



**REAL**

## Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>101</b> |
| Kontantpris      | <b>1.295.000</b>     | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>1.940</b>         | Grund m2    | <b>925</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1955/1996</b>     | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **47424177**

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://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: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177  
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 05.12.2025



## Beskrivelse:

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.

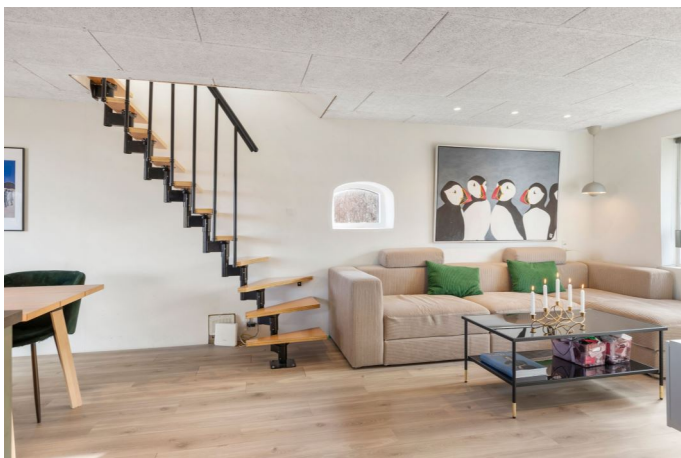
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mathias Toft Nielsen

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

Sagsnr.: 47424177  
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

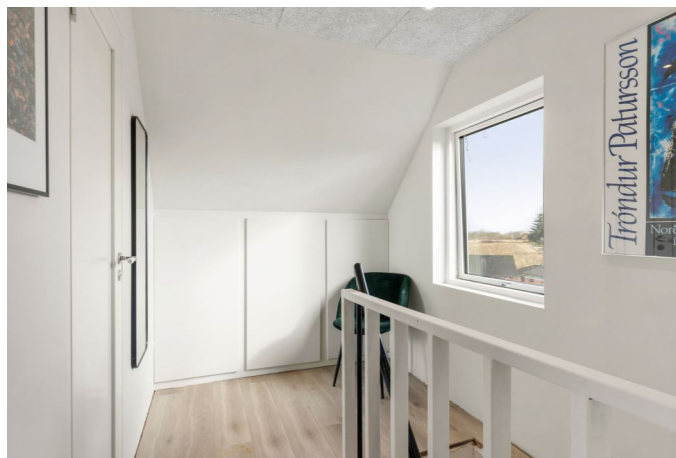
Dato: 05.12.2025



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

Sagsnr.: 47424177  
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

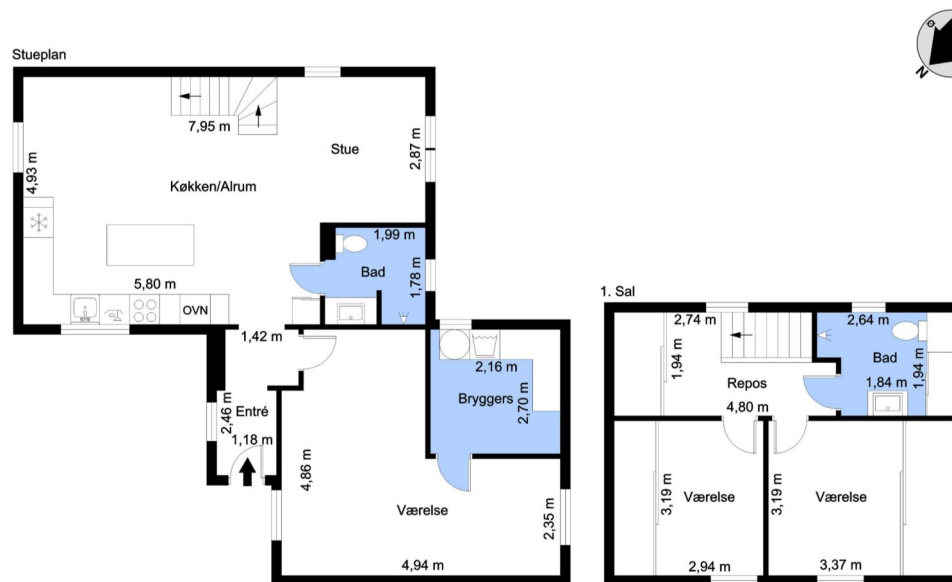
Dato: 05.12.2025



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

Sagsnr.: 47424177  
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 05.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



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

Sagsnr.: 47424177  
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 05.12.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Aalborg                              |
| Matr.nr.:           | 18 al Nr. Tranders, Aalborg Jorder   |
| BFE-nr.:            | 5549560                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Der henvises til ejendomsdatarapport |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                           |
| Opført/ombygget år: | 1955/1996                            |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 1.702.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.116.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.361.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 892.800 kr.   |

##### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 925 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt:          | 101 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 25 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Udhus:                     | 48 m <sup>2</sup>  |
| Drivhus:                   | 8 m <sup>2</sup>   |
| Stålskur:                  | 5 m <sup>2</sup>   |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### 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](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Navn: Nissumvej m.fl.(Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](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](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](https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf)

##### **Lokalplaner:**

Navn: Boligområde ved Resenvej, Nissumvej og Struervej, Nørre Tranders (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1264372\\_1472476550939.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1264372_1472476550939.pdf)

Navn: Nørre Tranders landsby (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/20\\_1227890\\_1472476943752.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_1227890_1472476943752.pdf)

##### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 13.12.1947 lbnr. 958142-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt Filnavn: 76\_D-A\_586

Nr. 2 lyst d. 13.11.1991 lbnr. 958143-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 08-033 Filnavn: 76\_X-A\_153

Nr. 3 lyst d. 18.10.2006 lbnr. 82674-76 Tillægstekst Lokalplan 08-054 Filnavn: 76\_F-A\_186

#### 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.



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

Sagsnr.: 47424177  
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 05.12.2025

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring 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:**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

**Årligt varmekonsum:**

Udgift kr.: 24.400 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
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."**

**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 gult hus, rødt 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. 1.940

Dato: 05.12.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                         |     |           |
|-----------------------|-----|--------|----------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 6.944  | Kontantpris/udbetaling                       | kr. | 1.295.000 |
| Grundskyld            | kr. | 6.607  | Halv ejerskifteforsikringspræmie             | kr. | 8.361     |
| Husforsikring         | kr. | 6.072  | Tinglysningsafgift af skødet                 | kr. | 9.650     |
| Renovation            | kr. | 3.500  | Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået | kr. | 5.625     |
| Rottebekæmpelsesgebyr | kr. | 152    | I alt                                        | kr. | 1.318.636 |

Ejerudgift i alt 1 år

23.275

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 6.869 md./ 82.433 år Netto **ekskl.** ejerudgift 5.553 md./ 66.640 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 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: 03.12.2025  
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: Resenvej 6, 9220 Aalborg Øst  
Kontantpris: kr. 1.295.000

Sagsnr.: 47424177  
Ejerudgift/md.: kr. 1.940

Dato: 05.12.2025

**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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/F3K FlexLån® | Kontantlån      | 1.148.399 | 1.180.102    | 1.159.308     | DKK              | 2,3                | 69.822        | 26,25        | 3,21 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Nej**

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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