

REAL



Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	2.845.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.066	Grund m ²	865
Byggeår	1999	Energimærke	B

Sagsnr. **47426045**

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 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026



Velindrettet familievilla i attraktive Nørre Tranders

Velkommen til Resenvej 27 – en velindrettet og familievenlig villa beliggende i den attraktive bydel Nørre Tranders. Her får du en rummelig og funktionel villa med en god planløsning, dejlige opholdsrum og skønne udearealer – perfekt til familien, der ønsker trygge rammer i rolige omgivelser.

Boligen rummer 145 m² og er indrettet med fokus på både komfort og funktionalitet. Hjemmets naturlige samlingspunkt er det lyse og velholdte køkken/alrum, hvor der er god plads til både hverdagsliv og hyggelige stunder med familie og venner. Fra køkken/alrummet er der direkte udgang til en stor og hyggelig terrasse, som skaber en naturlig forlængelse af opholdsrummene i sommerhalvåret.

I åben forbindelse med køkken/alrummet finder du den store og lyse stue, hvor de store vinduespartier giver et dejligt lysindfald og en behagelig atmosfære.

Boligen byder desuden på tre gode værelser samt et soveværelse med eget badeværelse, hvilket giver en praktisk og privat forældreafdeling. Hertil kommer endnu et badeværelse samt et funktionelt bryggers, der også fungerer som boligens bagindgang.

Udendørs får du en dejlig privat og lukket have med god plads til både leg, afslapning og udeliv. Til ejendommen hører desuden en carport med tilhørende udhus, som giver gode opbevaringsmuligheder.

Ejendommen ligger i det hyggelige og familievenlige Nørre Tranders-område med grønne omgivelser, gode stisystemer og rolige villaveje. Her er der kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport, som giver nem adgang til Aalborg centrum og resten af byen.

En oplagt bolig for familien, der ønsker en velindrettet villa med gode opholdsrum og en attraktiv beliggenhed i trygge omgivelser.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Andersen

Adresse: Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026



Stue



Stue



Stue



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4

Adresse: Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026



Bryggers



Facade



Facade



Have



Facade



Terrasse

Adresse: Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

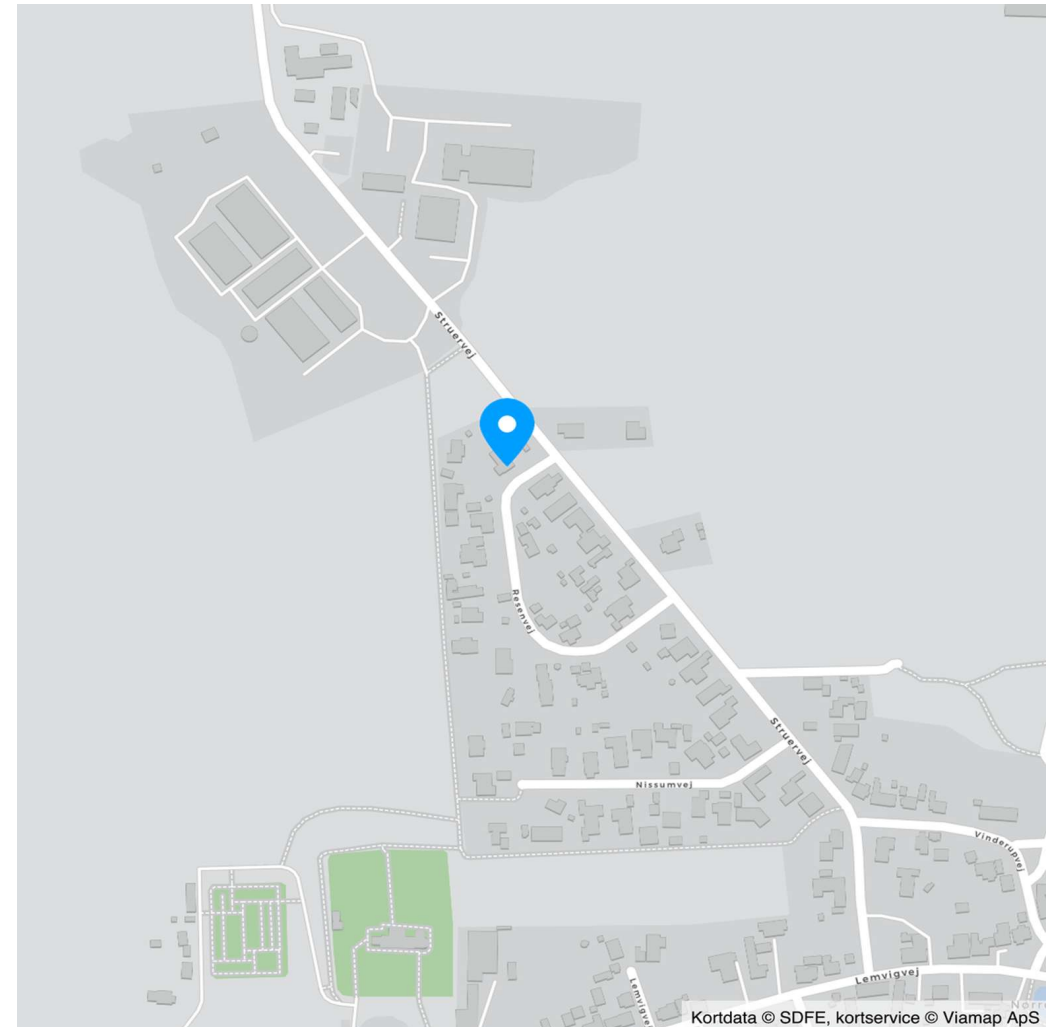
Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til:
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 18bt Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 8077558
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.934.000
Grundværdi: 984.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.347.200
Grundlag for grundskyld: 787.200

Arealer**

Grundareal: 865 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Carport: 19 m²
Udhus: 4 m²
Udhus: 8 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

- Nr. 1: 13.11.1991 - Lokalplan nr. 08-033
- Nr. 2: 07.10.1998 - Dok. om bebyggelse m.v.
- 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

Tilbehør:

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

Køleskab (Blomberg), Fryser (LG), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Ovn (Voss), Kogeplade (AEG), Emhætte (THERMEX), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026

Forsikringsforhold:

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

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:

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

Ejendom under omvurdering:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsoptstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Sælgers faktiske årsforbrug er for perioden 01.08.2024 til 31.07.2025 på kr. 13.099

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"

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.971	Kontantpris	kr.	2.845.000
Grundskyld	kr.	5.825	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Rottebekæmpelsegebyr	kr.	232	I alt	kr.	2.863.950
Renovation	kr.	3.588			
Husforsikring - Anslået	kr.	3.179			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	24.795		

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.625 md. / 187.499 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.500 md. / 149.997 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Resenvej 27, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.845.000

Sagsnr.: 47426045
Ejerudgift/md.: kr. 2.066

Dato: 27.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 681.000
Nr. 6: hovedstol kr. 200.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.