs kvalitet, en fantastisk udsigt og en central beliggenhed i hjertet af Aalborg.

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.

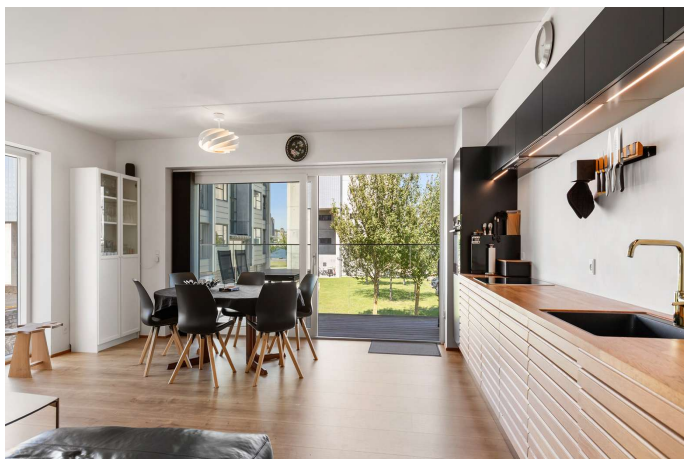
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026



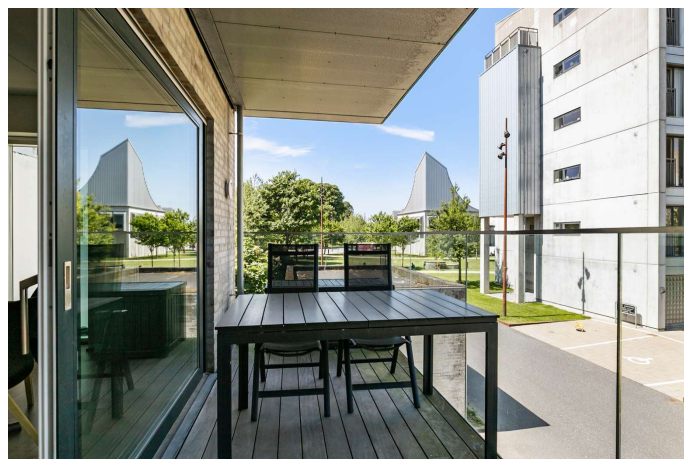
Køkken/alrum



Stue



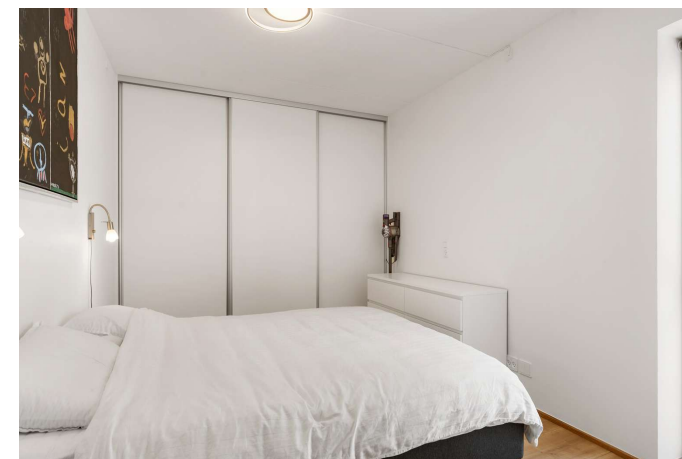
Udsigt



Altan



Stue

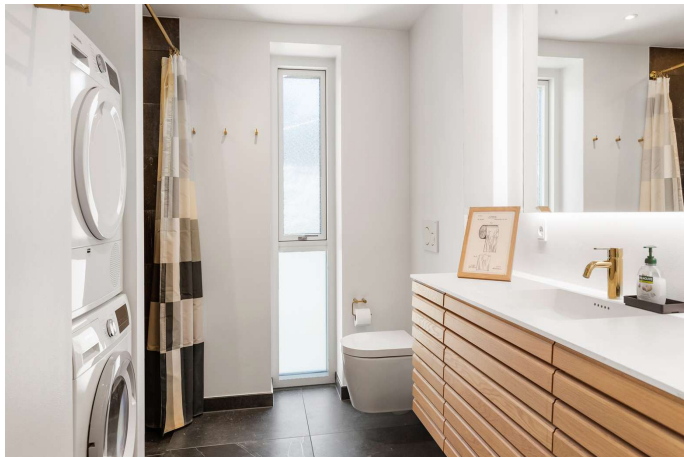


Soveværelse

Adresse: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026



Badeværelse



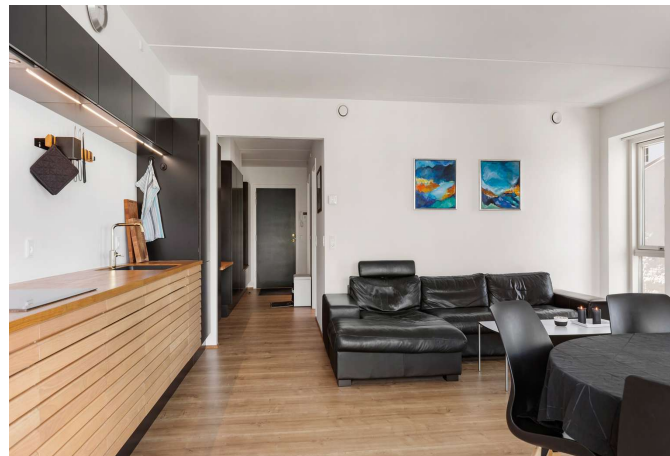
Værelse



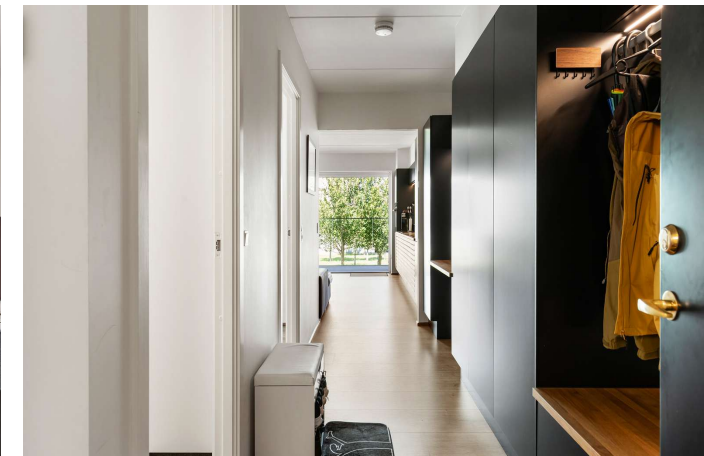
Køkken



Terrasse



Stue

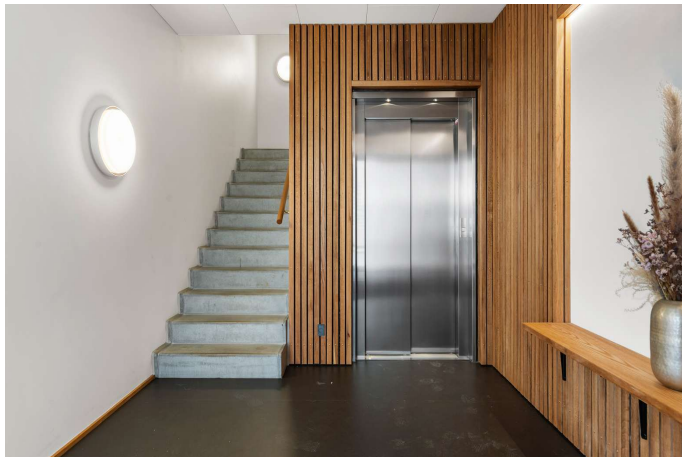


Entré

Adresse: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026



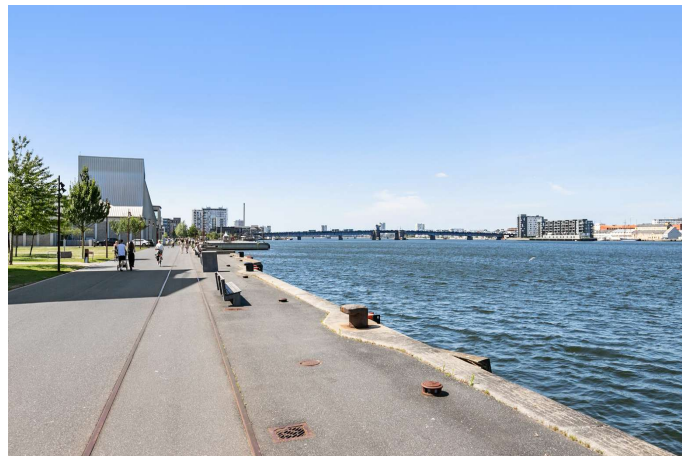
Opgang



Facade



Luftfoto



Område



Udsigt

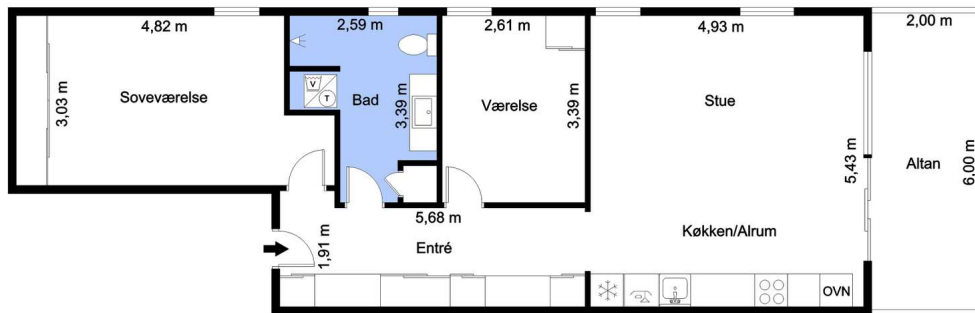


Luftfoto

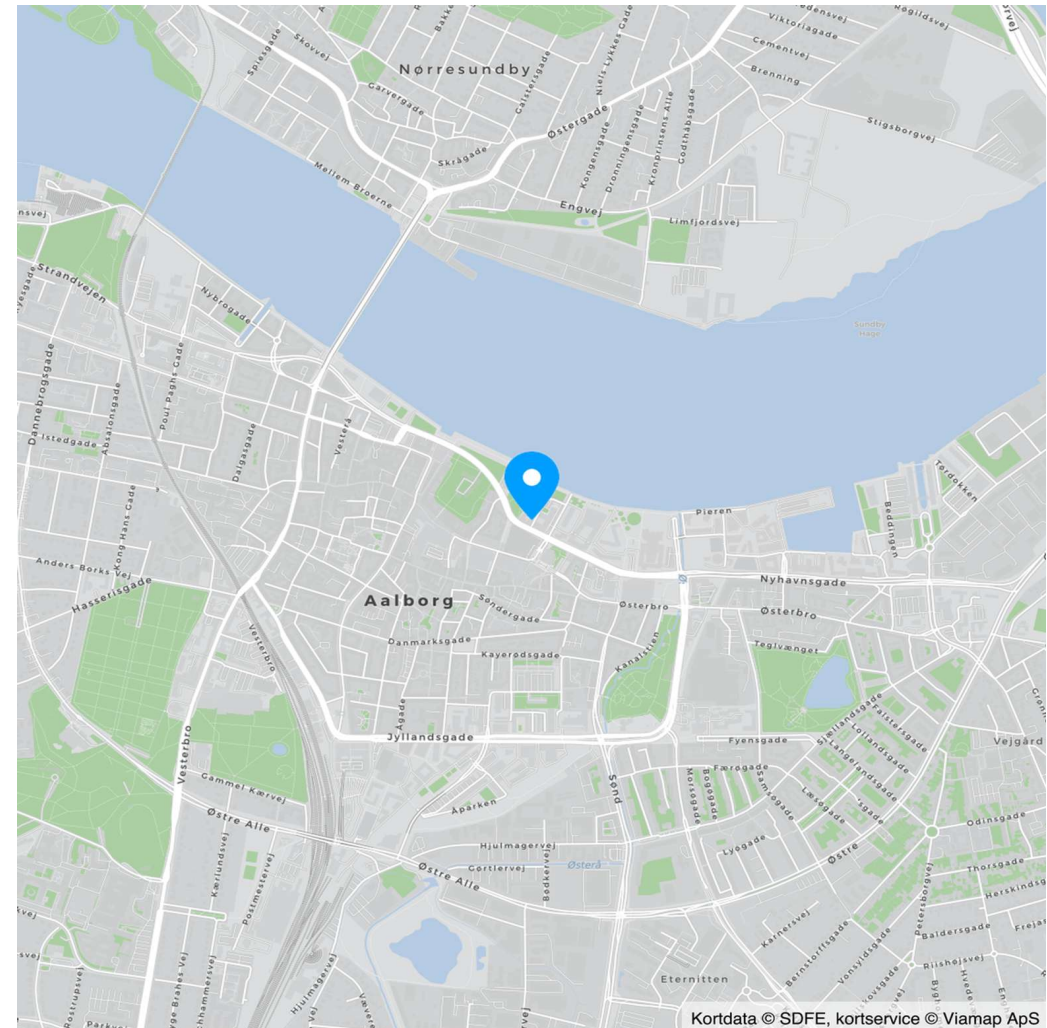
Adresse: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDPE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	519h Aalborg Bygrunde
BFE-nr.:	100390342
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.591.000
Grundværdi:	1.522.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.872.800
Grundlag for grundskyld:	1.217.600

Arealer**

Tinglyst areal:	87 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	87 m ²
BBR-boligareal:	105 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: 26.04.1958 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 26.04.1958 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler vedr. 1413B og 518Q
- Nr. 3: 03.09.2018 - Deklaration vedr. brandvej, parkerings- og vejforhold
- Nr. 4: 07.06.2021 - Deklaration om brugsret til gårdareal
- Nr. 5: 09.06.2022 - Afbigelse fra Normalvedtægtens § 1 (Indledning, formål, medlemskab og hæftelse)

Planer

Kommuneplan 1.1.C2 - Havnefronten
Lokalplan 1-1-107 - Erhverv og Bolig, Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby

Anvendelsesbegrænsninger

- Husdyr er tilladt - dog kun 1 husdyr. Ønskes flere, skal dette godkendes ved ejerforeningens bestyrelse.
- Forældrekøb tilladt
- Udlejning tilladt, men kun til helårsbeboelse. Værelsesudlejning og korttidsudlejning som fx Airbnb er ikke tilladt.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Udvidet vanddækning, pludselig skade, hærværk og graffiti, udvidet glasforsikring, udvidet sanitetsforsikring, og el ladestandere.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.020 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers varmekonsum er for perioden 01.07.2024 til 30.06.2025

Sælger betaler akonto vand 200 kr./mdr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgsoptillingens 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 A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenet i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 og 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.



Adresse: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.651	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	9.010	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	174	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.825
Fællesudgift	kr.	19.946	Oprettelse som ny ejer i ejerforeningen	kr.	500
			Udskiftning af navneskilt	kr.	1.500
			I alt	kr.	3.523.675
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 43.781			

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: Gammel Havn 7, 1. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 47426031
Ejerudgift/md.: kr. 3.648

Dato: 28.07.2026

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. 7: hovedstol kr. 2.520.000
Nr. 8: hovedstol kr. 150.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Old Harbour

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 87 / 707

Tinglyst: 87 / 707

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Cykelkælder

Fællesfaciliteter

Om ejerforeningen kan vi fremhæve følgende, som er en del af fællesudgiften:

- Rengøring af opgang, indgangsparti og elevator hver anden uge om sommeren og hver uge om vinteren.
- Snerydning.
- Udvendig vinduesvask hver anden måned.
- Ukrudtsbehandling rundt om bygningen

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.