

## 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: Skipper Clements Gade 4, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 225848  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.05.2026



### Helt unikt og yderst sjældent byhus med sjæl midt i Aalborgs historiske hjerte

Midt i Aalborgs historiske hjerte, hvor brostenene under fødderne bærer historier fra Middelalderen, ligger Skipper Clement Gade 4 – et byhus, som nærmest føles som en lille hemmelig oase midt i byens liv. Her mødes fortid og nutid på en måde, der gør det muligt at skabe et hjem, der både har sjæl og karakter, hvor hvert rum kan formes af dine drømme og din fantasi.

Gaden summer af liv med små caféer, specialbutikker og kultur, men bag husets facade åbner sig et privat univers, hvor man kan trække sig tilbage og opleve ro, lys og nærvær på en måde, som kun et hjem med karakter kan tilbyde. Dette er ikke bare en bolig – det er en oplevelse. Her kan man indrette lyse, åbne rum, intime kroge eller små hemmelige vinduesnicher, hvor dagslyset leger på væggene, og hvor husets historie møder moderne komfort.

Skipper Clement Gade 4 er sjældnen i sin slags – et byhus midt i et område, hvor næsten alt andet er lejligheder, erhverv eller butikker. Her får man sjældenheden og muligheden for at eje noget, som næsten ikke findes længere: et hjem med personlighed, varme og karakter, der gør det til en oplevelse at komme hjem hver dag. At bo her er ikke bare at bo centralt – det er at eje et stykke Aalborg, et hjem som inviterer til hygge, nærvær og det gode liv midt i byen.

Dette byhus er en invitation til at drømme stort, skabe et hjem med sjæl og opleve en bolig, hvor hver dag føles lidt mere unik, lidt mere levende, og hvor historie, charme og personlighed smelter sammen til det perfekte byliv.

#### 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.

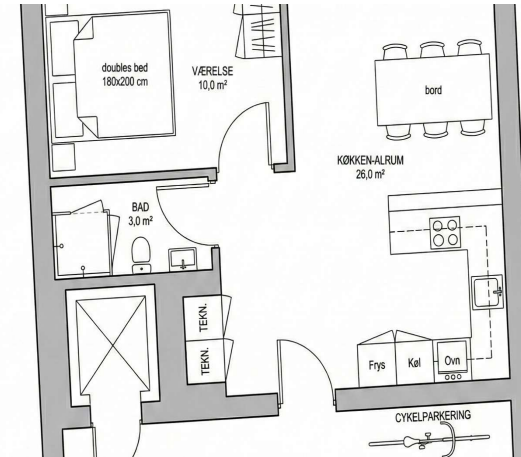
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

# Liebe

Adresse: Skipper Clements Gade 4, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 225848  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.05.2026

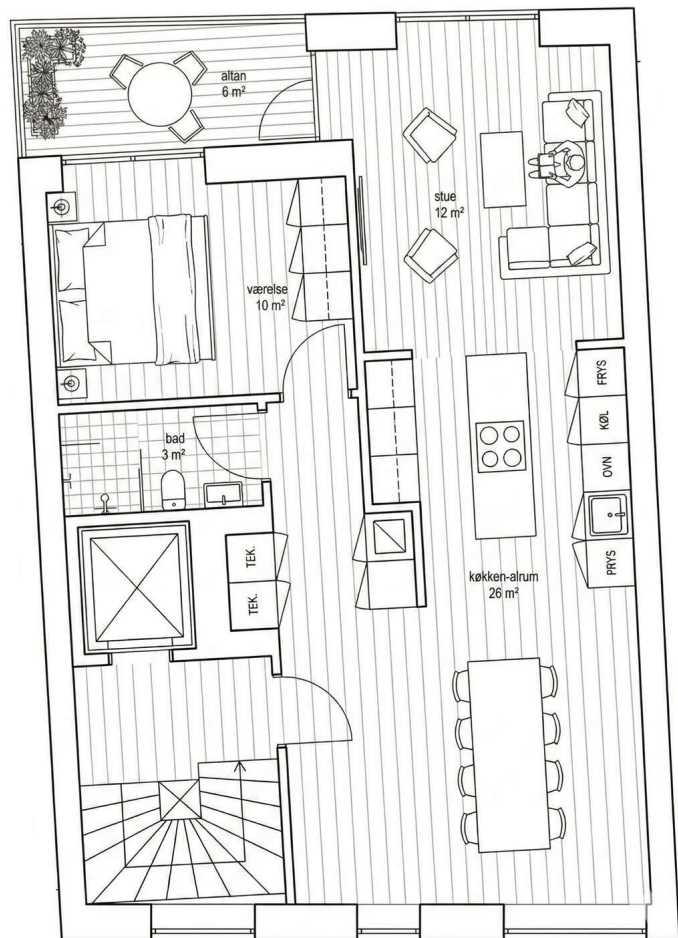


# Liebe

Adresse: Skipper Clements Gade 4, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 225848  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.05.2026



Adresse: Skipper Clements Gade 4, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 225848  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.05.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 450 Aalborg Bygrunde  
BFE-nr.: 5540160  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1889

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.000.000  
Grundlag for grundskyld: 1.000.000

### **Arealer\*\***

Grundareal: 88 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 155 m<sup>2</sup>  
- heraf Række-, kæde-,  
120 m<sup>2</sup>  
eller dobbelthus (lodret  
adskillelse mellem enheder-  
ne)  
Øvrige arealer:  
Kælder: 16 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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**

Ingen

### **Planer**

Ingen

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Skipper Clements Gade 4, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 225848  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Præmie og dækningsomfang baserer sig på et vejledende tilbud om husforsikring, indhentet af ejendomsrådgiveren og ikke sælger nuværende husforsikring. Kopi af tilbudet kan rekvireres hos ejendomsrådgiveren.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.500 Forbrug: M3

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation:

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Skipper Clements Gade 4, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 225848  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.200	Kontantpris	kr.	3.198.000
Grundskyld	kr.	7.400	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	288	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	15.000
Renovation mv., anslået	kr.	2.989	I alt	kr.	3.234.050
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	4.755	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	25.632			

**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: Skipper Clements Gade 4, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.198.000

Sagsnr.: 225848  
Ejerudgift/md.: kr. 2.136

Dato: 29.05.2026

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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen