



REAL

Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
1.095.000
2.930
1967

Bolig m²
Værelser
Energimærke

97
4
B

Sagsnr. **47426085**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426085
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 07.08.2026



Drømmer du om en rummelig lejlighed med en god planløsning, moderne rammer og en beliggenhed, der gør hverdagen nem? Så er Årestrupsvej 28, 2. TV et oplagt bud.

Her får du en indbydende 4-værelses lejlighed med tre reelle værelser og en stor, lys stue, hvor familie og venner naturligt samles – uanset om det er til hyggelige hverdagsaftener eller festlige sammenkomster.

Køkkenet fremstår moderne og funktionelt med god skabs- og bordplads, og her er der også tænkt på de praktiske detaljer med plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Allerede i entréen mærker du boligen rummelighed, hvor der er god plads til garderobe og opbevaring. Badeværelset er opdelt i separat toilet og bad, som begge har et stilrent og tidløst udtryk.

Lejligheden er en del af en sund og veldrevet ejerforening, hvor du kan nyde godt af, at viceværterne tager sig af alt udendørs vedligehold. Det giver mere tid til at bruge de hyggelige fællesarealer, hvor grønne områder, bord- og bænkesæt, legeplads og hundeindhegning skaber gode rammer for både store og små. Derudover er der mulighed for at leje ejerforeningens fælleslokale til fødselsdage og andre arrangementer. Bilen kan parkeres efter først-til-mølle-princippet, og flere af parkeringspladserne er udstyret med ladestandere til elbiler.

Beliggenheden gør hverdagen ekstra bekvem. Du bor tæt på Signalbakken, indkøb, offentlig transport og med hurtig adgang til motorvejen, så det er nemt at komme rundt.

En indflytningsklar lejlighed med god plads, en velfungerende ejerforening og en beliggenhed, der passer perfekt til en travl hverdag.

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: Sarah Ballout

Adresse: Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426085
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 07.08.2026



Køkken



Køkken



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 2



Værelse 3

Adresse: Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426085
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 07.08.2026



Badeværelse



Toilet



Ejendommen



Ejendommen



Legeplads

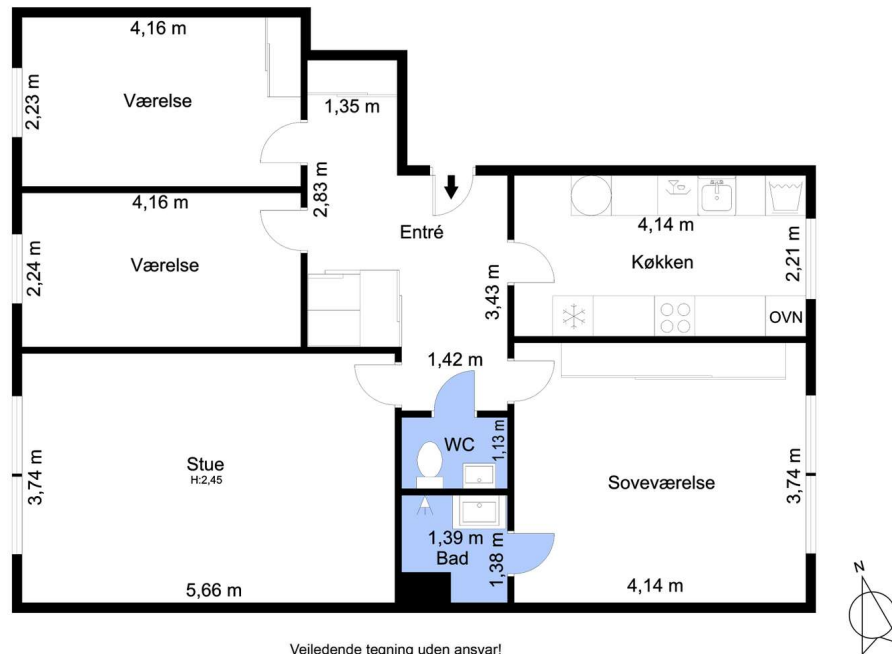


Fællesareal

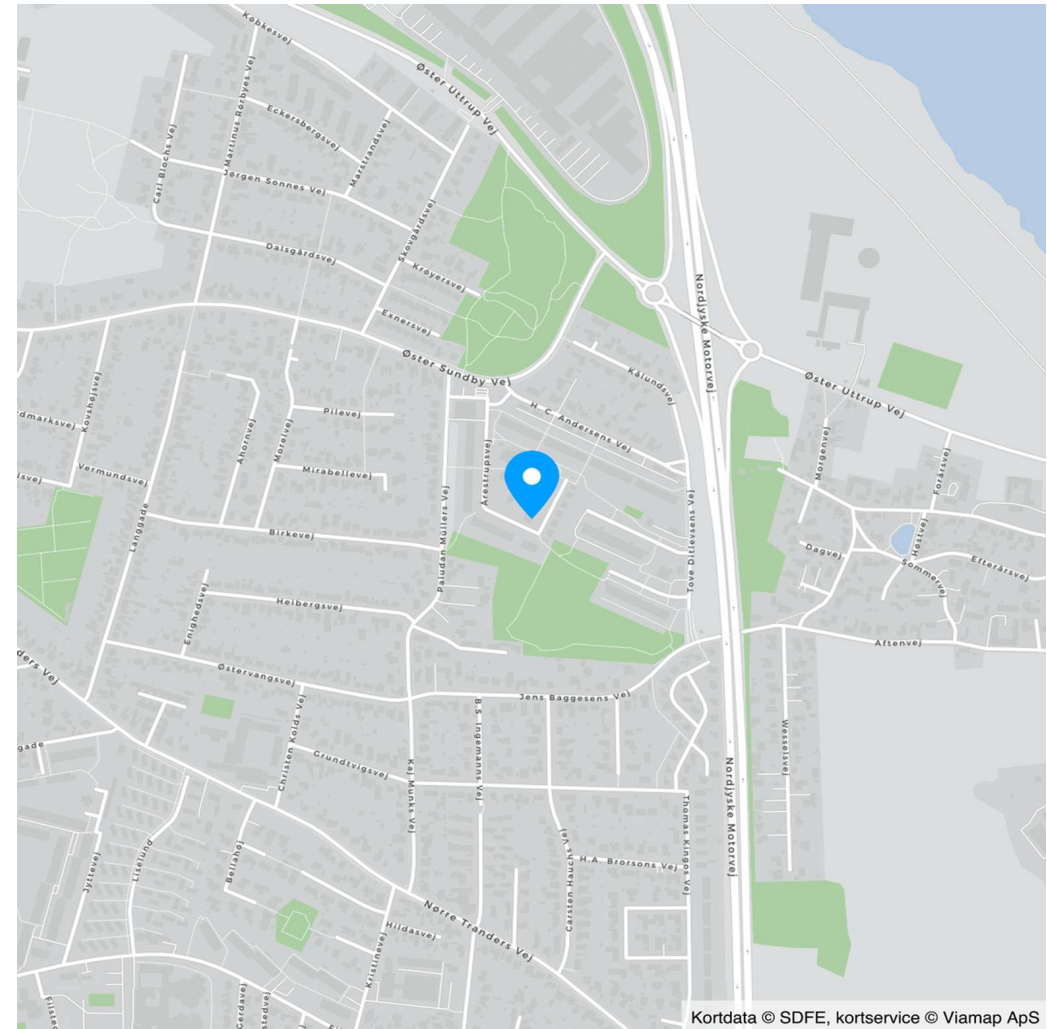
Adresse: Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426085
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 07.08.2026



Plantegning





Adresse: Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426085
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 07.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbolig
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	1ca Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	386226
Ejerl. Nr.:	185
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.211.000
Grundværdi:	499.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	968.800
Grundlag for grundskyld:	399.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	94 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	94 m ²

BBR-boligareal:	97 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 08.02.1946 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 05.07.1966 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv
- Nr. 3: 22.03.1969 - Dok om oversigtsarealer, Om resp se akt
- Nr. 4: 10.11.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 5: 10.11.1975 - Dok om oversigt mv
- Nr. 6: 10.11.1975 - Dok om anvendelse af vaskeri, skarnkasserum, hob-byrum mv
- Nr. 7: 10.11.1975 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 8: 11.11.1975 - Vedtægter for ejerforening, Gartnervænget
- Nr. 9: 17.05.1977 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan 4.1.B6 - Tove Ditlevsens Vej mm.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Siemens), Vaskemaskine (BOSCH), Tørretumbler (Samsung), Kogeplade (IKEA), Ovn (IKEA), Em-hætte (IKEA), Opvaskemaskine (BOSCH)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426085
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 07.08.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.848 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme kr. 687 pr. måned
Sælger betaler aconto vand kr. 315 pr. måned

Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering, byzone

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

Spildevandsplan:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

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.



Adresse: Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426085
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 07.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.941	Kontantpris	kr.	1.095.000
Grundskyld	kr.	2.954	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.450
Fællesudgifter	kr.	27.096	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	167	I alt	kr.	1.105.275
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 35.158			

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: Årestrupsvej 28, 2. tv, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 1.095.000

Sagsnr.: 47426085
Ejerudgift/md.: kr. 2.930

Dato: 07.08.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Nr. 10: hovedstol kr. 15.000
Nr. 11: hovedstol kr. 905.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Gartnervænget

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 47 / 9000

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Vaskeri

Cykelparkering

Fælleslokale i multihus (kan lejes)

Fælles parkeringsplads efter først-til-mølle princippet

Hunde-indhegning

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.