



REAL

Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	181
Kontant	4.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.616	Grund m ²	853
Byggeår	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **47425190**

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: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026



Indflytningsklar kvalitetsvilla fra 2014 i attraktive Vejgaard – lige ved Signalbakken

På en rolig og familievenlig adresse i populære Vejgaard finder du denne moderne og velindrettede etplansvilla fra 2014, opført af HusCompagniet. Boligen ligger nærmest som nabo til Signalbakken og byder på naturskønne omgivelser kombineret med kort afstand til hverdagens faciliteter.

Villaen rummer hele 181 boligkvadratmeter, hvor planløsningen er gennemtænk med en naturlig opdeling mellem børne- og forældreafdeling – ideelt til den moderne familie.

Husets hjerte er det store og indbydende køkken-alrum, som danner den naturlige samlingsplads i hjemmet. Her får du et stilrent HTH-køkken, smukke ovenlysvinduer og flotte gipslofter med akustikfelter, der skaber en behagelig rumfornemmelse og et skønt lysindfald. Fra køkken-alrummet er der adgang til stuen, hvor loft-til-gulv-vinduer sikrer et fantastisk naturligt lys og den dejlig udsigt til terrassen og haven.

Forældreafdelingen er indrettet som en privat oase med eget badeværelse og walk-in-closet, mens børneafdelingen rummer tre gode værelser samt endnu et badeværelse – perfekt til familielivet. Boligen byder desuden på en entré med adgang til et praktisk bryggers, hvorfra der også er direkte adgang til et viktualierum med plads til ekstra opbevaring. Overalt i huset er der gulvvarme, og de gennemgående egestavparketgulve understreger boligens moderne og varme udtryk.

Udendørs venter en stor og privat have med gode opholdsmuligheder. I baghaven findes en hyggelig krog, som indbyder til afslapning, mens den store terrasse med direkte udgang fra stuen skaber en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum i sommerhalvåret.

Der findes også en carport på 28 m² samt et praktisk skur på 15 m² med god opbevaringsplads.

Du får her en total indflytningsklar kvalitetsvilla med en attraktiv beliggenhed, moderne komfort og plads til hele familien – tæt på både natur og byliv.

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: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026



Køkken alrum



Køkken alrum



Køkken



Køkken



Køkken alrum



Stue

Adresse: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse 1



Værelse 1

Adresse: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026



Værelse 2



Værelse 3



Badeværelse 2



Bryggers



Entré



Overdækket terrasse

Adresse: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026



Overdækket terrasse



Terrasse



Have



Udsigt



Luftfoto

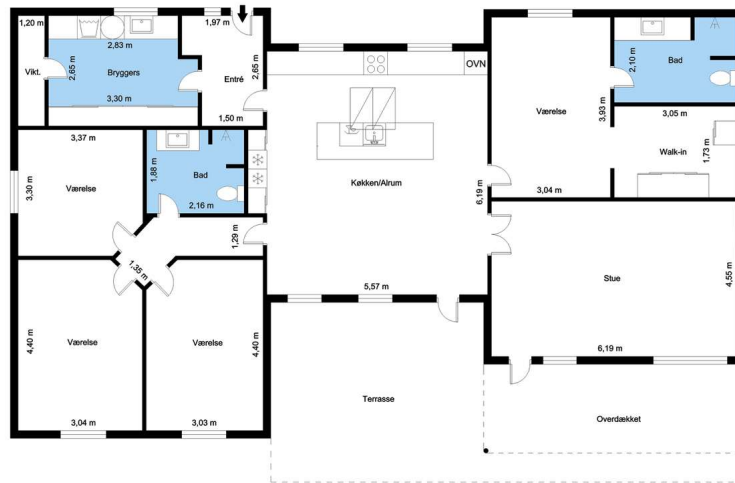


Luftfoto

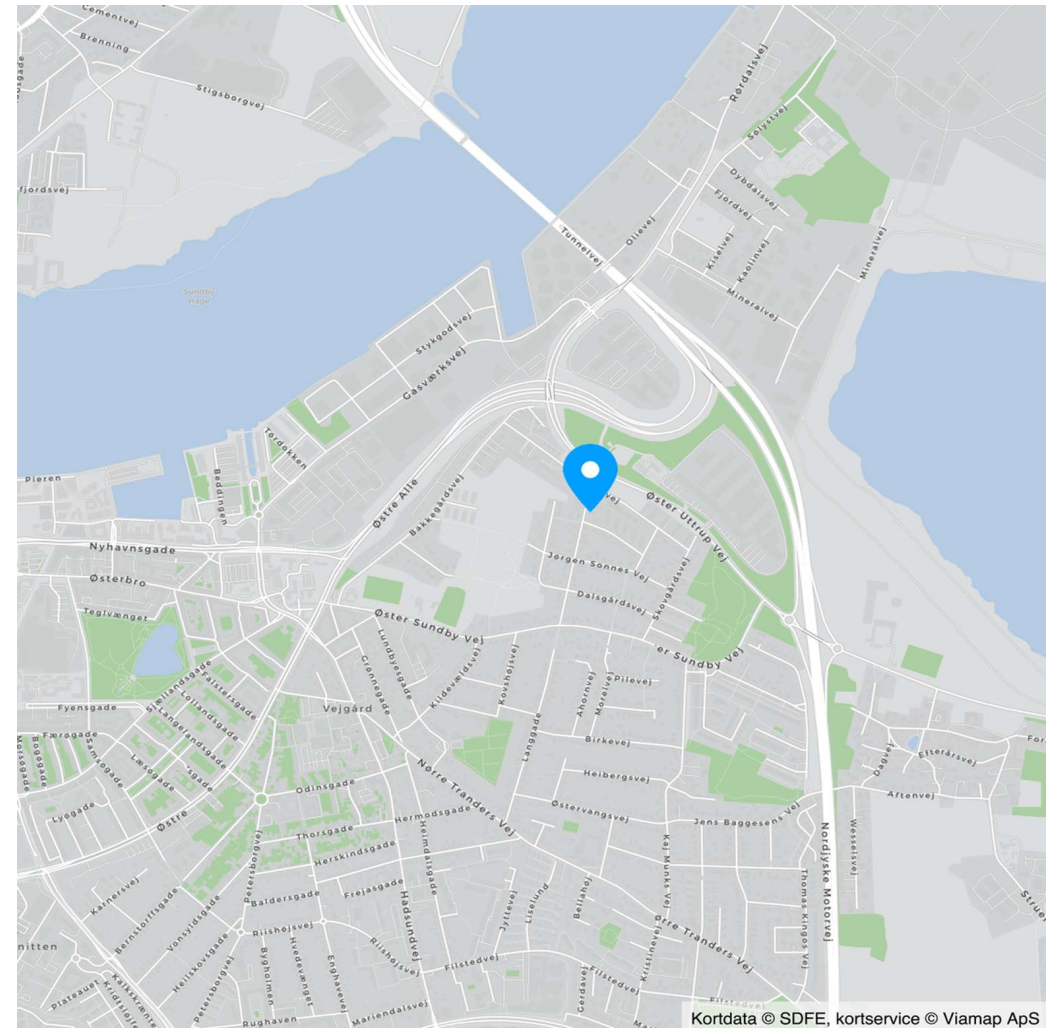
Adresse: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 21df Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5556057
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.096.000
Grundværdi: 1.974.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.076.800
Grundlag for grundskyld: 1.579.200

Arealer**

Grundareal: 853 m²
Boligareal i alt: 181 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 15 m²
Carport: 28 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

Ingen

Planer

Kommuneplan 4.1.B2 - Malerkvarteret

Tilbehør:

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

Kogeplade (Siemens), Emhætte (ukendt), Indbygningsovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Frysescab (Siemens)
Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), 2 vinkøleskabe (AEG), hvor det ene er defekt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Tjenestemændenes Forsikring

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.: 14.600 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

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 er i perioden d. 01.01.2025 til 31.12.2025 på 11.285 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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.792	Kontantpris	kr.	4.895.000
Grundskyld	kr.	11.686	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Renovation	kr.	3.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	271	I alt	kr.	4.936.999
Husforsikring	kr.	6.979	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.	43.387			

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.607 md. / 319.279 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.284 md. / 255.412 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 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: Martinus Rørbyes Vej 26, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.895.000

Sagsnr.: 47425190
Ejerudgift/md.: kr. 3.616

Dato: 27.04.2026

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:

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:

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret. Der er separatkloakeret på ejendommen, men det er ikke tilsluttet i vejen.

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag: Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i

salgsoptillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.