

## 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: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026



### Bag den hvide facade gemmer sig et stykke Hasseris-historie

En villa med puls fra fortiden og blik mod nutiden

På en af de mest attraktive adresser i Aalborg finder man denne eksklusive komplet gennemrenoverede patriciervilla i hjertet af Hasseris. Villaen på Kong Frederiksvej 2 forener herskabelig charme med moderne luksus og fremstår som en sjælden boligoplevelse for den kvalitetsbevidste køber. Her får du en unik bolig, med en sjældent set detaljerigdom

Ejendommen er opført i 1915 og er af nuværende ejer gennemgribende ombygget i 2023/2024. Den byder på hele 286 velindrettede boligkvadratmeter fordelt på syv værelser. Boligen er gennemgribende renoveret med stor respekt for husets originale arkitektur, hvor klassiske detaljer og stilsikre valg som ægte stuk og rosetter, sildebensgulve og elegante snedkerløsninger skaber en eksklusiv og indbydende atmosfære. Samtidig sikrer moderne løsninger som gulvvarme, SmartHome-system og opdaterede installationer en komfortabel hverdag.

Husets naturlige samlingspunkt er det stilrene køkken-alrum, hvor eksklusive materialer og integrerede kvalitetsløsninger går hånd i hånd med funktionalitet og æstetik. De store vinduespartier inviterer lyset indenfor og skaber en smuk forbindelse til den private have og det charmerende orangeri.

Villaen er beliggende på en imponerende grund på 1.407 m<sup>2</sup> med smukt anlagte udearealer, gamle træer og hyggelige terrasse miljøer, der giver følelsen af en grøn oase midt i byen. Her får man både privatliv, ro og nærhed til byens bedste skoler, indkøbsmuligheder og naturskønne omgivelser.

Ejendommen har det skønneste nybyggede luksus orangeri - en uovertruffen sommerstue, der emmer af kvalitet og skaber Sydfranske ferie associationer.

En sjældent udbudt liebhaverejendom, hvor historisk elegance og moderne livsstil smelter nerfekt sammen.

### 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.

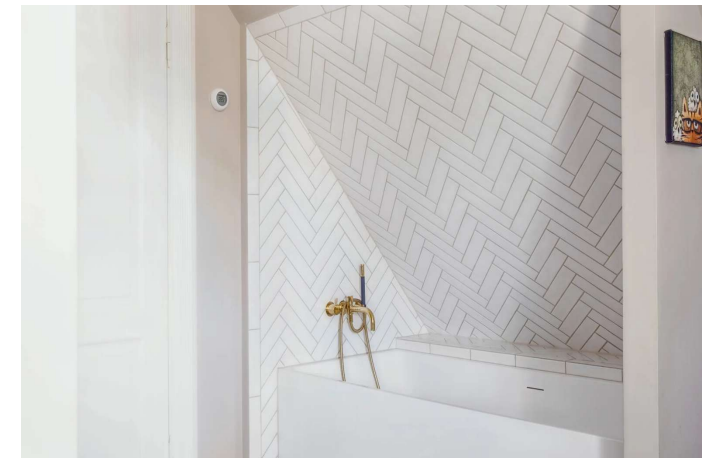
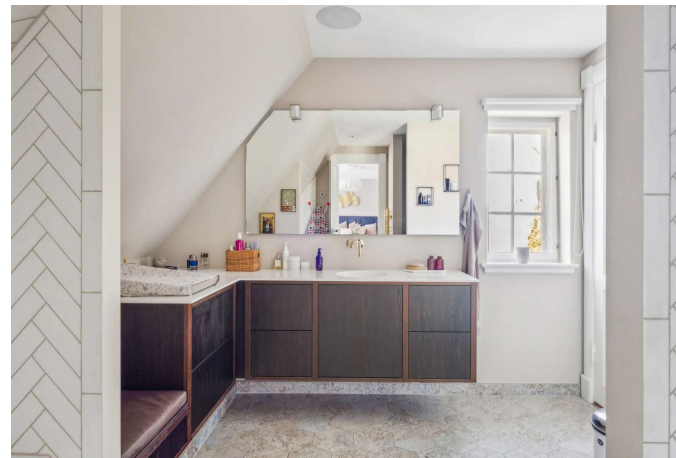
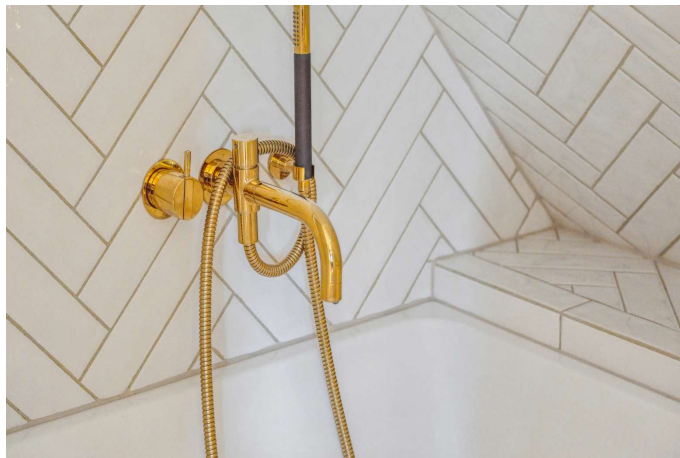
Ansvarlig ejendomsmægler: Bo Lynge Nielsen

# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026



# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

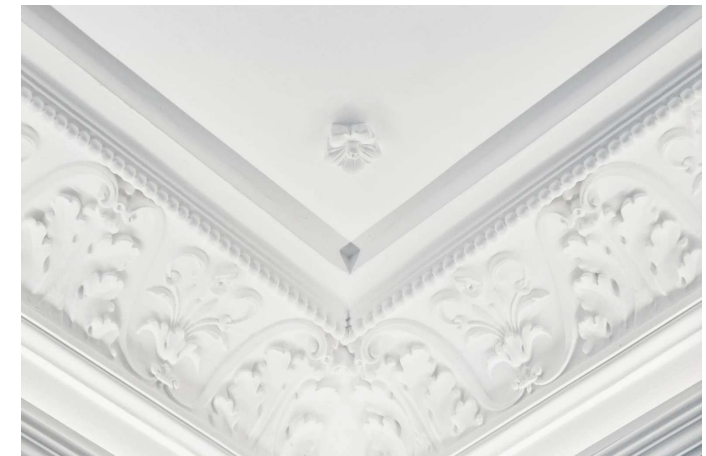
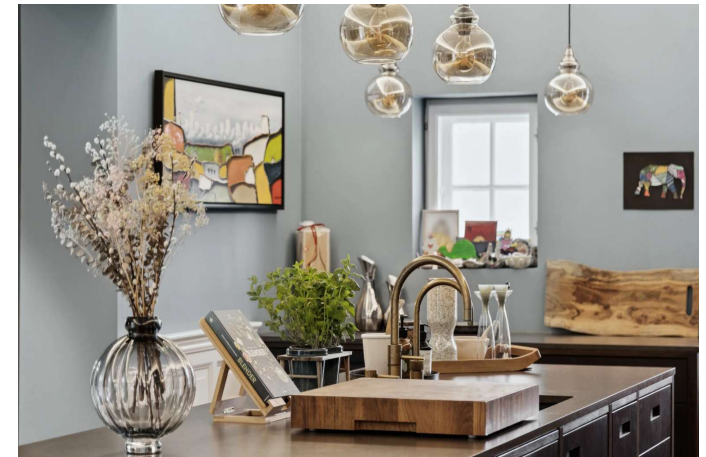
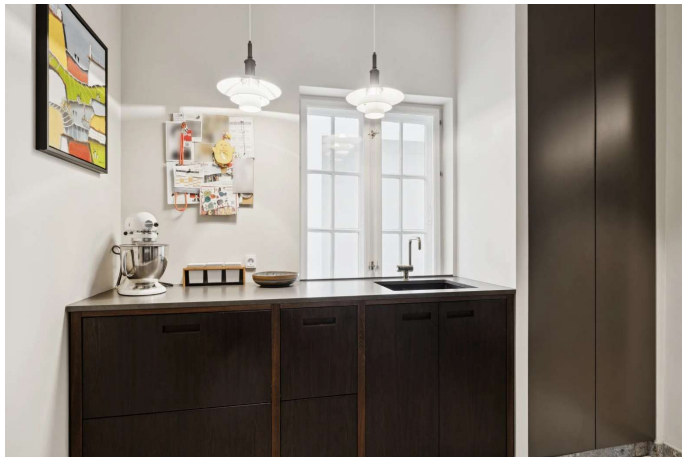


# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

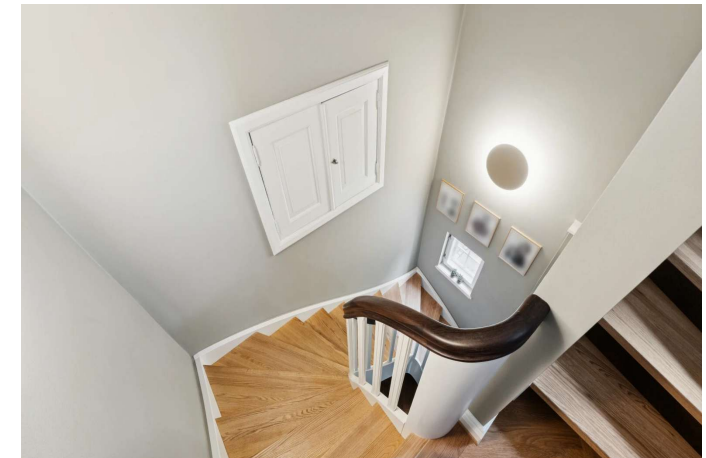


# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

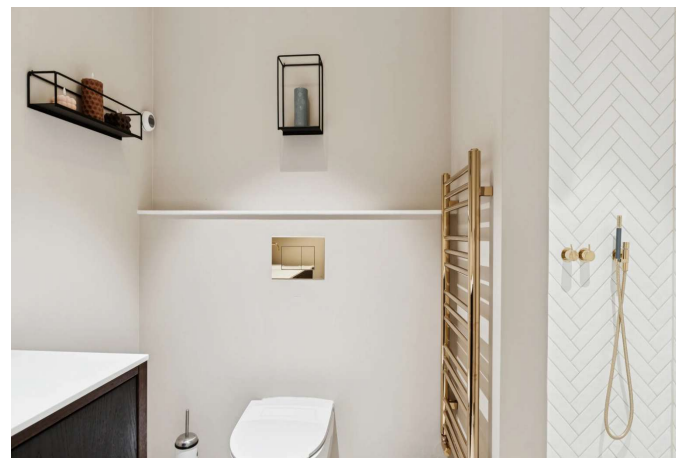
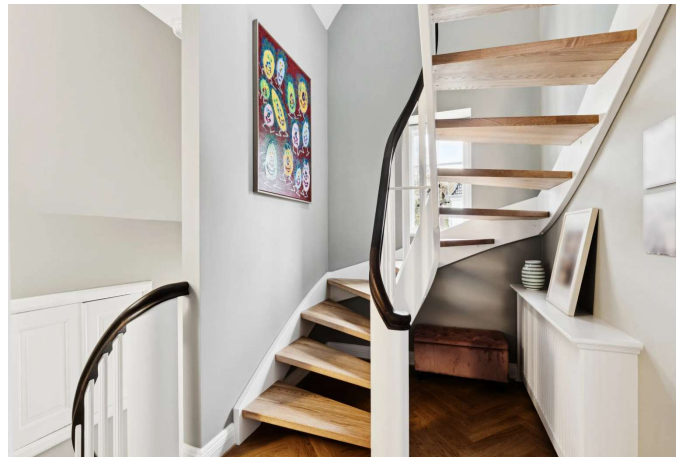


# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

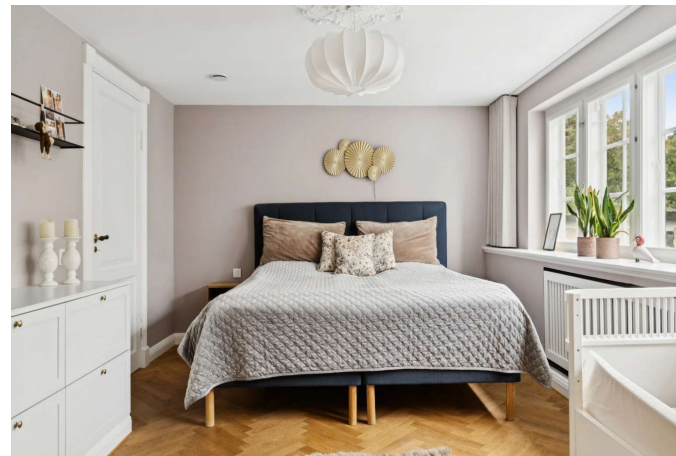
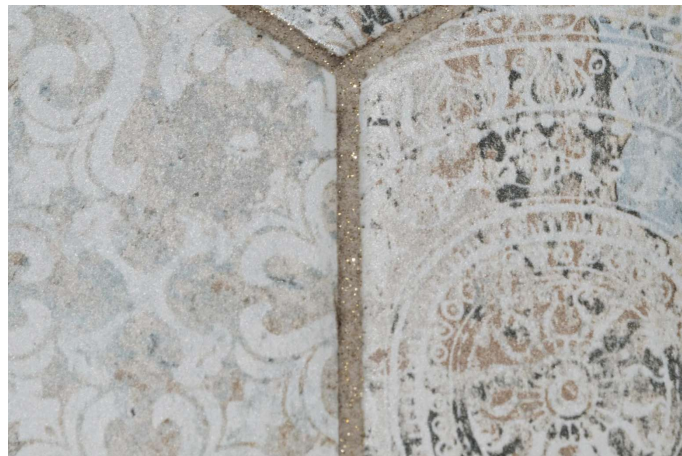
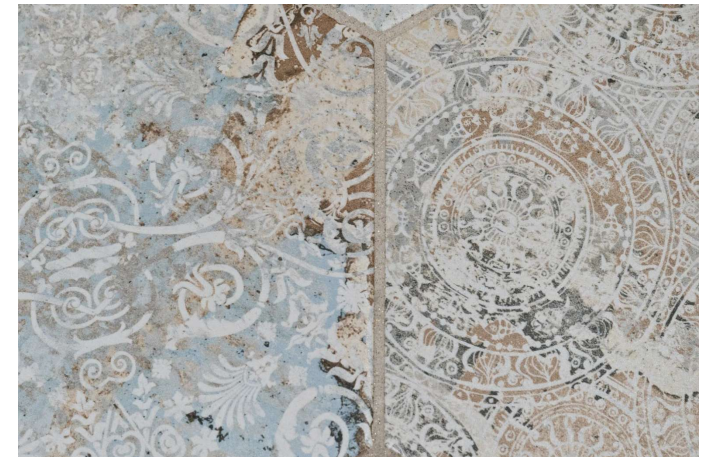
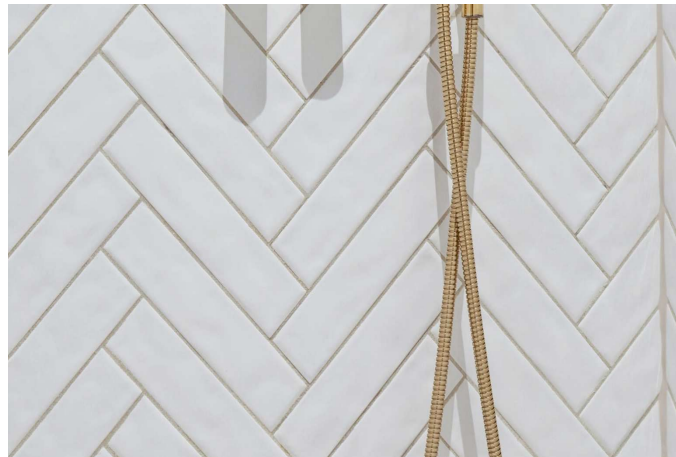


# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

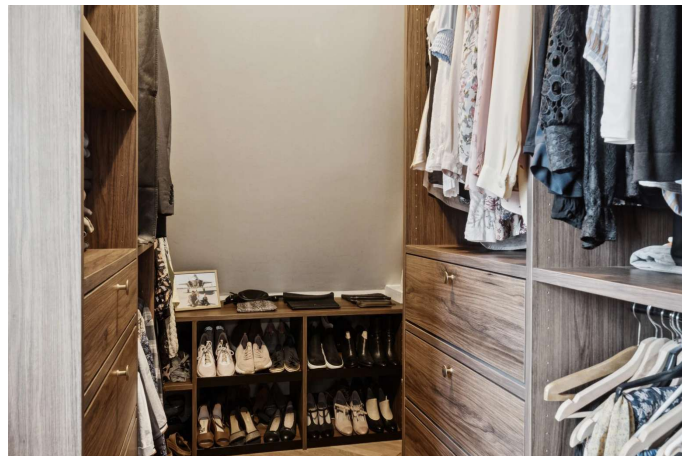
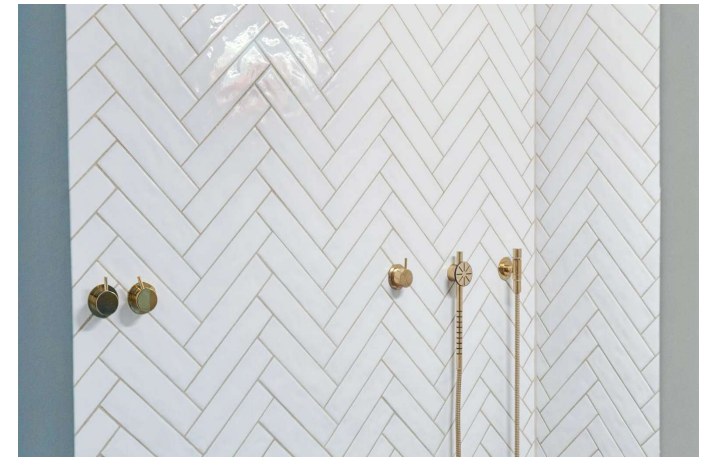
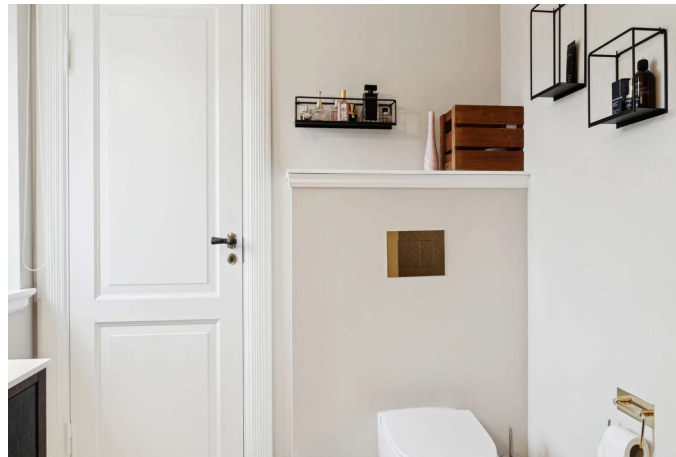


# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

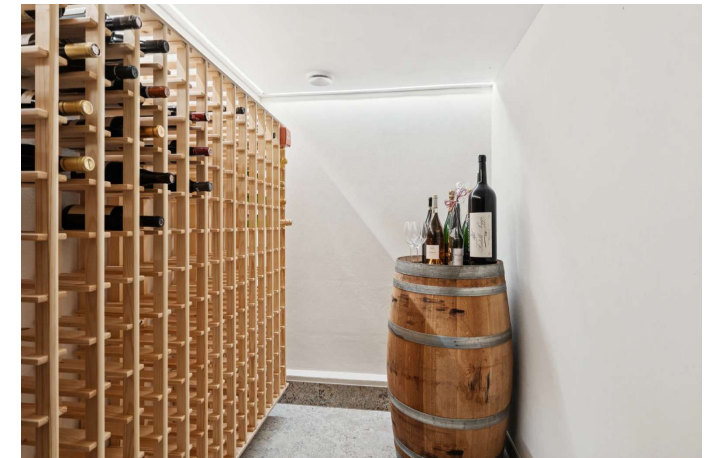


# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026



# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

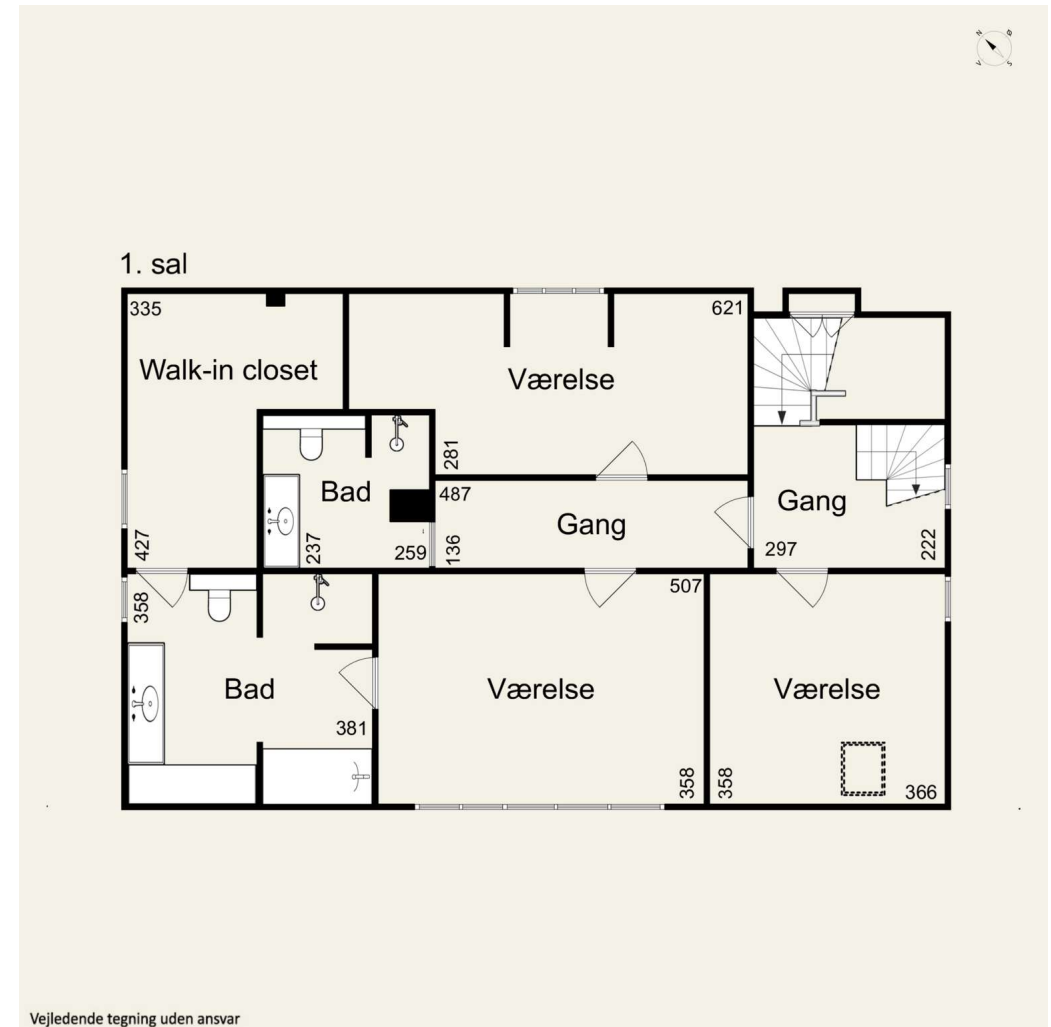


# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

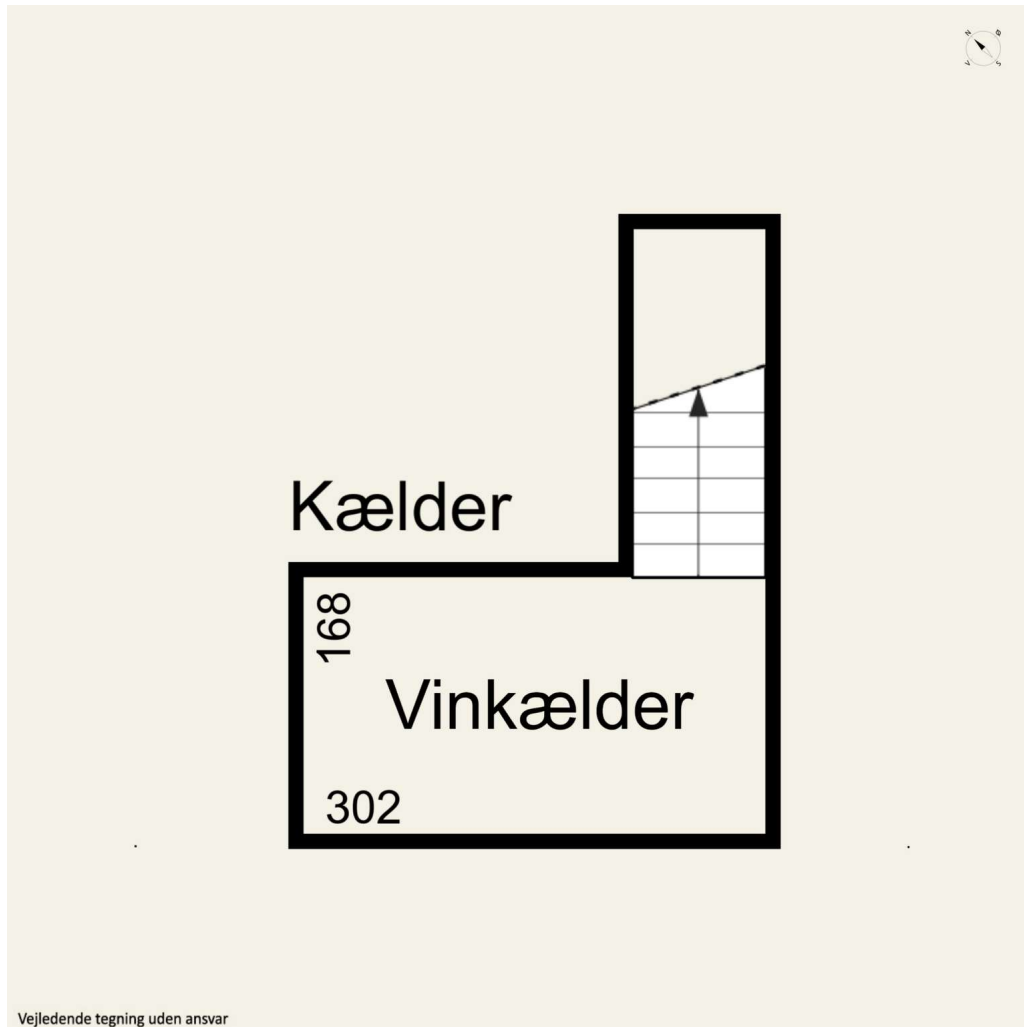
Dato: 20.05.2026



Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026



Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

## Ejendomsdata\*:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: helårsbeboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 12ag Aalborg Ladegård, Hasseris  
BFE-nr.: 3296974  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1915/2024

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 7.115.000  
Grundværdi: 4.302.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.692.000  
Grundlag for grundskyld: 3.441.600

### **Arealer\*\***

Grundareal: 1.407 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 286 m<sup>2</sup>  
- heraf Fritliggende enfamiliehus: 254 m<sup>2</sup>  
  
Øvrige arealer:  
Kælder: 6 m<sup>2</sup>  
Udhus: 25 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 37 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* 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: 10.08.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 28.02.2007 - Lokalplan nr. 05-080 vedr. 9 ce Aalborg Ladegaard

### **Planer**

Kommuneplan 3.3.D2 - Hasserisvej  
Lokalplan 05-080 - Skovbakkevej m.fl., Hasseris

## Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      Insekt: Ja                                      Rørskade: Ja

Forbehold:

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.000                      Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment 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 salgssopstillingens 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.

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

Energimærkning: Energimærke C

# Liebe

Adresse: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.029	Kontantpris	kr.	15.995.000
Grundskyld	kr.	25.468	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	97.850
Offentlige udgifter til skadedyrsbekæmpelse	kr.	288	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	24.000
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	16.116.850
Renovation mv.	kr.	3.500			
Husforsikring/Brandforsikring	kr.	6.000			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers eventuelle udgifter til køberrådgivning ved egne rådgivere er ikke medtaget. Ej heller er eventuelle udgifter til bankgaranti/udbetaling medtaget. Køber skal således selv drage omsorg for at indhente priser herpå og lægge disse omkostninger ind i sit købsbudget.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.885			

**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: Kong Frederiks Vej 2, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 15.995.000

Sagsnr.: 506636  
Ejerudgift/md.: kr. 5.407

Dato: 20.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 500.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 3.762.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen