



REAL

Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	147
Kontant	2.145.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.268	Grund m ²	1.368
Byggeår	1895	Energimærke	C

Sagsnr. **47425088**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026



På Lemvigvej 81 i Aalborg Øst finder du denne skønne og rummelige villa, beliggende i det attraktive og rolige område Nørre Tranders. Her får du 147 veludnyttede kvadratmeter fordelt på to etager, med masser af plads til hele familien – både inde og ude.

Boligens stueplan byder på en stor og indbydende entré med god plads til overtøj og opbevaring. Herfra er der adgang til køkkenet, som har gulvvarme og plads til en hyggelig spiseplads – perfekt til morgenkaffen eller hverdagens måltider. Ved siden af køkkenet ligger den store vinkelstue, der danner boligens naturlige samlingspunkt med masser af lys og direkte adgang til en hyggelig udestue. Herfra kan du træde direkte ud på en af boligens tre terrasser og videre ud i den store, frodige have, der indbyder til leg, afslapning og udeliv. Stueetagen rummer desuden et værelse samt et stort og lyst badeværelse med gulvvarme, som blev moderniseret i 2018.

På første salen finder du et repos samt tre gode værelser – alle med gode indretningsmuligheder. Det største værelse har en størrelse, der gør det muligt at opdele i to, hvis der er behov for et ekstra værelse, kontor eller hobbyrum.

Udenfor er der gode faciliteter til både hverdag og fritid. Den store garage på 64 m² rummer to disponible rum samt en kælder på 25 kvm – perfekt til opbevaring, værksted eller hobbyprojekter. Dertil kommer to udhuse og tre solrige terrasser, så du altid kan finde en plads i solen.

Ejendommen ligger i det hyggelige Nørre Tranders-område – et familievenligt område med grønne omgivelser, gode stisystemer og trygge villaveje. Her er der kort afstand til både skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport, der giver nem adgang til Aalborgs centrum.

Nørre Tranders er ideelt for dig, der ønsker fredelige rammer, men stadig vil være tæt på byens mange muligheder.

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: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026



Udestue



Udestue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse 1



Værelse 2

Adresse: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026



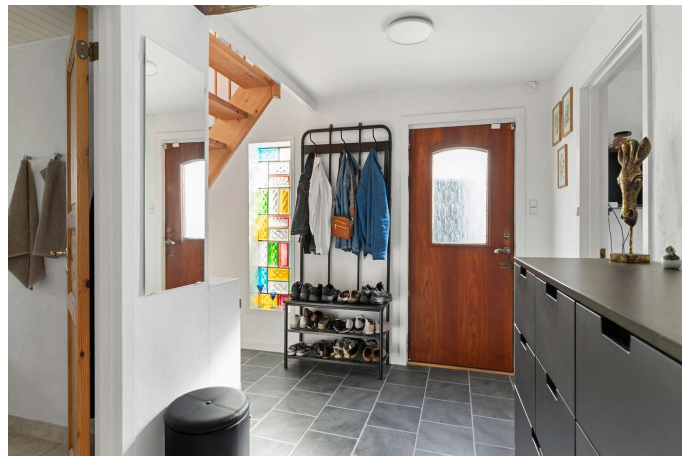
Værelse 4



Værelse 3



Værelse 3



Entre



Indgang til ejendommen



Terrasse

Adresse: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026



Terrasse



Huset set bagfra



Have



Have



Terrasse



Forhave

Dato: 12.02.2026





Adresse: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4d Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5548165
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1895

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.982.000
Grundværdi:	1.394.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.585.600
Grundlag for grundskyld:	1.115.200

Arealer*

Grundareal:	1.368 m ²
- heraf vej	207 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Indbygget udestue el. lign.:	15 m ²
Kælder under garage:	25 m ²
Garage:	62 m ²
Udhus:	5 m ²
Udhus:	11 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.11.1994 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 18.10.2006 - Lokalplan 08-054

Planer

Kommuneplan 4.7.D2 - Nørre Tranders
Lokalplan 08-054 - Nørre Tranders landsby

Tilbehør:

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

Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Ukendt), Ovn (Wasto), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Ukendt), Vaskemaskine (AEG).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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.01.08.2023 - 31.07.2024 på 18.897,70 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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Renovation
Skorstensfejning
Husforsikring

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
8.087
8.252
3.659
799
6.417

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
I alt

kr. 2.145.000
kr. 14.750
kr. 10.957
kr. 2.170.707

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

27.214

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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.409 md. / 136.912 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.223 md. / 110.679 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Lemvigvej 81, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47425088
Ejerudgift/md.: kr. 2.268

Dato: 12.02.2026

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 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:

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 separatkloakeret område, og vi forventer, at ejendommen er korrekt separatkloakeret jf. spildevandsplan.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsofstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsofstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsofstillingen 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 6, i Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Brændeovnen er produceret FØR 1. januar 2003:

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen 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.

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 i Nordjylland og vi kan servicere dig fra vores forretning i Vejgaard. Vi kender området og har boet her hele vores liv.