

REAL



Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	118
Kontantpris	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.733	Grund m2	1.037
Byggeår/ombygget	1974/1986	Energimærke	C

Sagsnr. **47423061**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Dette gulstenshus med det røde tag og en indbydende udestue præsenterer sig flot på Rebildparken 72. Det er et etplanshus fra 1974 på 118 m², som ligger på en 1.037 m² grund. Ejendommen er en del af den populære Rebildparken, hvor I kan nyde de velplejede, grønne arealer med legepladser, boldbaner og gode stisystemer.

Boligen byder på en stor stue med et skønt lysindfald fra de store vinduespartier. Her er der plads til både sofaafdeling og spiseafdeling. Er du til det store køkken/alrum er der også mulighed for at åbne mellem stue og køkken. Køkkenet er i flotte hvide elementer og har en masse skuffe- og skabsplads. Her fra køkkenet er der udgang til et lyst bryggers med vaske- og tørretumbler samt udgang til den ene store fliseterrasse. Fra den anden side af stuen er der udgang til en hyggelig udestue, hvor de store vinduespartier og ovenlysvindue lukker masser af lys og luft ind i hjemmet.

Dette hus er indrettet med plads til hele jeres familie, da der er tre værelser, hvor det er oplagt at indrette for eksempel børneværelser, kontor eller hobbyrum. Dertil kommer et badeværelse med grønne fliser, badekar og bruseniche samt et gæstetoilet i entréen.

Udenfor finder I en dejlig have med to terrasseområder samt flotte omgivelser med frugttræer, espalier, bede og et drivhus, hvorfra I kan nyde en god høst i løbet af året. I den store indkørsel er der både en bred carport og en garage, hvilket samtidig sikrer rigeligt plads til, at jeres biler og cykler kan holde i tørvej.

I kommer til at bo på en fredelig villavej i Aalborg Øst, som byder på hverdagens nødvendigheder inden for nem rækkevidde. Med nærhed til indkøbsmuligheder, Børnehaven Fyrkildevej og offentlig transport er det en ideel beliggenhed for familier, og desuden er der kun en kilometer til Tornhøjskolen, lægeklinik, Trekanten Bibliotek & Kulturhus samt fine sportsfaciliteter, hvilket giver et bekvemt og praktisk lokalområde.

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.

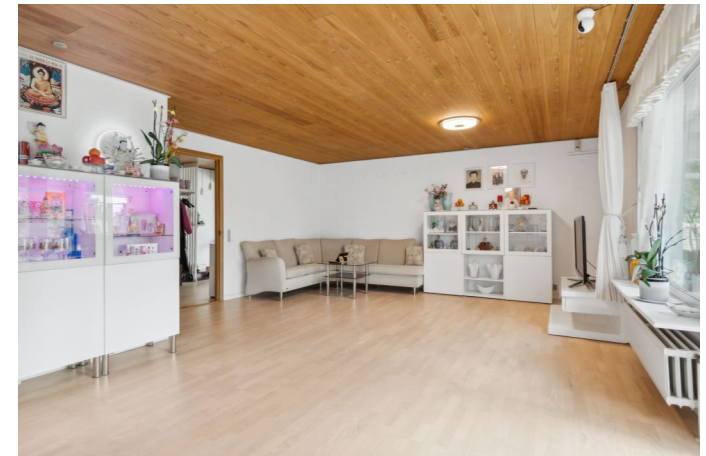
Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen



Adresse: Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025





Adresse: Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025





Adresse: Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
 Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst
 Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
 Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Aalborg
 Matr.nr.: 6 bf Nr. Tranders, Aalborg Jorder
 BFE-nr.: 5548354
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1974/1986

Arealer*

Grundareal: 1.037 m²
 Boligareal i alt: 118 m²
 Øvrige arealer:
 Udestue: 24 m²
 Garage: 32 m²
 Carport: 14 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: 1.864.000 kr.
 Grundværdi: 1.018.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.491.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 814.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Rebildparken m.fl. (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Lokalplaner:

Navn: Smedegårdsvej (Vedtaget tilstand)
 Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264693_1494933366346.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.06.1972 lbnr. 956220-76 Tillægstekst Byplanvedtægt, Vedtægter for ejerforening, Rebildparken, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_G-A_523
 Nr. 2 lyst d. 03.09.1973 lbnr. 956221-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 32 Filnavn: 76_Ø-A_71

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Kogeplade (Ukendt), Emhætte (SIEMENS), Ovn (ASKO), Køle/fryseskab (LG), Opvaskemaskine (BOSCH), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Miele).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos TopDanmark Forsikring A/S
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.: 12.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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 varmekonsum i perioden 01.08.2023 til 31.07.2024 er på 11.235 kr.

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 salgsoptillingens 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 C.

Adresse: Rebildparken 72, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.605	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	6.027	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Husforsikring	kr.	7.680	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Renovation	kr.	3.500	I alt	kr.	2.115.075
Grundejerforening	kr.	1.900			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	88			
	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1 år		32.800			

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/nettoydelelse 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: 105.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.071 md./ 132.847 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.952 md./ 107.418 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 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: 06.12.2025
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 72, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 47423061
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 06.12.2025

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: Ejerlauget Rebildparken

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

Spildevandsplan:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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 ejendomsskatteform. Grundejerforeningen 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[®]

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