



**REAL**



## Forchammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>73</b>
Kontantpris	<b>1.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.806</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggear	<b>2018</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **474250137**

---

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://www.realmaeglerne.dk/annogchristian)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Forchammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 474250137  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 21.04.2026



### Beskrivelse:

#### Attraktiv lejlighed med altan, fri parkering og gåafstand til centrum

På Forchammersvej 9F, st. th. i Aalborg finder du denne moderne og indflytningsklare lejlighed på 73 m<sup>2</sup>, opført i 2018. Lejligheden byder på en gennemtænkt planløsning med lyse rum og en stilren indretning, hvor alle kvadratmeter er udnyttet optimalt.

#### Boligens fordele:

- Flot Svane køkken fra 2018 i åben forbindelse med stuen
- Lys og rummelig stue med udgang til skøn solrig altan
- To værelser med gode indretningsmuligheder
- Stilrent badeværelse med separat bruseniche og vaskefaciliteter
- Gratis parkering i lejlighedskomplekset for både dig og dine gæster - lige foran døren
- Brugsret til depotrum
- Attraktiv beliggenhed tæt på både Aalborg centrum og naturskønne områder

Her bor du tæt på både byliv og natur. Aalborg centrum kan nås på blot syv minutters gang, hvor du finder shopping, caféer og kulturtilbud, mens busforbindelserne ligger tæt på og giver nem adgang til resten af byen. Samtidig er du omgivet af skønne, grønne områder som Mølleparken, Kildeparken og Østerådalen, som alle ligger i kort afstand og indbyder til afslappende gåture, løbeture eller hyggelige stunder i det grønne.

Alt i alt får du her en moderne og indflytningsklar lejlighed, perfekt til dig der ønsker at bo centralt, men stadig tæt på grønne omgivelser.

### 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.

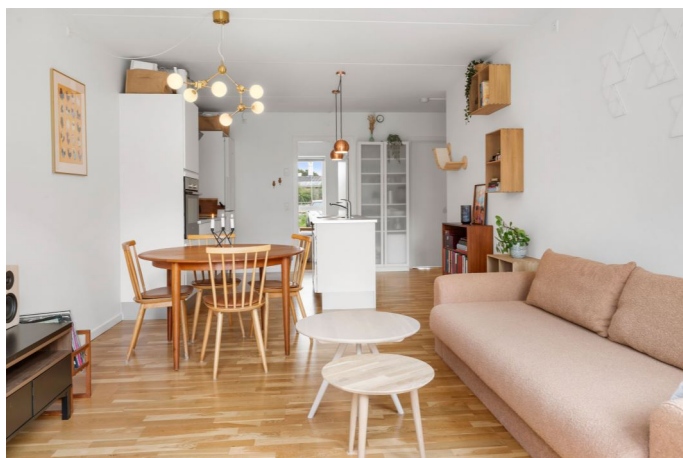
Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Kathrine Olsen



Adresse: Forchammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 474250137  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 21.04.2026





Adresse: Forchammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 474250137  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 21.04.2026

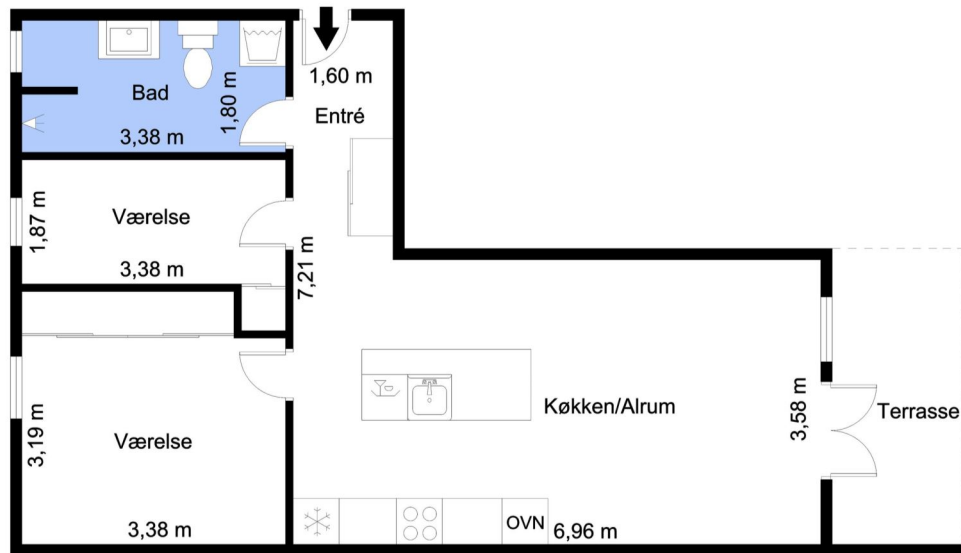




Adresse: Forchammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 474250137  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Forchhammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 474250137  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 21.04.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	138 g Aalborg Markjorder
BFE-nr.:	433561
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.095.000 kr.
Grundværdi:	957.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.676.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	765.600 kr.

#### Arealer\*

Tinglyst areal i alt:	65 m <sup>2</sup>
- heraf boligareal:	73 m <sup>2</sup>
- heraf areal til altan:	6 m <sup>2</sup>
- heraf areal til andet:	-14 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	73 m <sup>2</sup>
Evt. øvrige arealer:	

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

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Kommuneplan 2021 (Vedttaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Forchhammersvej nord (Vedttaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedttaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_9639682\\_1571907486603.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf)

Planlægning i en brydningstid (Vedttaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_11301900\\_1725546792869.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf)

##### Lokalplaner:

Boliger, Forchhammersvej, Hobrovej kvarteret (Vedttaget tilstand)

Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/20\\_3153673\\_1475488344090.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_3153673_1475488344090.pdf)

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.02.2018 lbnr. 1009548403 Filnavn:

8c6cf6c1-4250-4fc6-988f-82357a6d4093

Nr. 3 lyst d. 16.02.2018 lbnr. 1009581773 Tillægstekst Tillæg tinglyst

09.03.2018-1009632024 Filnavn: 4aa865ac-15ba-43b3-86cb-431463e4a1f3

Nr. 4 lyst d. 09.03.2018 lbnr. 1009632024 Tillægstekst Tillæg til vedtægter

16.02.2018-1009581773 Filnavn: 678fd222-f9ec-4392-bf32-c078e40850db

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Kogeplade (Siemens), Emhætte (Gerson), Ovn (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Forchhammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 474250137  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 21.04.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos WTW Nye Ejendomme  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Områdeklassificering, byzone**

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

**Spildevandsplan**

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplan.

**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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.537 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto vand pr. måned kr. 200  
Sælger betaler aconto varme pr. måned kr. 575

**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 salgsoptstillingens 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 A2015.

Adresse: Forchhammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 474250137  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.548	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	5.665	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Ejerforening	kr.	19.345	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	8.500
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	115	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
			Anslået omkostninger til ejerskifte ved ejerforeningen	kr.	1.200
			I alt	kr.	2.024.175
Ejerudgift i alt 1 år		33.673			

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.004 md./ 132.053 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.904 md./ 106.848 år v/25,40%  
 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: 31.03.2026  
 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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Forchammersvej 9F, st. th., 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 1.995.000

Sagsnr.: 474250137  
Ejerudgift/md.: kr. 2.806

Dato: 21.04.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

**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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.170.149	1.210.230	1.185.563	DKK	2,48	67.660	29,00	3,23			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Tuborg Park

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 3.000 i form af Sikkerhed til grundejerforeningen Tuborg Park

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Skur

Cykelparkering

Fælles parkeringsplads efter først-til-mølle princippet

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

# 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

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