

REAL



Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.959	Grund m2	805
Byggeår/ombygget	1975/1985	Energimærke	C

Sagsnr. **47425111**

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: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar bolig med dejlig have

I dette rolige og trygge villakvarter finder I denne velholdte familievilla på Tranumparken 11. Her får I 147 m² bolig, en carport på 28 m² og en planløsning, der er skabt til familielivet. Beliggenheden er ideel – med blot ca. to minutters gang til børnehaven, ca. seks minutters gang til skolen og indkøbsmuligheder i nærområdet. Samtidig er der kun omkring syv kilometer til Aalborg centrum, hvilket gør det let at kombinere hverdagens fornødenheder med byens pulserende liv.

Boligen fremstår lys og indbydende med et funktionelt køkken fra Kvik, som blev moderniseret for otte år siden og stadig står flot. Køkkenet ligger i åben forbindelse til spisepladsen, og herfra er der adgang til opholdsstuen, hvor store vinduespartier lukker lyset ind og giver udsigt til haven. Stuen har en hyggelig atmosfære med god plads til både hverdagens samvær og hyggelige aftener foran brændeovnen. Planløsningen rummer desuden fire gode værelser, som giver fleksibilitet til børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et badeværelse med bruseniche, et toilet samt et praktisk bryggers med egen indgang – alt sammen med gulvarme i bryggers, badeværelse og toilet for ekstra komfort.

Udenfor venter en skøn have, som danner den perfekte ramme om udelivet. Forhaven er præsentabel og velholdt, mens baghaven er grøn, frodig og afskærmet, så privatlivet er i top. Her finder I en dejlig, stor terrasse med plads til både grill, lounge møbler og lange sommeraftener i godt selskab.

Alt i alt er Tranumparken 11 et hjem, der forener funktionalitet, hygge og en skøn beliggenhed. En villa, hvor I kan flytte direkte ind og skabe rammerne om familielivet i mange år frem.

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: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025



Adresse: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025



Adresse: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

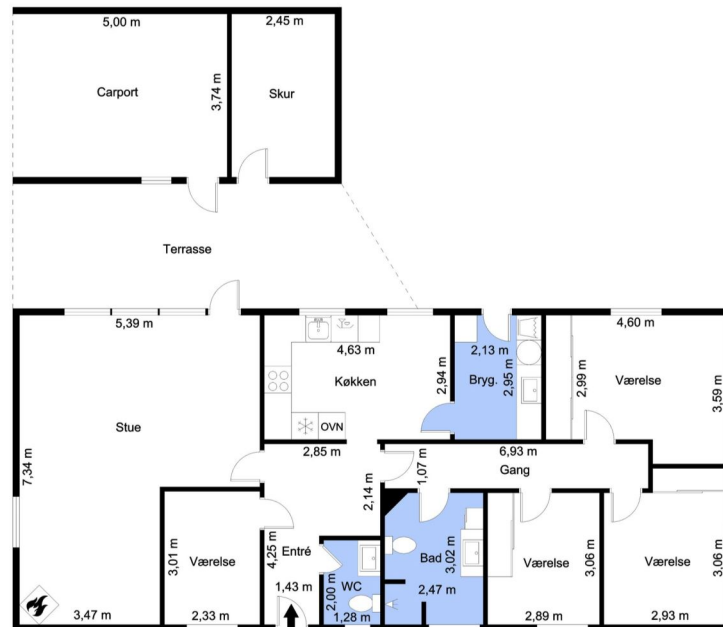
Dato: 22.12.2025



Adresse: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20 ag Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5549621
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1975/1985

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.033.000 kr.
Grundværdi:	821.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.626.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	656.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	805 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	28 m ²
Drivhus:	10 m ²
Brændeskur:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

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

Tranumparken m.fl.(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

Lokalplaner:

Mjel m.v. (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/20_1264457_1472560887361.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.04.1970 lbnr. 958270-76 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 76_C-A_403

Nr. 2 lyst d. 22.10.1973 lbnr. 958271-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ubebyggede arealer mv Filnavn: 76_E-A_298

Nr. 3 lyst d. 25.06.1975 lbnr. 958272-76 Tillægstekst Dok om carport/garage mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (AEG), Emhætte (Ukendt), Ovn (AEG), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (AEG), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 22.000 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 er i perioden d.01.08.2024 - 31.07.2025 på 11.302,34 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.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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. spildevandsplan.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingen 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.

Brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.



Adresse: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025



Adresse: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.295	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	5.977	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	5.103	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Skorstensfejning	kr.	484	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150		kr.	
Renovation, anslået	kr.	3.500	I alt		2.625.997
Ejerudgift i alt 1 år		23.509			

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.991 md./ 167.896 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.194 md./ 134.329 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: 20.12.2025
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: Tranumparken 11, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 47425111
Ejerudgift/md.: kr. 1.959

Dato: 22.12.2025

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