



REAL

Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.429	Grund m2	509
Byggear	1983	Energimærke	A2010

Sagsnr. **47422075**

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: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47422075
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Nørre Tranders Vej 24C – et velbeliggende halvt dobbelthus i det populære Vejgaard, hvor du får kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og grønne områder. Her bor du i et roligt og etableret kvarter med trygge omgivelser og kun få minutter til Aalborg midtby – både på cykel og i bil.

Boligen

Ejendommen byder på 104 m² bolig fordelt på to plan samt en 27 m² udestue, der forlænger udesæsonen og giver ekstra plads til hygge og samvær. Boligen fremstår velholdt, men med gode muligheder for at sætte sit eget præg og skabe sit drømmehjem.

Indretning

Her finder du et funktionelt køkken med klassiske elementer og god skabsplads. I forlængelse ligger den lyse og indbydende stue, hvor store vinduer giver et flot lysindfald og udsigt til haven. Etagen rummer desuden et toilet, et praktisk bryggers med egen indgang samt adgang til carporten. På førstesalen venter tre gode værelser – ideelle som soveværelse, børneværelser eller kontor – samt et lyst badeværelse med brus.

Udearealer

Haven er både hyggelig og overskuelig, med solrige kroge og plads til leg eller afslapning. Fra udestuen er der direkte udgang til en dejlig terrasse, hvor sommerdagene kan nydes i fredelige omgivelser. Derudover får du en carport og et praktisk skur, som giver god plads til opbevaring af haveredskaber, cykler og andet udstyr.

Kort sagt får du her et hjem med potentiale, rolig beliggenhed, carport og skur samt god plads til familielivet – en oplagt mulighed for dig, der søger en bolig med både charme og udviklingsmuligheder i hjertet af Vejgaard.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47422075
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

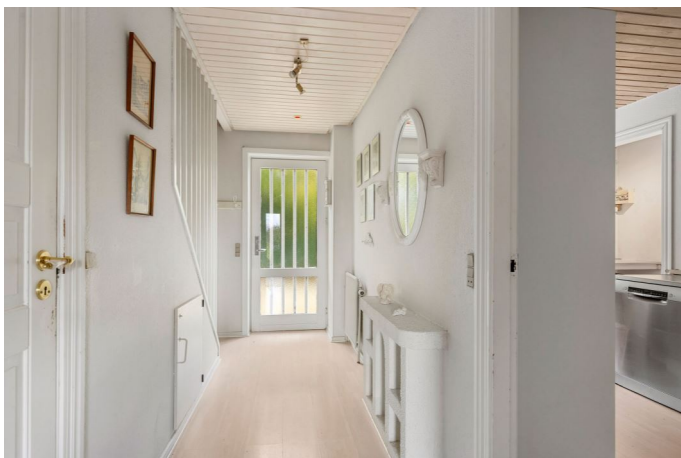
Dato: 06.12.2025



Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47422075
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

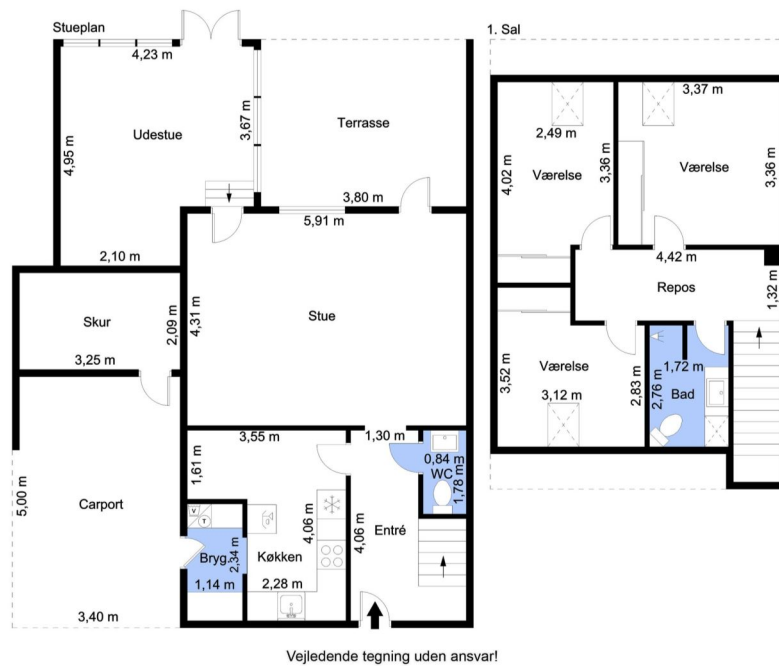
Dato: 06.12.2025



Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47422075
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 06.12.2025





Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47422075
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	24 hb Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	399777
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1983

Arealer*

Grundareal:	509 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	27 m ²
Carport/udhus:	23 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.398.000 kr.
Grundværdi:	1.556.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.918.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.244.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Asko), Ovn (Gorenje), Køle/fryseskab (Gram), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Elvita),
Tørretumbler (Gorenje).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

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

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

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

Nørre Tranders Vej m.m. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/12_11276179_1736149995100.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 04.07.1903 lbnr. 960073-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_L-A_178
Nr. 2 lyst d. 27.02.1909 lbnr. 960074-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_L-A_178
Nr. 3 lyst d. 09.01.1915 lbnr. 960075-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_L-A_178
Nr. 4 lyst d. 05.10.1918 lbnr. 960076-76 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 76_L-A_178
Nr. 5 lyst d. 08.11.1983 lbnr. 960077-76 Tillægstekst Dok om sikring af vedligeh af
private fælles kloakledninger mv Filnavn: 76_BL-A_223
Nr. 6 lyst d. 15.11.1983 lbnr. 960078-76 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Resp
lån i off midler Filnavn: 76_BL-A_223



Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47422075
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Anslået
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 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 fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen jf. spildevandsplan.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47422075
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.784	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	9.212	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation, anslået	kr.	3.500	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Husforsikring, anslået	kr.	6.500	I alt	kr.	2.323.923

Ejerudgift i alt 1 år

29.145

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.121 md./ 145.451 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.801 md./ 117.612 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: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 47422075
Ejerudgift/md.: kr. 2.429

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Nej

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