



REAL

Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	3.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.798		
Byggear	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **470TK0241**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0241
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Området:

Den skønne lejlighed ligger i hjertet af Vestbyen, i ejendommen Høkergården ved det historiske Spritten-område, som i dag er en af Aalborgs mest spændende områder i udvikling. Her bor du med fjorden som nærmeste nabo og har direkte adgang til havnepromenade, grønne opholdsrum, stemningsfulde byrum og det levende miljø, som Vestbyen er kendt for.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 2020 og fremstår som et moderne, stilrent og lavenergi byggeri. Her er elevator, gode adgangsforhold, flotte fællesarealer og en gennemført arkitektur, der matcher områdets karakter. Foreningen er veldrevet og kendetegnet ved et rart, inkluderende fællesskab, hvor faciliteterne er i en klasse for sig.

Her får du adgang til en fantastisk tagterrasse med orangeri og loungemiljøer, et fælles værksted, et lokale i stueetagen hvor der bl.a. dyrkes tai chi, samt en hyggelig fællestue, perfekt til arbejde eller uformelle møder.

Lejligheden:

Lejligheden står som ved opførelsen og er derudover spændende indrettet af ejer. Planløsningen er gennemtænkt og byder på minimalt med spildplads. Der er et helt fantastiske opholdsrum, hvor køkken-alrum og stue er samlet i ét stort, lyst og yderst lækkert miljø. De store vinduespartier giver masser af naturligt lys og udnytter den smukke udsigt for fulde drøn – et rum man bare har lyst til at opholde sig i fra morgen til aften. Herfra er der direkte udgang til altanen, som fungerer som et ekstra uderum i sommerhalvåret. Lejligheden indeholder desuden to gode værelser med flere indretningsmuligheder samt skabe og ikke mindst et moderne badeværelse med separat bruseniche og kvalitetsmaterialer. Til boligen hører også et praktisk kælderrum.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0241
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

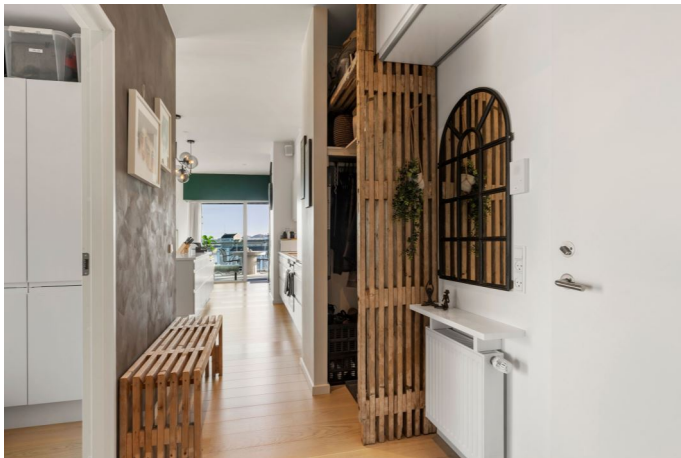
Dato: 22.01.2026



Adresse: Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0241
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

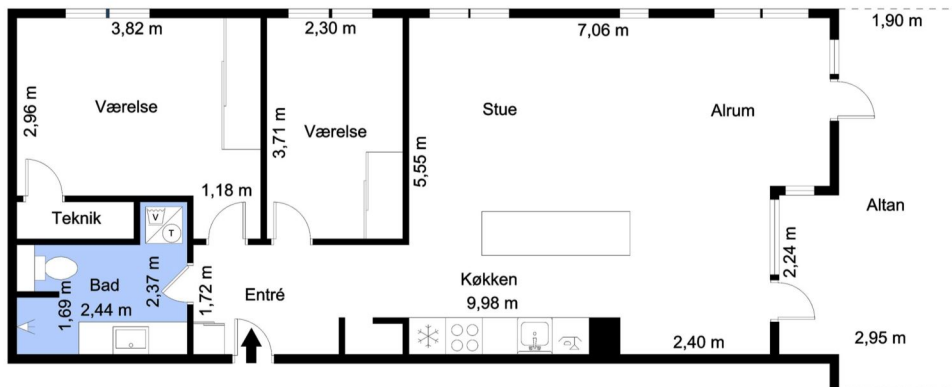
Dato: 22.01.2026



Adresse: Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0241
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 22.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0241
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Bolig
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	947 t Aalborg Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	100319850
Ejl.nr.:	58
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	2.587.000 kr.
Grundværdi:	1.179.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.069.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	87 m ²
- heraf boligareal:	84 m ²
- heraf areal til kælder:	3 m ²

BBR-boligareal:	93 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.06.2019 lbnr. 1010869578 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: df33e3aa-f73e-47ab-9667-f73c9a3cb648
Nr. 2 lyst d. 17.05.1950 lbnr. 940379-76 Tillægstekst Dok om pligt til at tåle jernbanetrafikken mv Filnavn: 76_H-A_218
Nr. 3 lyst d. 17.09.1979 lbnr. 940381-76 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 76_BB-A_367
Nr. 4 lyst d. 06.07.2018 lbnr. 1009941879 Filnavn: 615303d6-afb4-4aa4-b73e-59b55d394146
Nr. 5 lyst d. 16.11.2020 lbnr. 1012430999 Filnavn: 5b3d8c3a-fffd-4d94-b42c-a4ccabf77187
Nr. 6 lyst d. 18.12.2020 lbnr. 1012553336 Filnavn: da3d5f7d-ad51-4930-a300-291d33d4a2e0
Nr. 7 lyst d. 07.01.2021 lbnr. 1012566038 Filnavn: 5250ecaf-881b-4999-a45b-c1276f4b37ee
Nr. 8 lyst d. 18.01.2021 lbnr. 1012597794 Filnavn: 62ba4fcc-ffe8-476a-80b0-ca2f958d33c7

Tilbehør:

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

Indbygningovn
Keramisk kogeplade
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler
Køl/frys
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0241
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2026. 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 2026 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.



Adresse: Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0241
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.555	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.980	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Ejerforening	kr.	15.936	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.750
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	3.519.600
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år			33.571		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.748 md./ 224.975 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.168 md./ 182.012 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: 20.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Akvavitvej 27, 6. 2., 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 470TK0241
Ejerudgift/md.: kr. 2.798

Dato: 22.01.2026

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
Nordea kredit/1% Obligationslån	Obligationslån	2.010.768	2.010.768	1.602.714	DKK	1	104.495	25,50	3,79			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

Brugsret og fællesfaciliteter:

Orangeri og tagterrasse
Værksted og fælles opholdsrum
Studie
Muligt at leje gæstelejligheder og festlokale

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