



REAL

## Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>124</b> |
| Kontant    | <b>2.495.000</b> | Værelser             | <b>4</b>   |
| Ejerudgift | <b>1.900</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>844</b> |
| Byggeår    | <b>1987</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **47426104**

---

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://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: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026



### Yderst velholdt rødstensvilla med flotte moderniseringer

På Rensdyrvej 5 finder I en utrolig velholdt rødstensvilla, hvor en lang række væsentlige moderniseringer allerede er foretaget. Her får I en bolig med en god planløsning, flotte materialer og en skøn privat have.

### Blandt boligens moderniseringer kan fremhæves:

- Tag skiftet i 2012
- Vinduer og døre udskiftet i 2017 fra mærket Outline.
- Designa-køkken fra 2020 med gulvvarme.
- Designa-bryggers fra 2020 med gulvvarme.
- Elinstallationer i køkken og bryggers inkl. eltavle er udskiftet.
- Der er ellader installation.
- Alle hvidevarer er fra 2020 (minus skabsfryser)

De 124 kvm er godt udnyttet og rummer et stort køkken med spiseplads. Det moderne Designa-køkken fremstår lyst og stilrent med en mange skuffe- og skabsløsninger samt meget bordplads. Stuen har en rigtig god størrelse med plads til spiseafdeling og sofaafdeling. Der er to vinduer og terrassedør med udgang til have og terrasse, som skaber en skønt lysindfald.

Boligens tre gode værelser har alle indbyggede skabe, og hertil kommer badeværelse, gæsteentré samt det praktiske og moderniserede bryggers.

Udenfor får I en dejlig grund på 844 kvm med høj hæk, æbletræer og etablerede træer, som skaber en privat og hyggelig atmosfære. To gode terrasser giver fine muligheder for at nyde udelivet, mens indkørslen har plads til flere biler. Hertil kommer hele 48 kvm carport og skur.

En særdeles velholdt villa, hvor mange af de større investeringer allerede er foretaget – og hvor der samtidig er skabt et varmt og indbydende hjem med en god rød tråd. Her er altså lige til at flytte ind. Hurtig overtagelse er en mulighed.

### 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: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026



Bryggers



Bryggers



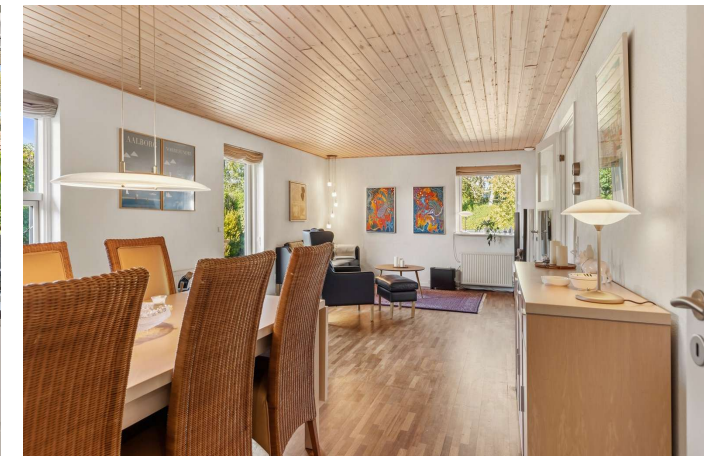
Køkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Terrasse

Adresse: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026



Terrasse



Værelse 1



Badeværelse



Badeværelse



Værelse 2



Værelse 3

Adresse: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

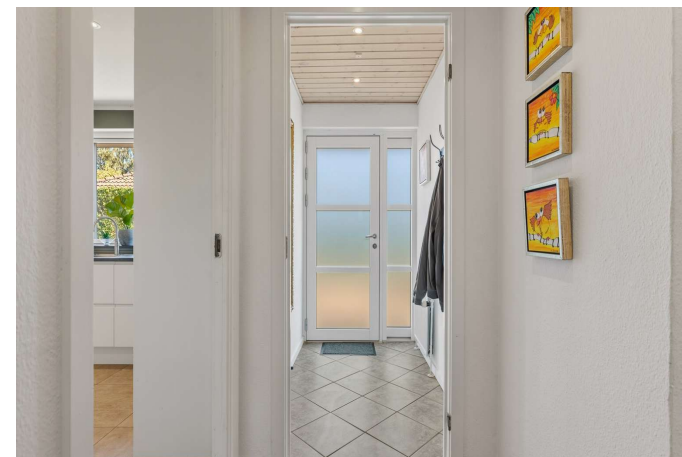
Dato: 09.09.2026



Værelse 3



Fordelingsgang



Entré



Terrasse og have



Have



Have

Adresse: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026



Carport



Carport



Terrasse og have



Indkørsel og forhave



Luftfoto

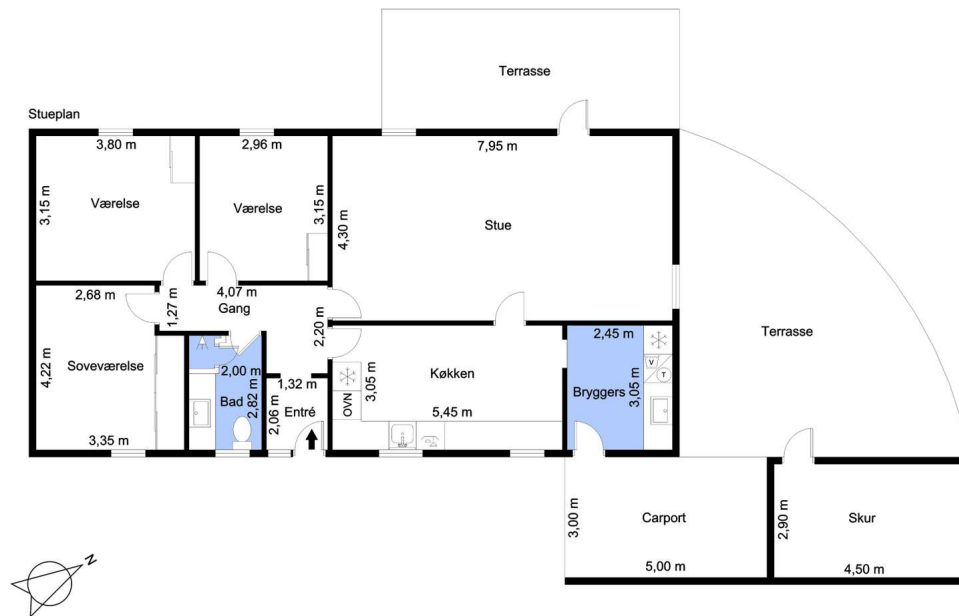


Luftfoto

Adresse: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

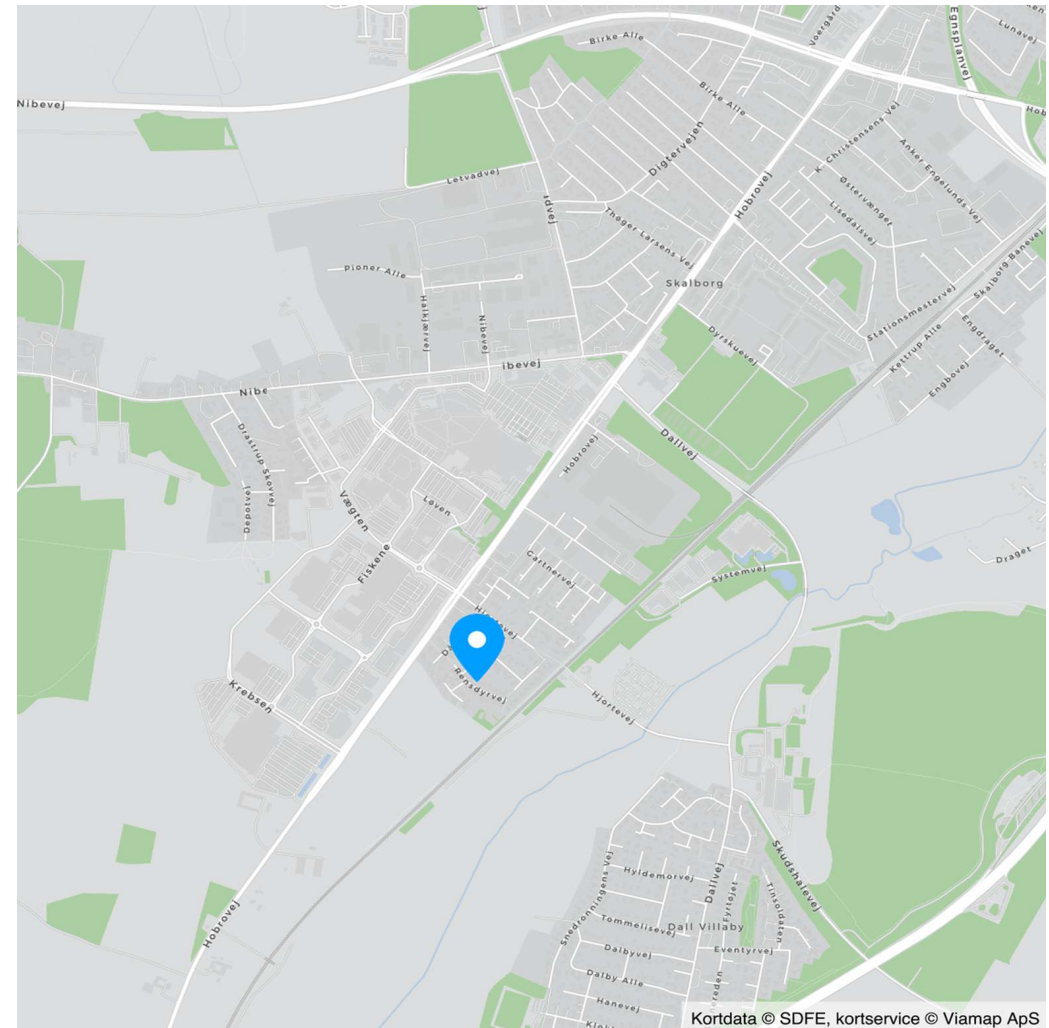
Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 1qr Skalborg By, Skalborg  
BFE-nr.: 3312930  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1987

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 20204  
Ejendomsværdi: 2.199.000  
Grundværdi: 1.131.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.759.200  
Grundlag for grundskyld: 904.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 844 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 124 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 48 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: 21.01.1957 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 16.01.1962 - Dok om kolonihavehus mv
- Nr. 3: 11.12.1979 - Lokalplan
- Nr. 4: 04.04.2008 - Samejeoverenskomst

**Planer**

Kommuneplan 3.6.B2 - Hjortevej m.m.  
Lokalplan 05-003 - Ny Dallvej m.v.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (Silverline), Kogeplade (Siemens), Køle/fryseskab (Bosch), Mikrobølgeovn (Ukendt), Fryser (Whirlpool), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Dækker ikke bolighjælp.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.995 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026

| Ejerudgift 1. år:           |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb             |     |           |
|-----------------------------|-----|--------|----------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat           | kr. | 8.972  | Kontantpris                      | kr. | 2.495.000 |
| Grundskyld                  | kr. | 6.696  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 16.850    |
| Renovation                  | kr. | 3.588  | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.646     |
| Husforsikring               | kr. | 3.348  | I alt                            | kr. | 2.519.496 |
| Rottebekæmpelsesgebyr ansl. | kr. | 195    |                                  |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år      |     | kr.    | 22.798                           |     |           |

**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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.777 md. / 165.318 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.021 md. / 132.248 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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: Rensdyrvej 5, 9200 Aalborg SV  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426104  
Ejerudgift/md.: kr. 1.900

Dato: 09.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 400.000  
Nr. 6: hovedstol kr. 332.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 1.310.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Ejerlauget Elsdyrvej og Rensdyrvej  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (endelig 2022 vurdering foreligger IKKE):

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Ejendomsskatteformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer:

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-

gen ejer ejendom(me), 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<sup>®</sup>

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.