

REAL



Nørre Tranders Vej 97, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	144
Kontant	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.923	Grund m ²	1.001
Byggeår/ombygget	1947/2009	Energimærke	D

Sagsnr. **470TK0299**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

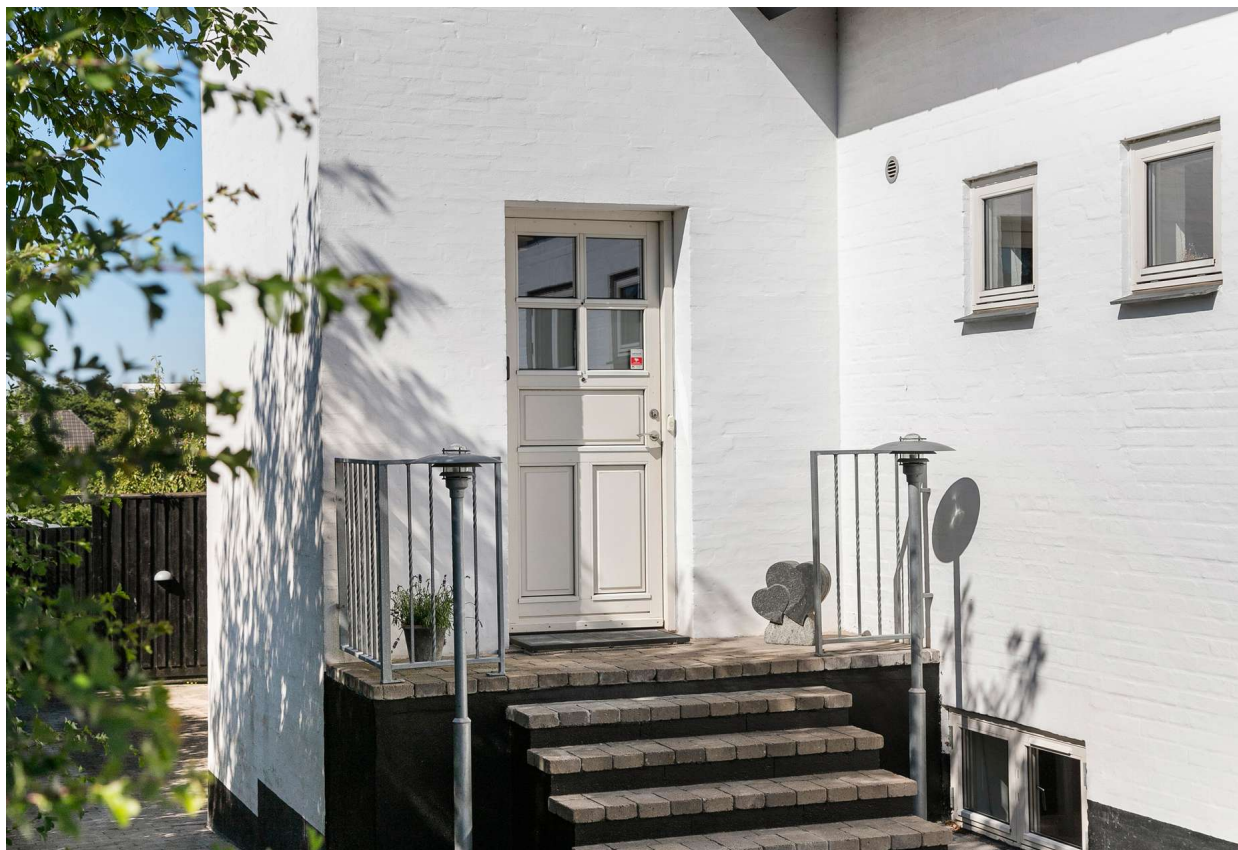
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nørre Tranders Vej 97, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 470TK0299
Ejerudgift/md.: kr. 2.923

Dato: 14.09.2026



Området

Drømmer du om at bo tæt på byen og samtidig være omgivet af grønne omgivelser? Så er Vejgaard et oplagt valg. Her får du et attraktivt og veletableret villakvarter med rolige, lukkede veje og en beliggenhed, hvor hverdagen hænger perfekt sammen. Aalborg Centrum nås på få minutter, mens Vejgaard Østre Skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport ligger inden for kort afstand. Området er kendt for sit stærke lokalmiljø og er særligt populært blandt børnefamilier, der ønsker trygge rammer uden at give afkald på nærheden til byen.

Ejendommen

Villaen fremstår særdeles velholdt og har gennemgået en omfattende modernisering både ude og inde. Den hvidpudsede facade spiller flot sammen med det glaserede tegltag og giver boligen et tidløst og indbydende udtryk. Udenfor venter en stor, ugeneret have med flere gode udhuse og hyggelige overdækkede opholdsområder, som skaber de perfekte rammer for udelivet året rundt. Hertil kommer en muret garage med el-port, som fuldender en ejendom, hvor både funktionalitet og æstetik er tænkt ind.

Indretningen

Boligen rummer hele 214 etagemeter under tag, hvor en gennemgående rød tråd og flotte materialevalg binder boligens tre etager elegant sammen.

Stueplan byder på en rummelig entré med adgang til husets øvrige etager. Herfra træder du ind i et flot moderniseret badeværelse, inden boligens naturlige samlingspunkt åbner sig i form af et stort og lyst køkken-alrum med god plads til det store spisebord. Fra alrummet er der direkte udgang til den skønne øst-/sydvendt terrasse, hvor solen kan nydes det meste af dagen. I forlængelse heraf ligger en hyggelig og ugeneret TV-stue, som skaber en dejlig opdeling mellem samvær og afslapning.

På førstetæppen finder du to store værelser samt endnu en imponerende op-

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: Nørre Tranders Vej 97, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 470TK0299
Ejerudgift/md.: kr. 2.923

Dato: 14.09.2026



Køkken



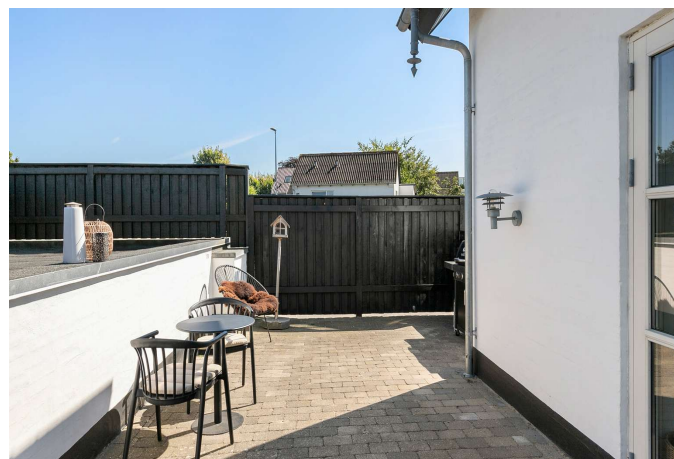
Alrum



Alrum



Stue



Terrasse

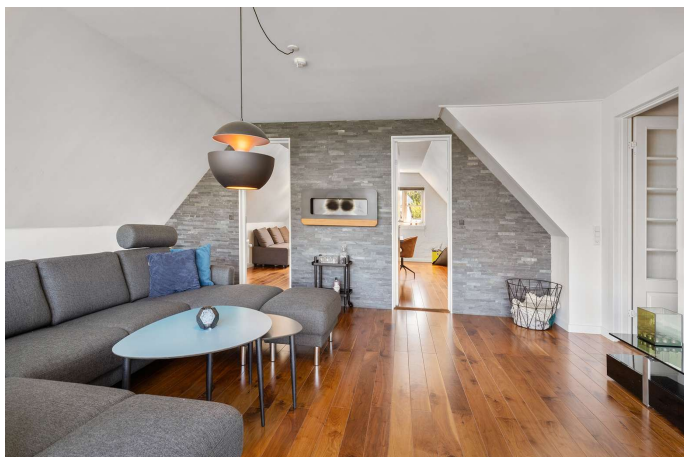


Have

Adresse: Nørre Tranders Vej 97, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 470TK0299
Ejerudgift/md.: kr. 2.923

Dato: 14.09.2026



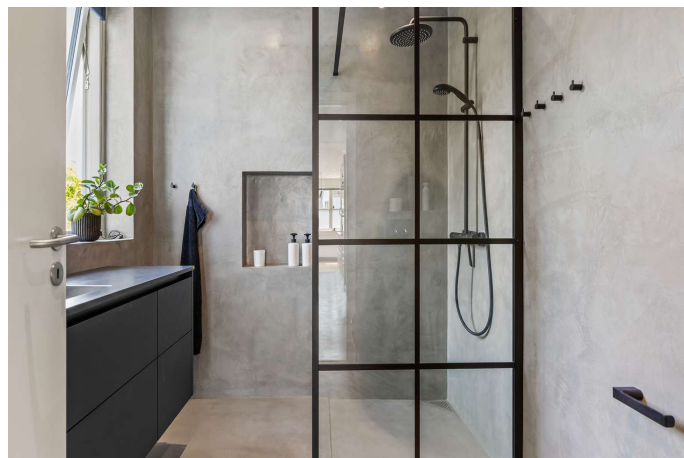
Stue



Udsigt



Dis

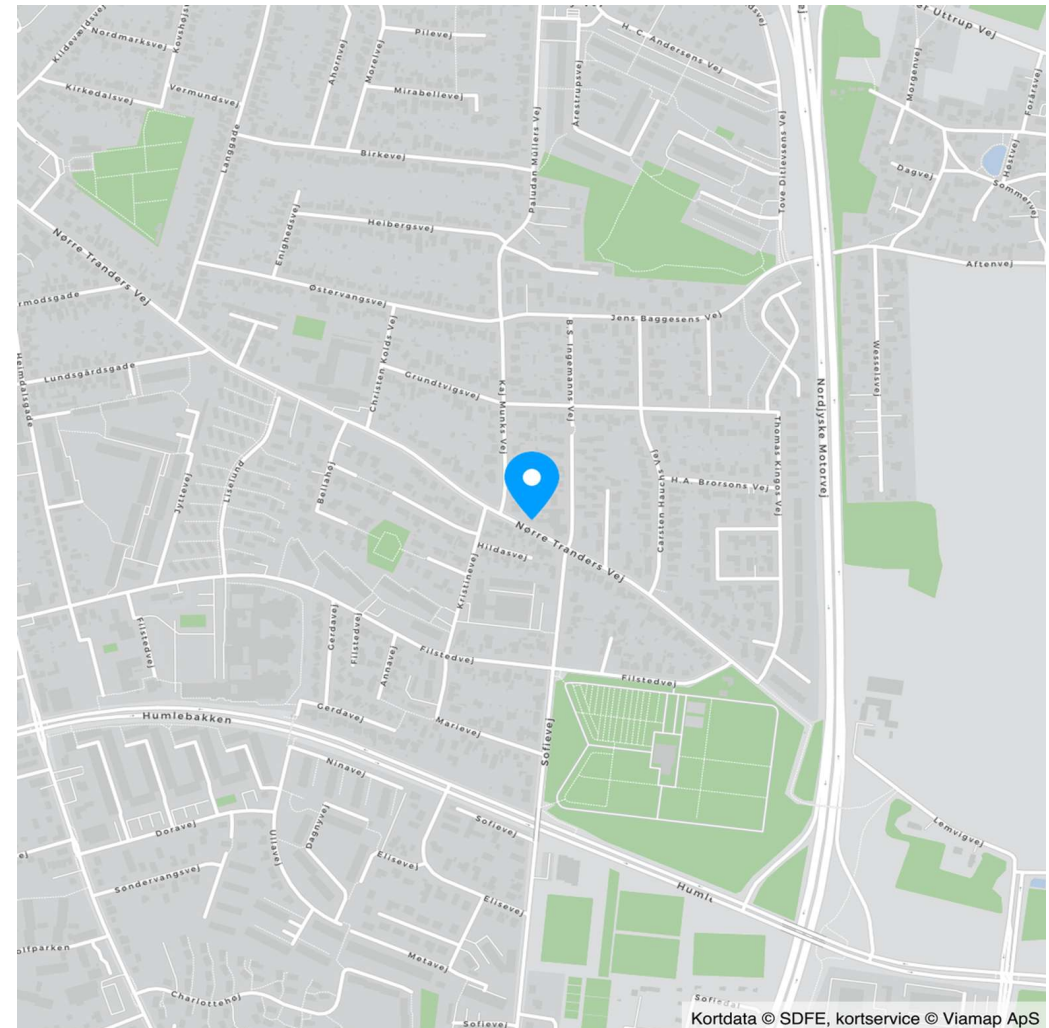


Have



Overdækket terrasse

Dato: 14.09.2026





Adresse: Nørre Tranders Vej 97, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 470TK0299
Ejerudgift/md.: kr. 2.923

Dato: 14.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3p Ø. Sundby, Aalborg Jorder
BFE-nr.: 5554511
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1947/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.662.000
Grundværdi: 1.873.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.929.600
Grundlag for grundskyld: 1.498.400

Arealer**

Grundareal: 1.001 m²
Boligareal i alt: 144 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 70 m²
Garage: 33 m²
Carport: 33 m²
Udhus: 18 m²
Udhus: 17 m²
Udhus: 26 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: 04.04.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 12.01.1966 - Byplanvedtægt

Planer

Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.
Lokalplan BPV 19 - Kaj Munks Vej m.v.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Nørre Tranders Vej 97, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 470TK0299
Ejerudgift/md.: kr. 2.923

Dato: 14.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Foreløbig ejendomsbeskatning

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

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.563 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Privat 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 salgsopstillingens 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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Nørre Tranders Vej 97, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 470TK0299
Ejerudgift/md.: kr. 2.923

Dato: 14.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.941	Kontantpris	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	11.088	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	300	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Nordværk - Renovation - 240 liter hver 2. uge	kr.	3.659	I alt	kr.	4.531.917
Husforsikring	kr.	5.093			
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 35.081			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.750 md. / 297.002 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.801 md. / 237.615 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Nørre Tranders Vej 97, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 470TK0299
Ejerudgift/md.: kr. 2.923

Dato: 14.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 260.000
Nr. 4: hovedstol kr. 3.040.000

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