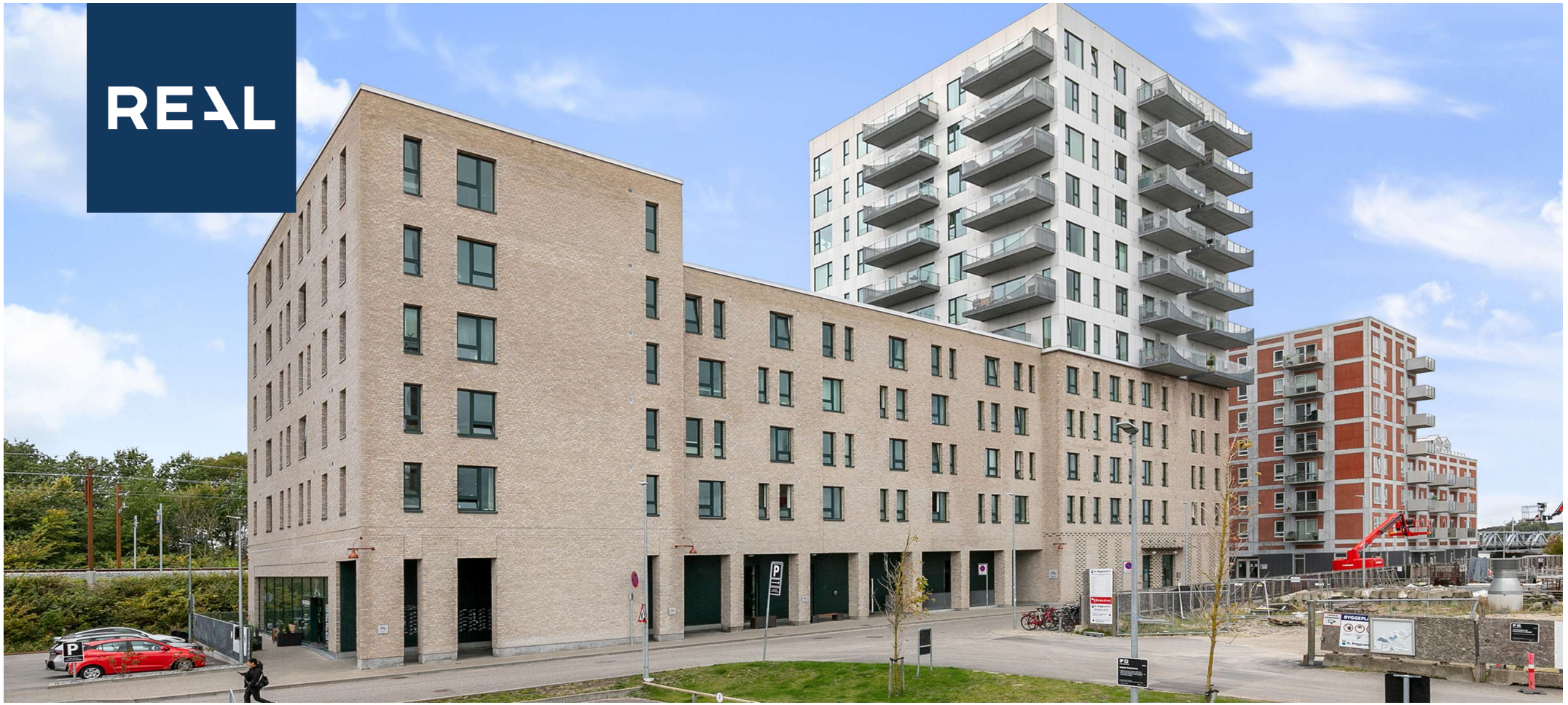


Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**64**
Kontant	**2.398.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**2.075**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2020**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **470TK0312**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

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: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.398.000
Sagsnr.: 470TK0312
Ejerudgift/md.: kr. 2.075
Dato: 09.11.2026



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 lavenerergi 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, fitnessrum, samt en hyggelig fællesstue, perfekt til arbejde eller uformelle møder. I stueetagen finder du også North Urban Art Studio, som tilfører et kreativt og unikt miljø til ejendommen.

Lejligheden:

Lejligheden står som ved opførelsen og er derudover spændende indrettet af ejer. Planløsningen er gennemtænkt og byder på minimalt med spildplads. Der 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. Altanen er orienteret stik syd, så er her sol fra morgen til aften. Lejligheden indeholder desuden et rigtig godt soveværelse med flere indretningsmuligheder og skabe og ikke mindst et moderne badeværelse med separat bruseniche og kvalitetsmaterialer samt vaskesøjle.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 470TK0312
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 09.11.2026



Altan



Altan



Stue



Stue



Stue



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 470TK0312
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 09.11.2026



Køkken



Køkken alrum



Køkken



Entré



Badeværelse



Soveværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 470TK0312
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

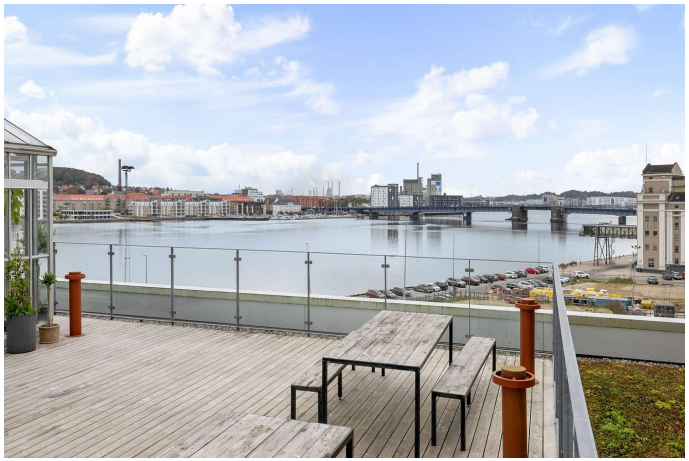
Dato: 09.11.2026



Soveværelse



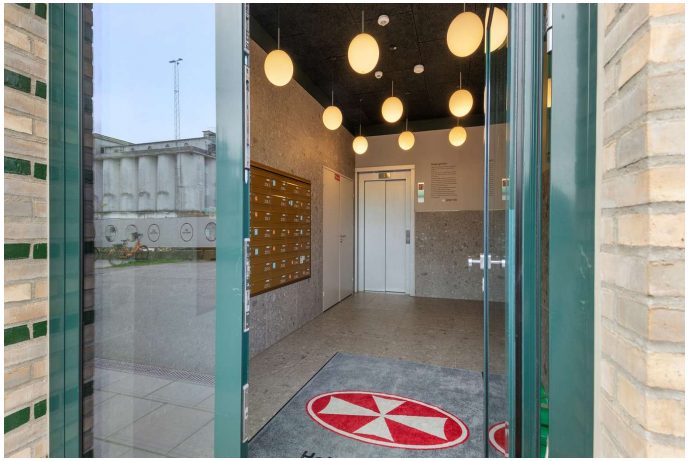
Tagterrasse



Udsigt



Tagterrasse



Opgang



Udsigt

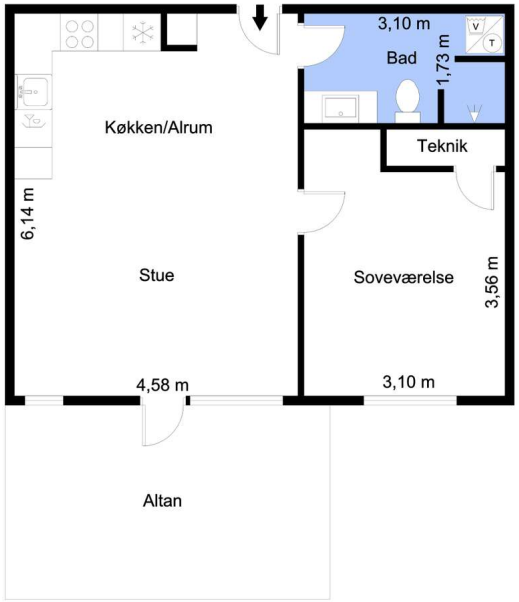
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.398.000

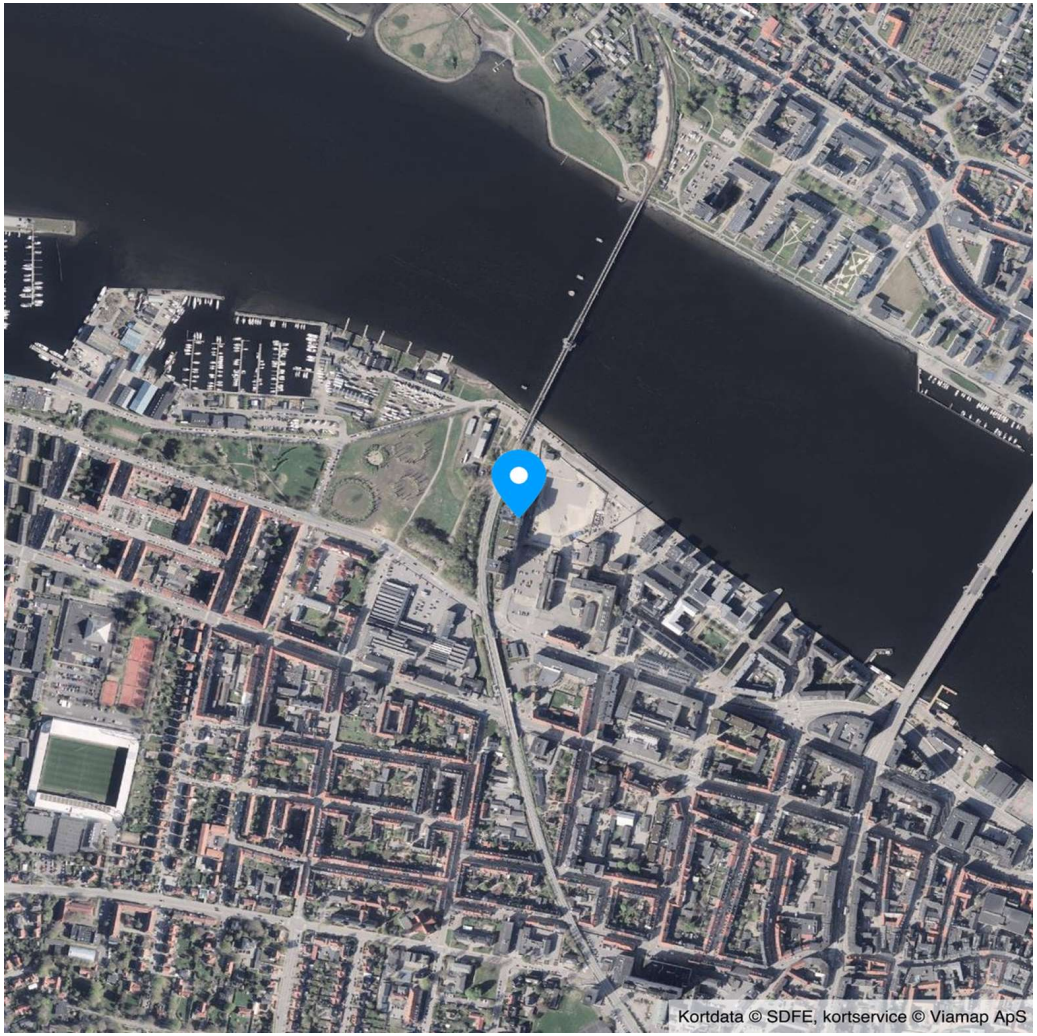
Sagsnr.: 470TK0312
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 470TK0312
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	bolig
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	947x Aalborg Bygrunde m.fl.
BFE-nr.:	100319859
Ejerl. Nr.:	67
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.982.000
Grundværdi:	902.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.585.600
Grundlag for grundskyld:	721.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	59 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	55 m^2
- Heraf tinglyst areal til kælderrum	4 m^2
BBR-boligareal:	64 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.

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

Ovn, Køle/fryseskab, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 25.06.2019 - Statsekspropriation
- Nr. 2: 17.05.1950 - Dok om pligt til at tåle jernbanetrafikken mv
- Nr. 3: 17.09.1979 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 4: 06.07.2018 - Vedtægter for Grundejerforeningen Spritfabrikken, Aalborg, cvr. 39672685
- Nr. 5: 16.11.2020 - Deklaration om undtagelse fra kravet om byggeskadeforsikring
- Nr. 6: 18.12.2020 - Vedtægter for Den overordnede ejerforening Høkergården, Akvavitvej 3-13 og 21-29, 9000 Aalborg
- Nr. 7: 07.01.2021 - Deklaration om flugtvej og fælles mur
- Nr. 8: 18.01.2021 - Vedtægter for Ejerforeningen Høkergården, Akvavitvej 7 og 27, 9000 Aalborg

Planer
Kommuneplan 1.1.C8 - Spritten
Lokalplan 1-3-113 - Spritfabrikkens omdannelse, Strandvejen og Vestre Havnepromenade, Vestbyen

Anvendelsesbegrænsninger
Der må holdes hund, kat, hamster, marsvin, kanin, fugl og fisk i ejendommen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 470TK0312
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 09.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 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:

Foreløbig ejendomsbeskatning
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen 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 uved-kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS
CVR-nr. 38643827
Vesterbro 93 / 9000 Aalborg
Tlf. +4582824242 / aalborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/9000

Adresse: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.398.000

Sagsnr.: 470TK0312
Ejerudgift/md.: kr. 2.075

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.087
Grundskyld	kr.	5.340
Fællesudgifter	kr.	11.220
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.896

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.398.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	1.750
I alt	kr.	2.416.000

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.490 md. / 161.880 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.793 md. / 129.518 år v/26,58 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Akvavitvej 27, 7. 5, 9000 Aalborg Kontantpris: kr. 2.398.000	Sagsnr.: 470TK0312 Ejerudgift/md.: kr. 2.075	Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 10: hovedstol kr. 611.000 Nr. 11: hovedstol kr. 560.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Taffeltårnet og Høkergården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

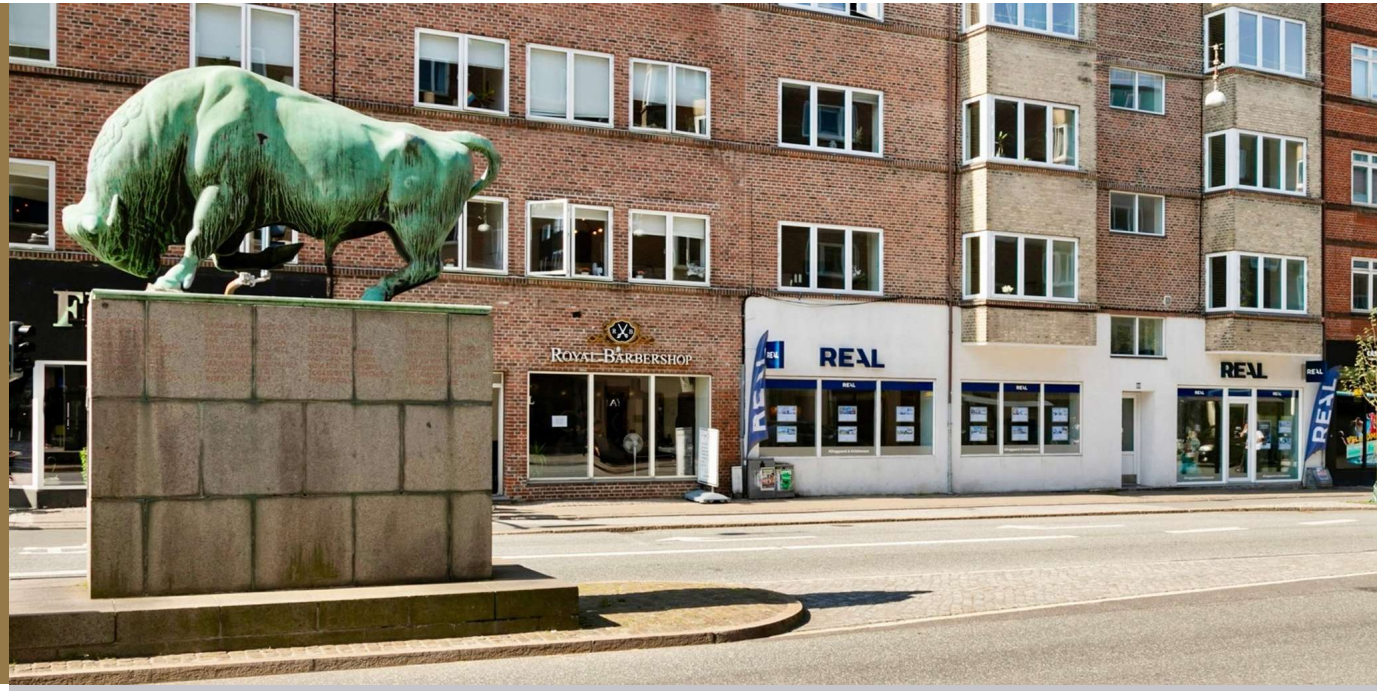
Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 425 / 52545
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret
Cykelkælder

Fællesfaciliteter
Festlokale
Orangerie
Træningsrum
Værksted
Opholdsrum

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