

REAL



Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	5.095.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.964	Grund m2	1.283
Byggear	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **47425102**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

Salgsopstilling

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

CVR-nr. 43069667

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg

Tlf. 98969000 / 9002@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/annogchristian

REAL

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 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

Charmerende herskabsvilla i hjertet af Vejgaard

På Nørre Tranders Vej 34 finder du denne smukke og velholdte herskabsvilla, der emmer af historie, charme og sjæl. Huset har været i familiens eje siden 1960 og er løbende vedligeholdt, så det i dag fremstår som en harmonisk kombination af klassiske detaljer og moderne komfort. Beliggenheden i det eftertragtede Vejgaard-område giver både grønne omgivelser og kort afstand til byens mange faciliteter, indkøb, skoler og offentlig transport.

Villaen byder på i alt 149 m² bolig fordelt på to etager samt en 72 m² kælder. Stueplanen rummer to store, lyse stuer med flot parketgulv, højt til loftet og store vinduespartier, der sikrer et skønt lysindfald. Vinduerne er udskiftet for blot to år siden, hvilket både giver bedre komfort og lavere energiforbrug. Køkkenet er lyst og funktionelt med god bordplads, og herfra er der direkte adgang til spisestuen, hvor familie og gæster kan samles.

På førstesalen finder du tre værelser, heraf et soveværelse med egen lille altan – perfekt til morgenkaffen samt et lyst og rummeligt badeværelse. I kælderen er der endnu et badeværelse, et praktisk bryggers og et disponibelt rum, der kan bruges til hobby, opbevaring eller hjemmekontor.

Komforten er i top med gulvvarme i badeværelser, køkken og gang. Fra huset er der udgang til en skøn terrasse, hvor du kan nyde sommerens måltider under åben himmel. Den store, frodige have med gamle træer giver både privatliv, læ og masser af plads til leg og udeliv.

Vejgaard er kendt for sin hyggelige atmosfære, sine gode indkøbsmuligheder og grønne områder, alt sammen i kort afstand til Aalborg centrum. Her får du et trygt nærmiljø, hvor både børnefamilier og par trives.

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: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025



Stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Køkken

Adresse: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025



Repos



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse på 1.sal

Adresse: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025



Entré



Gang



Badeværelse i kælder



Badeværelse i kælder



Bryggers



Disponibel

Adresse: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025



Ejendommen



Ejendommen



Facade



Terrasse



Terrasse



Facade

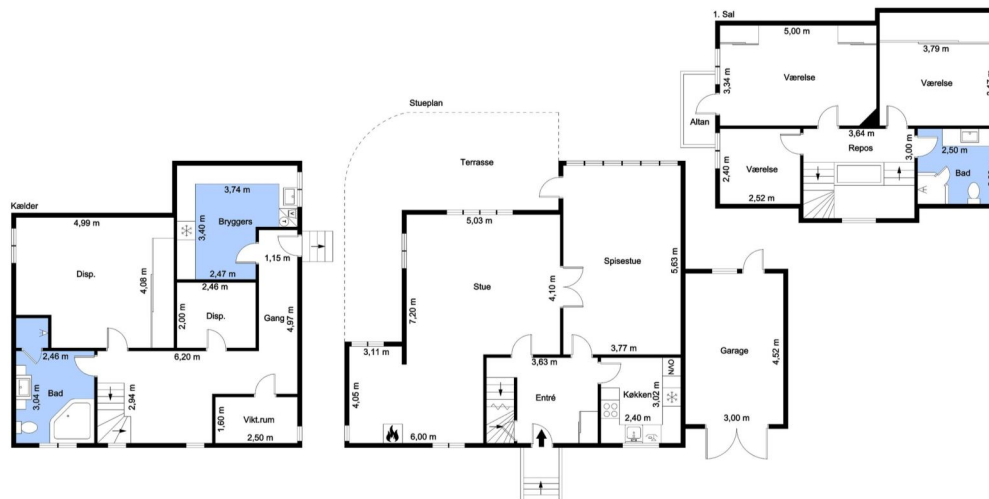
Adresse: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg

Kontantpris: kr. 5.095.000

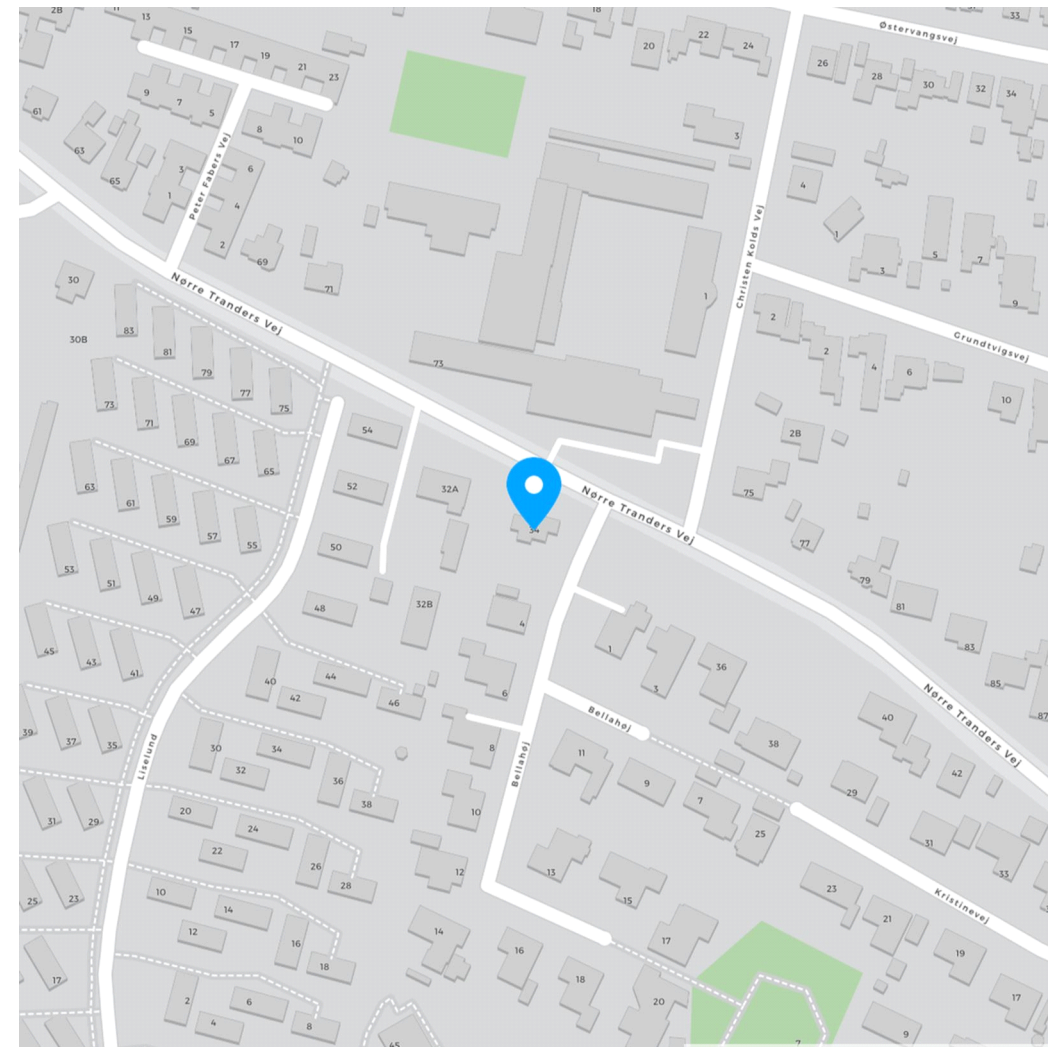
Sagsnr.: 47425102

Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	24 ee Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5550077
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.269.000 kr.
Grundværdi:	1.999.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.615.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.599.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.283 m ²
Boligareal i alt:	149 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	46 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Garage:	20 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:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: 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

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

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.01.1955 lbnr. 959960-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 28.06.1955 lbnr. 959961-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 26.04.1976 lbnr. 959962-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv
Nr. 4 lyst d. 21.05.1976 lbnr. 959963-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Prioritet forud for pantegæld Filnavn: 76_E-A_456

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade (Gaggenau), Emhætte (Boform), Ovn (Blomberg), Køle/fryseskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Blomberg), Vaskemaskine (Bauknecht), Tørretumbler (Miele).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.300 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. 01.11.2023 - 31.10.2024 på 25.603,24 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 salgsoptillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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

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.

Bevaringsværdi:

Ejendommen er registreret som bevaringsværdi på niveau 4, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Pejseindsatsen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 pejseindsats i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Pejseindsatsen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg, (samt kommunal beslutning) § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025



Adresse: Nørre Tranders Vej 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.338	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.095.000
Grundskyld	kr.	11.834	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	6.184	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.450
Renovation	kr.	3.633	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Skorstensfejning	kr.	442	I alt	kr.	5.144.683
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	135			
Ejerudgift i alt 1 år		35.566			

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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.889 md./ 322.667 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.725 md./ 260.695 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: 29.10.2025
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 34, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 5.095.000

Sagsnr.: 47425102
Ejerudgift/md.: kr. 2.964

Dato: 29.10.2025

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

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