

REAL



Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	162
Kontantpris	2.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.223	Grund m2	1.056
Byggeår/ombygget	1973/1985	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0226**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

Formularens 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: Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0226
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Området:

Rebildparken 18 er beliggende i et roligt og familievenligt kvarter i Aalborg Øst – tæt på både skole, indkøb, grønne områder og gode stisystemer. Her får du trygge omgivelser og praktisk hverdag, hvor børnene nemt kan cykle i skole, og indkøbene klares lige om hjørnet. Samtidig er der nem adgang til motorvejen og gode busforbindelser, så både pendling og fritid hænger godt sammen.

Villaen/ejendommen:

Villaen er oprindeligt opført i 1973 og senere ombygget i 1985, men er siden gennemgribende moderniseret og fremstår i dag med et stilrent, moderne udtryk og masser af gode løsninger. Du får 190 m² under tag fordelt på ét plan samt en 1.056 m² stor grund med både terrasse, græsplæne og plads til leg og afslapning.

Indretningen:

Boligen byder på 2 indgange, enten via entre eller gennem det moderniserede bryggers med vaskefaciliteter. Efter bryggerset kommer det store køkken med spiseplads som er lyst, moderne og indrettet med masser af skabsplads og alt i hårde hvidevarer – perfekt til både hverdag og gæstebesøg. Hjemmets naturlige samlingspunkt er dog den store og indbydende stue, der åbner op mod haven gennem brede vinduespartier og terrassedør.

Værelsesafdelingen byder på 2 gode lyse og rummelige børneværelser, samt stort forældresoveværelse med masser af skabsplads. Endvidere finder man et 4. værelse som er oplagt at benytte som gæsteværelse eller kontor. I midten er et fantastisk multirum der kan bruge til leg, gaming eller hjemmearbejde og som flot forbinde alle de øvrige rum. I værelsesafdelingen finder vi også det lyse og meget rummelige badeværelse med bruseniche, samt yderligere et toilet i samme stil. Den perfekte indretning til børnefamilien.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0226
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 19.01.2026



Adresse: Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0226
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

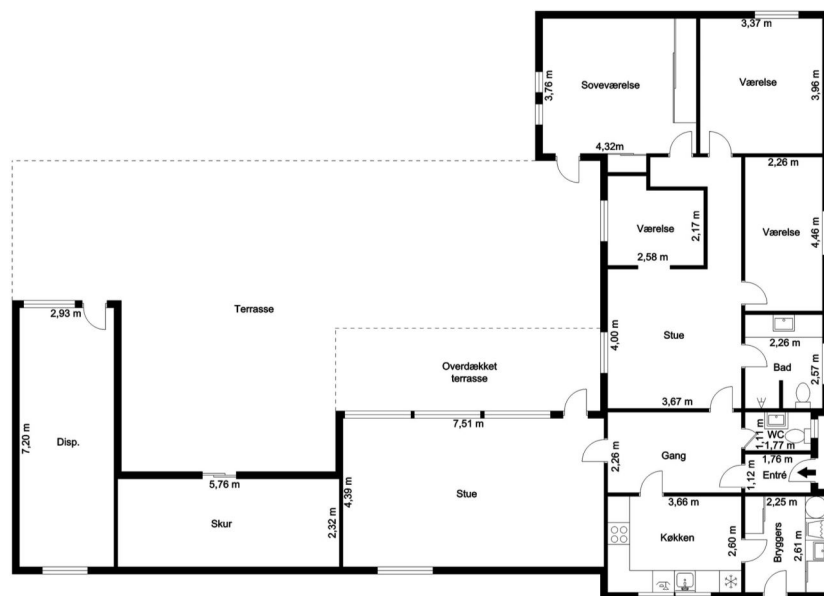
Dato: 19.01.2026



Adresse: Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0226
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 19.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0226
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 z Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5548320
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1973/1985

Arealer*

Grundareal:	1.056 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	28 m ²
Udhus:	15 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1972 lbnr. 956152-76 Tillægstekst Byplanvedtægt, Vedtægter for
ejerforening, Rebildparken, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_G-A_523
Nr. 2 lyst d. 03.09.1973 lbnr. 956153-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 32 Filnavn:
76_Ø-A_71

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	2.225.000 kr.
Grundværdi:	1.003.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.780.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0226
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2026. 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 i 2026 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.505 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0226
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.078	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.938	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	6.665	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr.	3.024.107
Grundejerforening	kr.	1.250			
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

26.681

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.062 md./ 192.748 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.995 md./ 155.937 år v/25,40%
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: 16.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Rebildparken 18, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 470TK0226
Ejerudgift/md.: kr. 2.223

Dato: 19.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Indbygningsovn

Keramisk kogeplade

Emhætte

Opvaskemaskine

Køl/frys

Vaskemaskine

Tørretumbler

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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