

REAL



Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.109	Grund m2	905
Byggear	1973	Energimærke	C

Sagsnr. **47425079**

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 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026



Beskrivelse:

Er I på udkig efter et hjem med plads til hele familien – både inde og ude? På Asåvej 2 får I masser af plads, trygge rammer og en have, hvor børnene kan lege frit.

Gode grunde til at vælge Asåvej 2:

- 154 m² med 4 værelser, et badeværelse og et toilet
- To skønne udestuer – ekstra rum til leg, hobby eller afslapning
- Haveidyl med charme – frugttræer, blomster og hyggelige kroge
- Badeværelse, gulve og bryggers renoveret i 2021
- Carport på 42 m² – plads til både bilen, værktøj og andet

Hjemmets hjerterum er den store stue, der ligger i åben forbindelse med en lys og hyggelig udestue, som forlænger opholdsmiljøet og skaber en naturlig overgang til haven. Her er der plads til både leg, afslapning og fælles stunder. Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med god skabsplads og en oplagt spiseplads.

De fire værelser giver jer mange muligheder – indret børneværelser, kontor eller gæsteværelse, alt efter behov. Der er et lyst badeværelse og et toilet, hvilket gør hverdagen nemmere for børnefamilien.

I får desuden et praktisk bryggers, som giver adgang til boligens anden udestue – et lyst og hyggeligt rum med udsigt til haven, der egner sig perfekt som ekstra opholdsrum, legeområde eller et fredeligt hjørne til afslapning og fordybelse.

Udendørs venter en skøn, lukket have, hvor børnene kan lege trygt, mens de voksne slapper af på den store terrasse med bålplads – en oplagt ramme om sommeraftener og weekendhygge. Haven byder desuden på frodige omgivelser, blomsterbede og flere frugttræer, som skaber både stemning og mulighed for hjemmedyrket frugt. Til huset hører også en 42 m² carport, hvor der er god plads til både bil, værktøj og opbevaring af alt fra klapvogne til havespil.

Ejendommen er beliggende i et roligt og familievenligt område, tæt på skole, institutioner, legepladser og indkøb – alt sammen indenfor overskuelig afstand.

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.

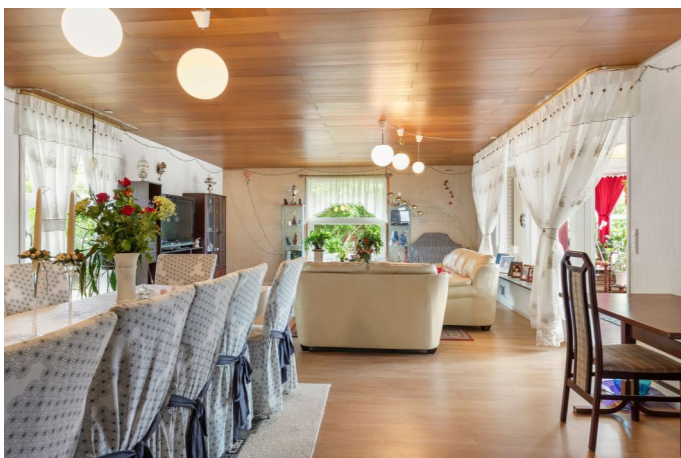
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen

Adresse: Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026





Adresse: Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026

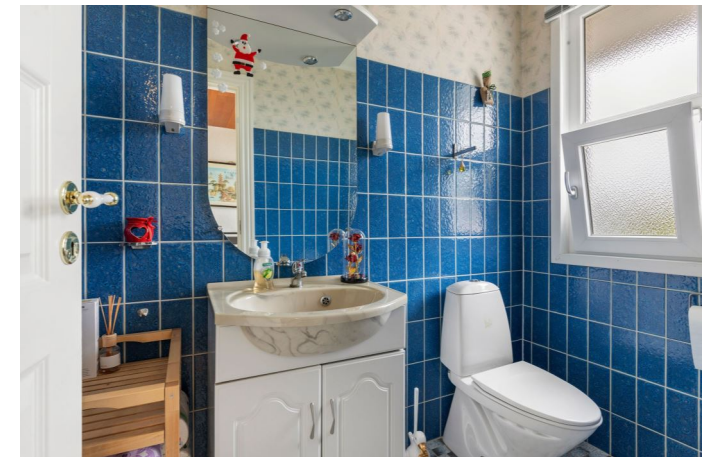




Adresse: Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026





Adresse: Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026

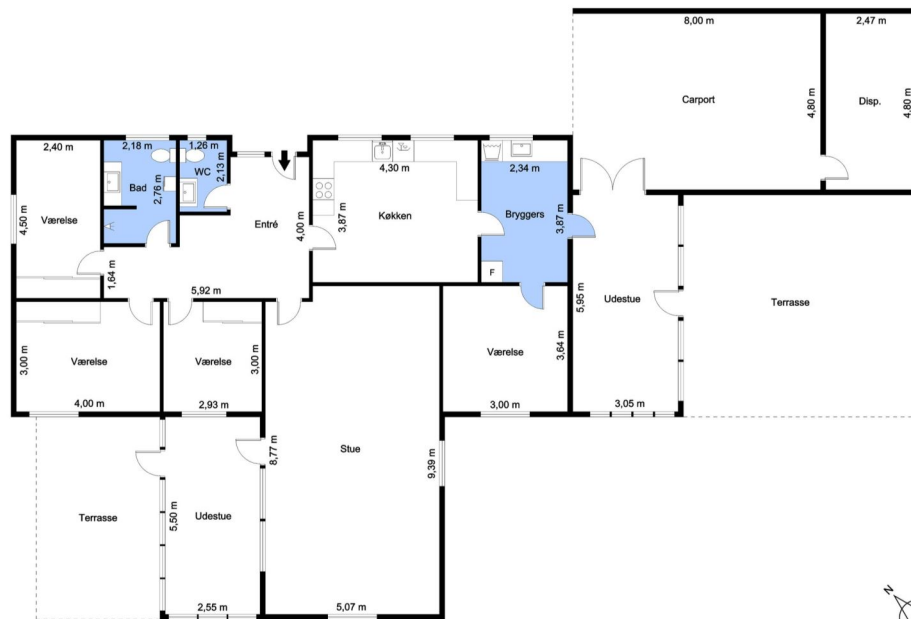




Adresse: Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 65 eu Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5550789
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1973

Arealer*

Grundareal: 905 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Øvrige arealer:
Udestuer: 31 m²
Carport: 42 m²
Udestue: 18 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.138.000 kr.
Grundværdi: 945.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.710.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 756.000 kr.

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. 961548-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 76_S-A_691
Nr. 2 lyst d. 16.10.1967 lbnr. 961549-76 Tillægstekst Vedtægter vedr. ejerlauget Vendsysselkvarteret Filnavn: 76_S-A_691

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Gorenje), Ovn (Electrolux), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der er mulighed for tilvalgsdækninger på Svampe-, insekt- og rådskadeforsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 26.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 27.277,21 kr.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Asåvej 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.723	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	5.594	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.475
Husforsikring	kr.	6.699	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.588	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Grundejerforening	kr.	450	I alt	kr.	2.330.750
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	259			
Ejerudgift i alt 1 år		25.313			

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/nettoydelser 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 12.518 md./ 150.213 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.128 md./ 121.534 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: 18.05.2026
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

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 2, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47425079
Ejerudgift/md.: kr. 2.109

Dato: 22.05.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Vendsysselkvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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 jf. spildevandsplan.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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 beskatningsgrundlag 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 uvedkommende.

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

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatteform. Grundejerforeningen ejer ejendom, som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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