



REAL

Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	125
Kontant	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.357	Grund m ²	780
Byggeår	1958	Energimærke	C

Sagsnr. **47426021**

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: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026



Velkommen til Rungsvej 38 – en flot og gennemrenoveret villa beliggende i attraktive Skalborg, her får du en indflytningsklar bolig med en rigtig god planløsning.

Her er der tale om en villa, hvor der virkelig er kræset om tingene. Villaen er renoveret med blandt andet efterisolering af gulv og loft, udskiftning af både rør og el, nyt køkken og et nyt badeværelse.

Villaen rummer 125 m² og fremstår i rigtig pæn og velholdt stand. Indretningen byder på to gode værelser samt et soveværelse, hvilket gør boligen oplagt til både børnefamilien eller parret. Derudover får du to badeværelser, som giver en ekstra praktisk hverdag.

Villaens hjerte er det store, lyse køkkenalrum og stue i ét, hvor opholdsrummene smelter sammen og skaber en moderne og indbydende atmosfære. Det sydvendte lysindfald giver rummet en helt særlig varme og gør det til det naturlige samlingspunkt i hjemmet – perfekt til både hverdag og gæster. Køkkenet fremstår pænt og lyst fra Vordingborg, og i forlængelse heraf finder du et funktionelt bryggers – ligeledes fra Vordingborg.

Udendørs får du både en fin for- og baghave, hvor især den sydvendte forhave og terrasse giver optimale muligheder for at nyde solen dagen lang. Her er der god plads til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Til Villaen hører desuden en garage på 30 m² med el-port og en overdækning på 20 kvm.

Beliggenheden i Skalborg er særdeles attraktiv med kort afstand til skole, daginstitutioner og indkøb. City Syd ligger lige om hjørnet og tilbyder et væld af butikker og spisesteder. Derudover er Østerådalen kun en kort cykeltur væk, hvor du kan nyde naturskønne omgivelser. Du har også gode bus- og togforbindelser.

En oplagt bolig for dig, der ønsker en gennemrenoveret villa i flot stand, hvor du kan flytte direkte ind og nyde hverdagen fra dag ét.

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: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026



Køkken



Køkken/alrum



Køkken/alrum



Stue



Stue



Værelse 1

Adresse: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026



Badeværelse 1



Badeværelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Badeværelse 2



Bryggers

Adresse: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026



Bryggers



Entré



Terrasse



Huset set fra baghaven



Hus og have



Luftfoto

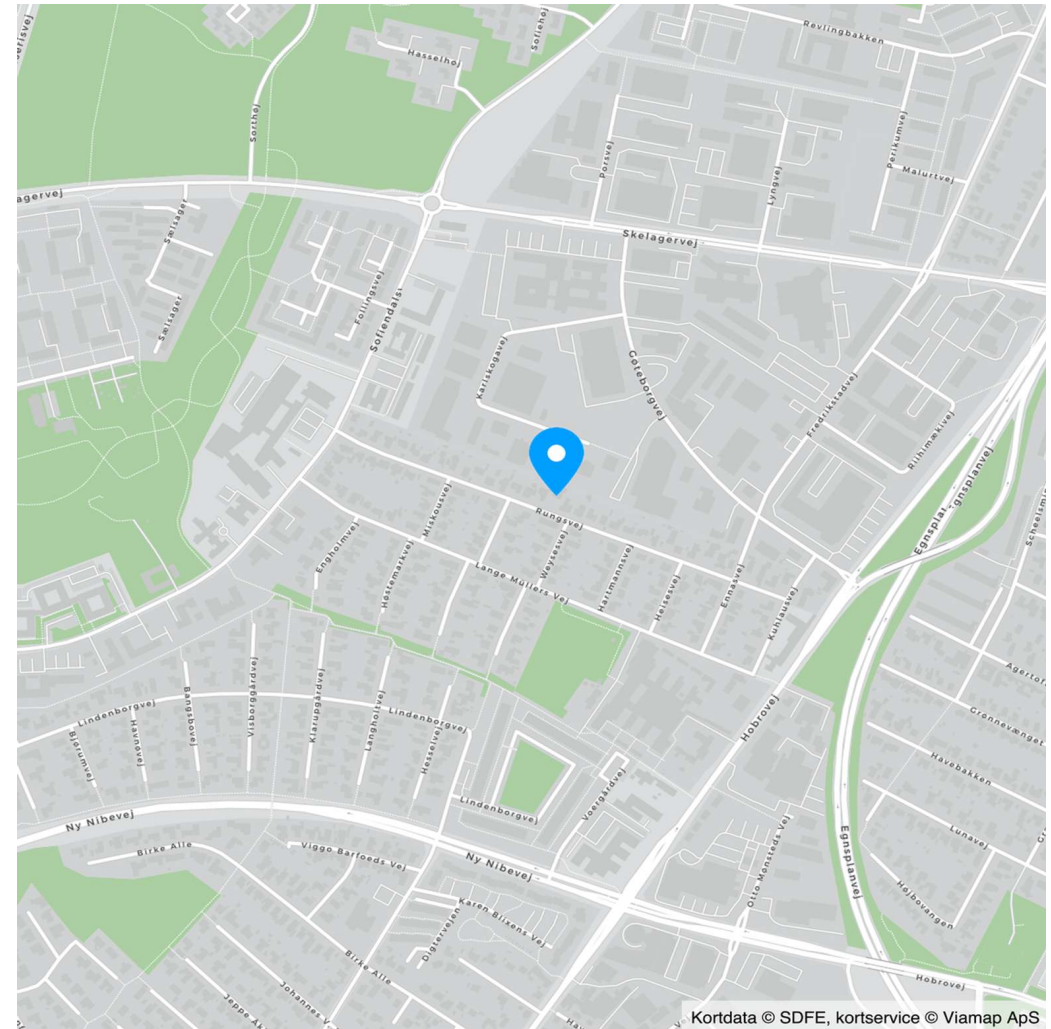
Adresse: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 7df Sofiendal By, Skalborg
BFE-nr.: 3313737
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 2.198.000
Grundværdi: 1.361.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.756.000
Grundlag for grundskyld: 1.096.000

Arealer**

Grundareal: 780 m²
Boligareal i alt: 125 m²
Øvrige arealer:
Overdækning: 20 m²
Garage: 30 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 3.5.B5 - Rungsvej m.m.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gorenje), Ovn (Progress), Kogeplade (Airforce), Emhætte (Airforce), Opvaskemaskine (Leonard), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.523 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 0

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

Sælgers årsforbrug er for perioden 01.07.2024 til 30.06.2025
Årsforbrug jf. energimærke er på 18.300 kr. i år 2026.

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.956	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	8.110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Bidragsopgørelse 2026	kr.	215	I alt	kr.	2.511.850
Renovation	kr.	3.659			
Husforsikring	kr.	7.349			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	28.289			

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 13.604 md. / 163.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.881 md. / 130.577 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Rungsvej 38, 9200 Aalborg SV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47426021
Ejerudgift/md.: kr. 2.357

Dato: 25.04.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering, byzone:

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

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en allerede afblændet olietank på grunden. Sælger har bestilt MiljøExperten til at lave en gensøjfningsattest.

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.