



REAL

Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	2.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.997	Grund m2	781
Byggeår/ombygget	1971/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **47424191**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / 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: Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47424191
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Denne charmerende villa på Asåvej 56 byder på 130 kvadratmeter veldisponeret boligareal, som giver masser af plads til hele familien. Beliggende i et roligt kvarter i Aalborg Øst, er du tæt på både natur, skole og indkøbsmuligheder – perfekt til dem, der ønsker at kombinere byens bekvemmeligheder med fredelige omgivelser.

Villaen er indrettet med en lys og rummelig stue samt tre gode værelser. Køkkenet blev moderniseret i 2019 med lækre materialer fra Vordingborg, hvilket skaber et stilrent og funktionelt samlingspunkt for familien. Badeværelset, som blev opdateret i 2020, har gulvarme, hvilket giver en ekstra komfortabel start på dagen.

I 2019 blev der lagt nyt laminatgulv i udvalgte områder af huset, hvilket bidrager til en moderne og stilfuld look. Udover det indvendige byder huset på en overdækket terrasse og en hyggelig udestue, hvor du kan nyde alle årstider. Den store, private have er ideel til både afslapning og leg.

Som et ekstra plus medfølger en rummelig garage på 30 kvadratmeter, som giver masser af opbevaringsplads eller mulighed for hobbyaktiviteter.

Denne villa er perfekt for familien, der ønsker et indflytningsklart hjem i rolige 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: Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47424191
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 02.12.2025



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

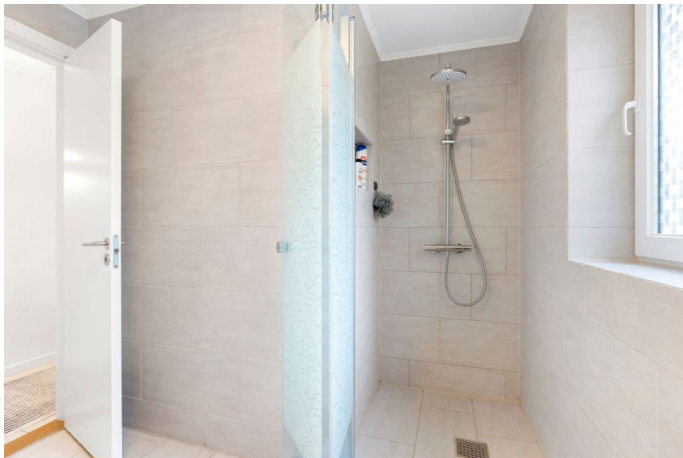


Badeværelse

Adresse: Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47424191
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 02.12.2025



Badeværelse



Værelse 1



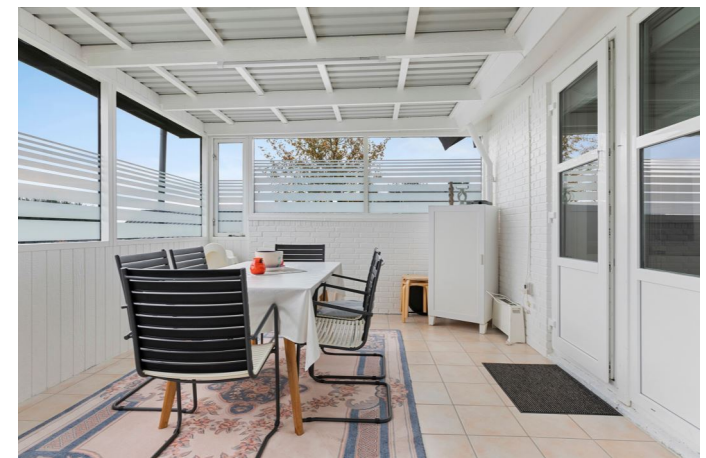
Værelse 2



Værelse 3



Entré



Udestue

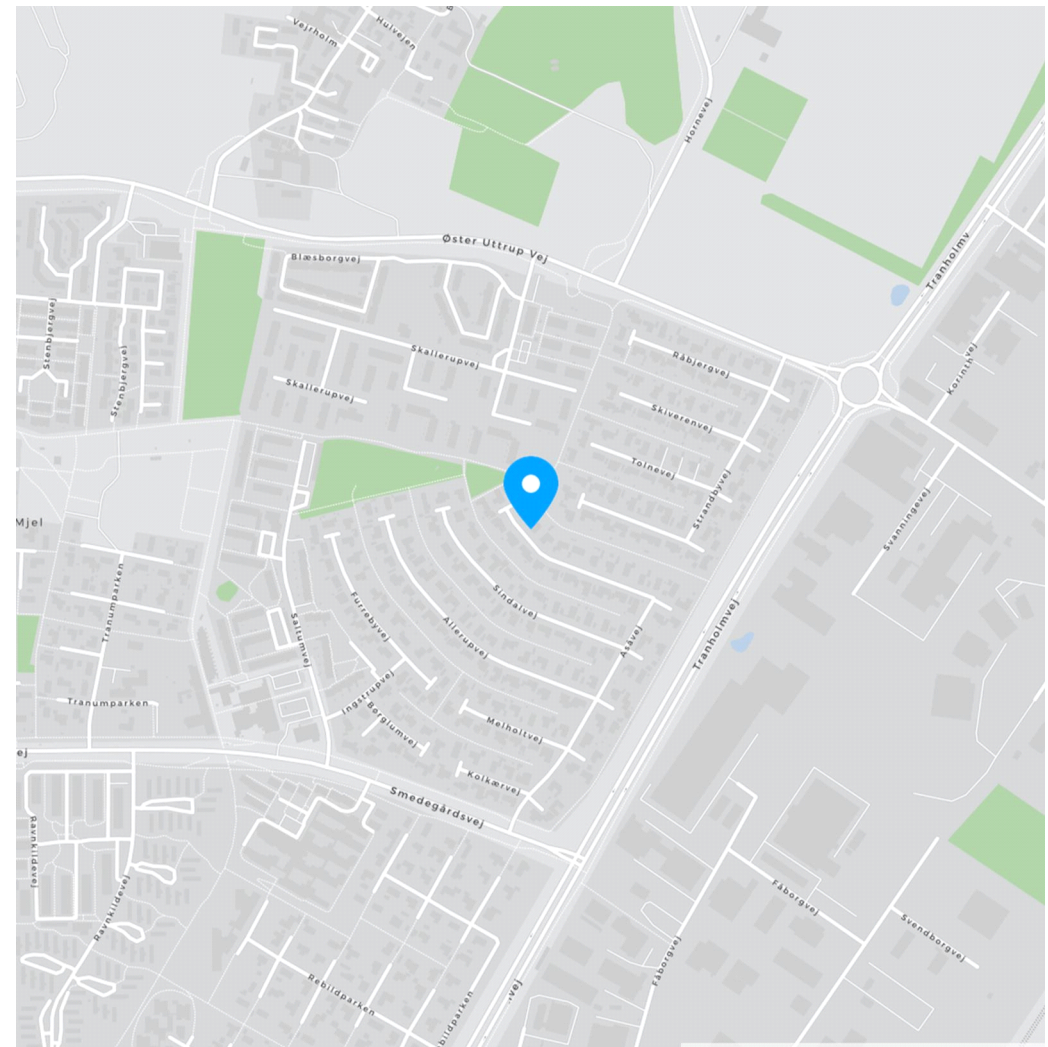
Adresse: Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47424191
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 02.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47424191
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	65 d Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5550643
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.990.000 kr.
Grundværdi:	959.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.592.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	767.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	781 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	19 m ²
Garage:	30 m ²
Overdækket terrasse:	35 m ²
Skur:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Rebildparken m.fl. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.10.1967 lbnr. 961223-76 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 16.10.1967 lbnr. 961224-76 Vedtægter vedr ejerlauget
Vendsysselkvarteret

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Ukendt), Køl/fryseskab (Ukendt), Opvaskemaskine (Gram), Vaskemaskine (Bosch),
Tørretumbler (Miele).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47424191
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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 foruren et i henhold til Aalborg kommunes hjemmeside. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren et.

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og viforventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekforbrug:

Udgift kr.: 18.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d.01-08-2023 - 31-07-2024 på 18.415,92 kr.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag:

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsofstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsofstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsofstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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 salgsofstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47424191
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 02.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.119	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	6.982	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.228
Husforsikring	kr.	5.052	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.206	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	2.323.503
Kontingent til ejerlaug	kr.	450			
Ejerudgift i alt 1 år		23.959			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.104 md./ 145.251 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.787 md./ 117.448 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 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: 29.11.2025
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: Asåvej 56, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47424191
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 02.12.2025

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/1% Obligationslån	Obligationslån	983.390	983.390	774.648	DKK	1	49.946	25,75	3,77			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Vendsysselkvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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