



REAL

Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	101
Kontant	1.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.947	Grund m ²	925
Byggeår/ombygget	1955/1996	Energimærke	D

Sagsnr. **47424177**

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: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026



Velkommen til Resenvej 6 – en charmerende og moderniseret villa beliggende i et roligt område i Aalborg Øst. Her får du kort afstand til dagligvarebutikker, skole, grønne områder og offentlig transport, hvilket gør boligen ideel for både familier og par.

Boligen byder på 101 veludnyttede kvadratmeter og har gennemgået en gennemgribende renovering i 2022, hvor køkken, badeværelse, gulve og vinduer er blevet opdateret. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det rummelige og indbydende køkken-alrum, der skaber en åben og lys atmosfære med god plads til både madlavning og hyggelige stunder.

Derudover rummer stueetagen et værelse, bryggers samt et moderne badeværelse fra 2022. På førstesalen finder du yderligere to værelser samt et nyt badeværelse, som er tilføjet i 2024. Hele boligen har gulvvarme, med undtagelse af tilbygningen, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Udendørs venter en dejlig, hyggelig have samt en skøn terrasse, hvor du kan nyde udelivet i fredelige omgivelser.

Denne flotte villa er perfekt til dig, der ønsker et hjem med moderne komfort og charme i et attraktivt område.

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: Mathias Toft Nielsen

Adresse: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026



Køkken/alrum



Køkken



Stue



Stue



Stue



Badeværelse i stueplan

Adresse: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026



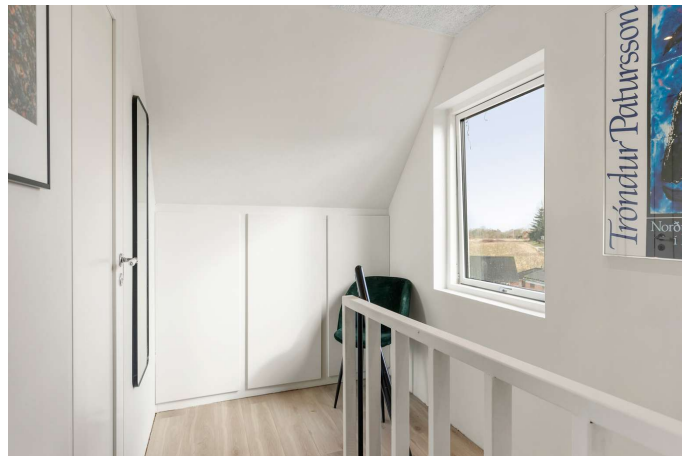
Soveværelse



Værelse



Badeværelse 1. sal



Repos



Disponibelt rum



Disponibelt rum/bryggers

Adresse: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026



Terrasse



Terrasse



Have



Udsigt



Ejendommen

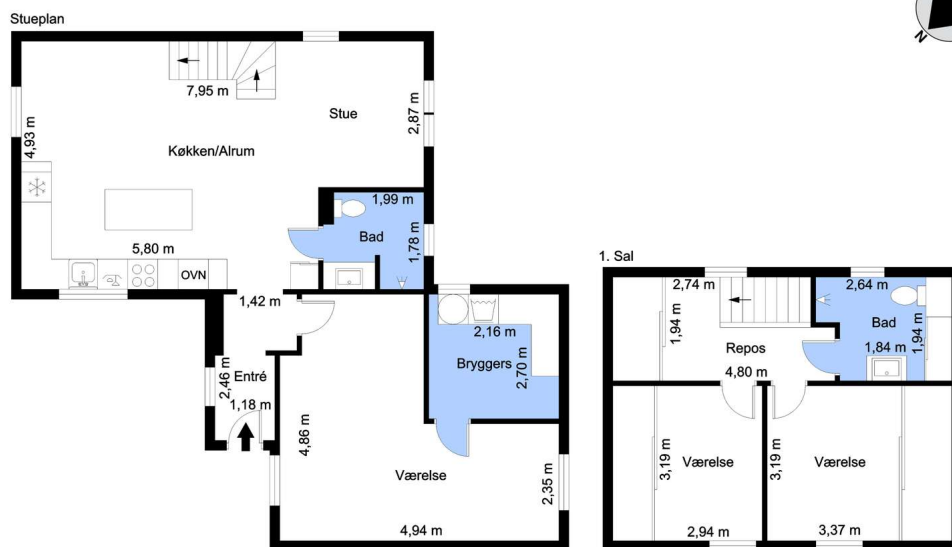


Ejendommen set fra vejen

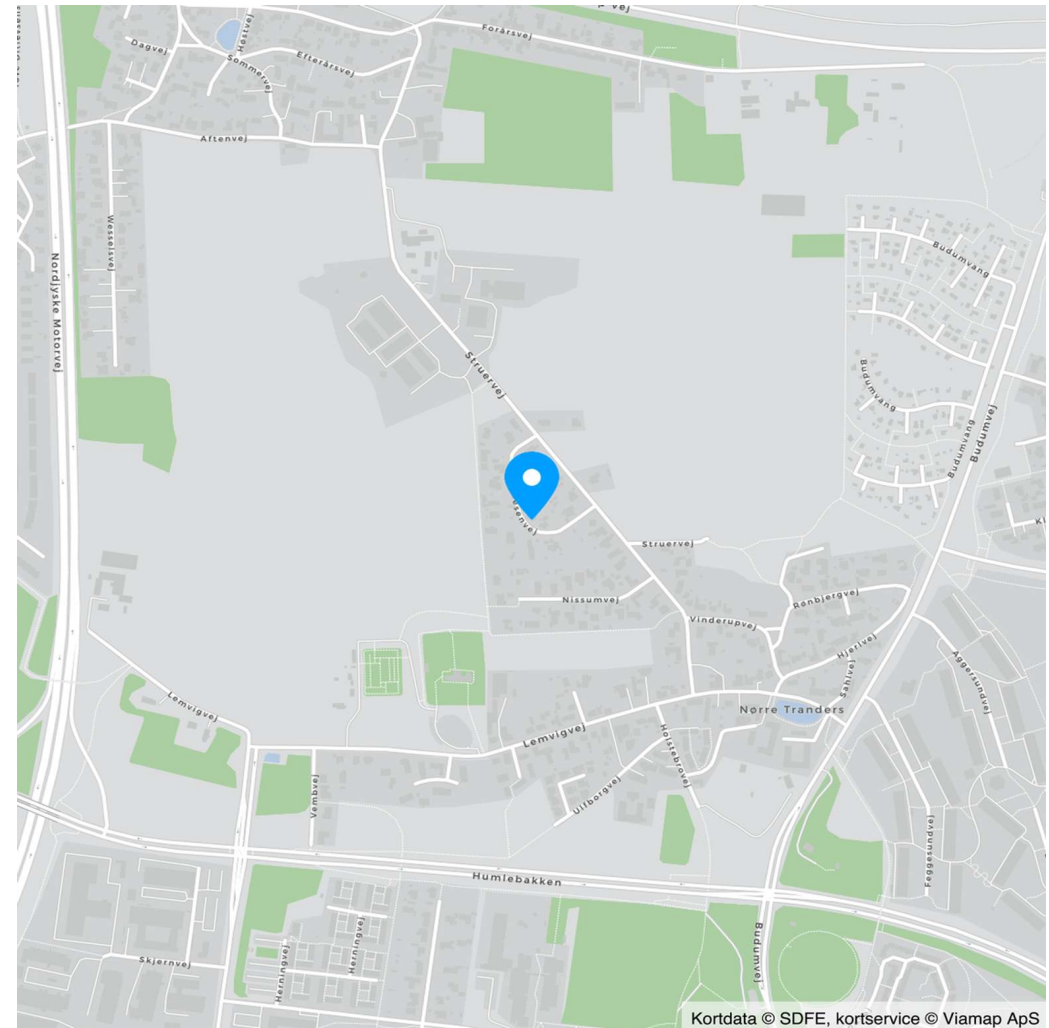
Adresse: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 18al Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5549560
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1955/1996

Arealer*

Grundareal: 925 m²
Boligareal i alt: 101 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 5 m²
Drivhus: 8 m²
Udhus: 48 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: 1.702.000
Grundværdi: 1.116.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.361.600
Grundlag for grundskyld: 892.800

Tilbehør:

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

Kogeplade (Ikea), Emhætte (Ikea), Ovn (Ikea), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Whirlpool), Tørretumbler (Electrolux).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 13.12.1947 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 13.11.1991 - Lokalplan nr. 08-033
- Nr. 3: 18.10.2006 - Lokalplan 08-054

Planer

Kommuneplan 4.7.B1 - Nissumvej m.fl.
Lokalplan 08-033 - Boligområde ved Resenvej, Nissumvej og Struervej, Nørre Tranders
Lokalplan 08-054 - Nørre Tranders landsby

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

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

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:

Ejendommen ligger i et separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplanen.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.400 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 i perioden d. 01.02.2023 - d.31.07.2024 er på 18.887,27 kr."

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

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, gult hus og sort hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Rottebekæmpelsesgebyr
Husforsikring

kr. 6.944
kr. 6.607
kr. 3.588
kr. 152
kr. 6.072

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 1.295.000
kr. 9.650
kr. 8.361
kr. 1.313.011

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 23.363

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: 65.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 6.933 md. / 83.194 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 5.603 md. / 67.233 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177
Ejerudgift/md.: kr. 1.947

Dato: 09.02.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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.