

REAL



Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	106
Kontantpris	1.895.000	Værelser	6
Ejerudgift	1.600	Grund m2	916
Byggear	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0346**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

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 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklar etplansvilla

- Skøn lys vinkelstue
- Fint Vordingborg køkken fra 2015
- Soveværelse og 2 værelser
- PVC vinduer fra 2022
- Skønne udenomsområder
- Stor carport og redskabsrum

BELIGGENHED:

Denne spændende familievilla er beliggende for enden af lukket stikvej i et roligt og meget børnevenligt kvarter, med sikkert stisystem til både skole og fritidsaktiviteter. Ligeledes er der kort afstand til indkøbsmuligheder og busstoppested. Cykelafstand til Aalborg Universitet og Supersygehuset. I bil når du Aalborg Centrum på 10 minutter og små 5 minutter til motorvejstilkørsel.

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: Brian Harbo

Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025

Indflytningsklar etplansvilla

- Skøn lys vinkelstue
- Fint Vordingborg køkken fra 2015
- Soveværelse og 2 værelser
- PVC vinduer fra 2022
- Skønne udenomsområder
- Stor carport og redskabsrum

BELIGGENHED:

Denne spændende familievilla er beliggende for enden af lukket stikvej i et roligt og meget børnevenligt kvarter, med sikkert stisystem til både skole og fritidsaktiviteter. Ligeledes er der kort afstand til indkøbsmuligheder og busstoppested. Cykelafstand til Aalborg Universitet og Supersygehuset. I bil når du Aalborg Centrum på 10 minutter og små 5 minutter til motorvejtilkørsel.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i lyst præsentrabelt bryggers, hvorfra der er adgang til fint Vordingborg køkken fra 2015, hvor der udover godt med bord- og opbevaringsplads, også er en spiseplads. Er du mere til køkken-alrum, så er det nemt at etablere da stuen er lige op ad køkkenet. Stuen er en dejlig lys, stor vinkelstue med udgang til skøn terrasse. Herudover er der værelsesafdeling med tidligere forgang, fint soveværelse og to gode børneværelser, samt rummeligt med bruseniche og gulvvarme.

Skøn ugeneret lukket have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Fantastisk stort terrasseområde, hvor du altid kan finde I og sol, samt plads til grill og hygge.

Flot ny indkørsel og stor carport med redskabsrum og cykeloverdækning.

Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025



Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025



Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025



Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025



Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

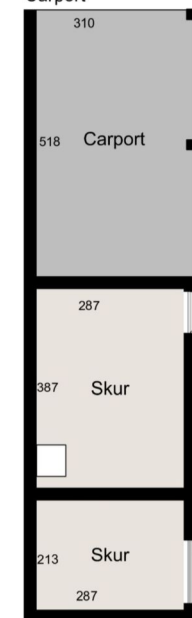
Dato: 08.12.2025



Stueplan



Carport



Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

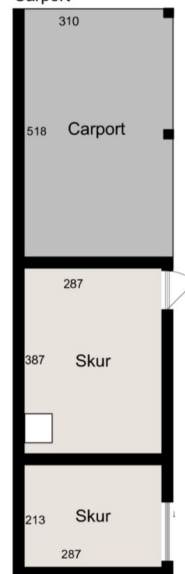
Dato: 08.12.2025



Stueplan



Carport



Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
 Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
 Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Aalborg
 Matr.nr.: 20 bc Nr. Tranders, Aalborg Jorder
 BFE-nr.: 5549643
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 1975

Arealer*

Grundareal: 916 m²
 Boligareal i alt: 106 m²
 Øvrige arealer:
 Carport: 23 m²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 16.04.1970 lbnr. 958314-76 Tillægstekst Byplanvedtægt.
 Nr. 2 lyst d. 22.10.1973 lbnr. 958315-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
 mv, ubebyggede arealer mv.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.6.B2
 LOKALPLAN: BPV 31A Mjel m.v.

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 1.536.000 kr.
 Grundværdi: 856.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.228.800 kr.
 Grundlag for grundskyld: 684.800 kr.

Tilbehør:

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

LG køle-/fryseskab - Ignis keramisk kogeplade - AEG ovn - Elektrolux emhætte - Bosch opvaskemaskine
 AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler
 Stofa - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.08.2024. - 31.07.2025. kr. 13.102,05

Vand og kloak i perioden 01.08.2024. - 31.07.2025. kr. 9.062,39

El i perioden 01.07.2025. - 31.07.2025. kr. 519,64 (Bemærk perioden er 1 måned.)

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Tranumparken 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.267	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	5.068	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	4.290	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	1.914.894
Rottebekæmpelse	kr.	151			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

19.205

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: 95.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.057 md./ 120.685 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.132 md./ 97.583 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: 08.12.2025
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 26, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0346
Ejerudgift/md.: kr. 1.600

Dato: 08.12.2025

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.289.746	1.289.746	1.300.618	DKK	4	90.982	25,00	4,60			Nej	
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	254.639	254.639	256.320	DKK	2,15	16.059	28,75	3,82			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
29.08.2025.: Ingen forbehold. Jf.mail/Norvin

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

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.

Jeg har mange års erfaring i ejendomsmægler- og finansbranchen i Nordjylland, så jeg tør godt kalde mig for din Boligekspert.

Jeg tager det personligt og står derfor til din rådighed og du er altid velkommen til at kontakte mig for en drøftelse af dine muligheder. Hvad enten du skal sælge eller købe, vil jeg altid gøre alt for at du får en god oplevelse og kan altid hjælpe dig.

Har du spørgsmål eller ønsker du yderligere information, er du altid meget velkommen til at kontakte mig. Jeg træffes altid på 98 149 147.

Med venlig hilsen