

## Salgsopstilling

Formulærens 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 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025



### Beskrivelse:

#### **MODERNISERET ETPLANSVILLA PÅ BLIND STIKVEJ**

##### **Området:**

Denne skønne villa har en fantastisk beliggenhed i et roligt kvarter med blinde stikveje i Aalborg Øst.

Villaen ligger tæt på grønne områder med legeplads og boldbaner, skole, fritidsklub og børnehave - samt kort afstand til indkøb, motorvejen og hjertet af Aalborg.

Et yderst børnevenligt kvarter, hvor mange andre børnefamilier allerede har bosat sig. Her kan børnene trygt færdes, vokse op og fragte sig selv i skole på cykel eller gåben via stisystem.

##### **Velkommen indenfor:**

Villaen byder på 154 m<sup>2</sup> bolig samt en grund på 941 m<sup>2</sup>, hvor der bl.a. er to gode terrasser, legeområde til børnene samt indkørsel med fin carport.

Indvendigt har sælgere moderniseret alle rum, så de fremstår lyse og indbydende. Du træder ind i et godt bryggers med opbevaringsmuligheder og vaskemiljø. Herfra er der et flot og stort køkken med plads til børnene for enden, imens du laver mad.

Herfra er der indgang til den store vinkelstue med rigtig god plads til spisebord samt en stor sofa, hvor I kan krybe sammen under tæppet og få varmen fra rummets brændeovn.

I sommerens varme måneder, kan I blot åbne terrassedøren og gå ud i haven derfra. Villaen byder yderligere på et flot badeværelse samt toilet og hele fire gode værelser.

Her får du en flot og indflytningsklar villa med moderne linjer - i et godt område i Aalborg Øst - og tilmed en rigtig god pris!

Kontakt Din Mægler på 72 17 00 04 el. [info@dmbolig.dk](mailto:info@dmbolig.dk).

### 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: Stefan Jensen

Adresse: Asåvej 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025



Adresse: Asåvej 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025



Adresse: Asåvej 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025

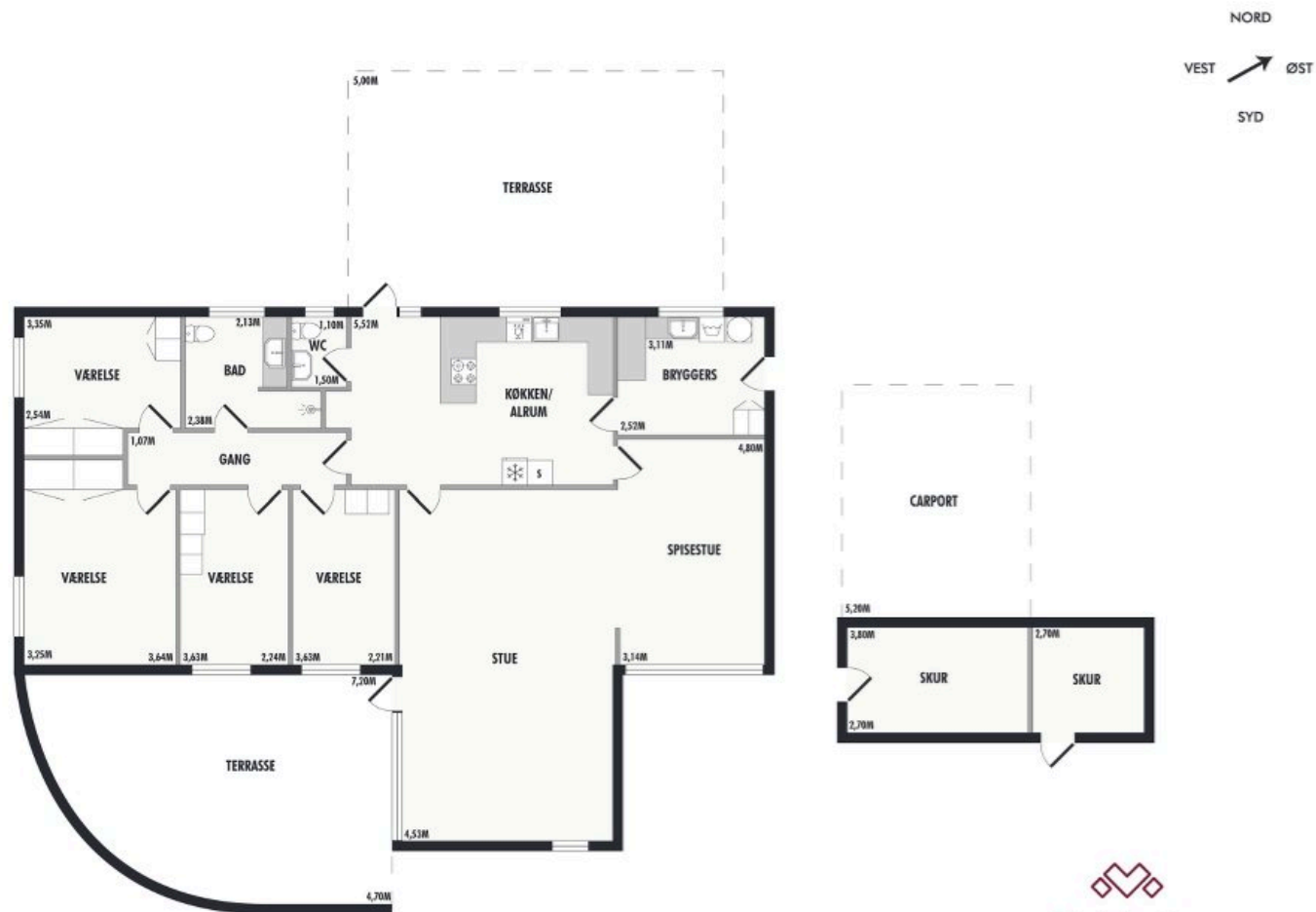




Adresse: Asåvej 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025



Din Mægler

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Asåvej 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 65ez Nr. Tranders, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5550793  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/fælles, offentlig kommunevej  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.060.000,00  
Grundværdi: 960.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.648.000,00  
Grundlag for grundskyld: 768.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

**Arealer\***

Grundareal udgør:	949 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	154 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	0 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	154 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	33 m <sup>2</sup>
-heraf Carport	33 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

13.10.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
16.10.1967 Vedtægter vedr. ejerlauget Vendsysselkvarteret  
19.10.1967 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening: Ja**

Navn:  
Pligt til medlemskab: Nej  
Sikkerhed til foreningen: Nej  
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

De på ejendommen forfundne hårde hvidevarer medfølger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Asåvej 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej                      insekt:  Ja  Nej                      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.300,00                      Forbrug: 18.960 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstillationsrapport: Elinstillationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Separatkloakering:**

Jf. <https://www.minkloak.dk/se-hvordan-din-ejendom-er-kloakeret/1> er der planlagt separatkloakering hvor spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning. Årstal for planlagt ikrafttrædelse er inden 2065

**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.



Adresse: Asåvej 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.404,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.690.000,00
Grundskyld	kr. 5.683,00	Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, anslået	kr.	7.000,00
Skorstensfejer, anslået	kr. 800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	18.050,00
Renovation, anslået	kr. 3.100,00	I alt	kr.	2.715.050,00
Grundejerforening, anslået	kr. 1.500,00			
Rottebekæmpelse, jf. ejendomsbidragsopgørelse	kr. 188,29			
Husforsikring, anslået	kr. 5.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 24.676,09			

**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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.022 md./ 180.263 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.991 md./ 143.888 år v/ 26,38 %  
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: 31.3.2025. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

**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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>  
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til





Adresse: Asåvej 18, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 2.690.000

Sagsnr.: 36630001248  
Ejerudgift/md.: kr. 2.056

Dato: 31.3.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	0,15			0				