



**REAL**

## Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>104</b>
Kontant	<b>2.145.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.436</b>	Grund m <sup>2</sup>	
Byggeår	<b>1983</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **47426017**

---

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. +45 98969000 / [www.realmaeglerne.dk/annogchristian](http://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: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026



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 m<sup>2</sup> bolig fordelt på to plan samt en 27 m<sup>2</sup> 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. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026



Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026





Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026





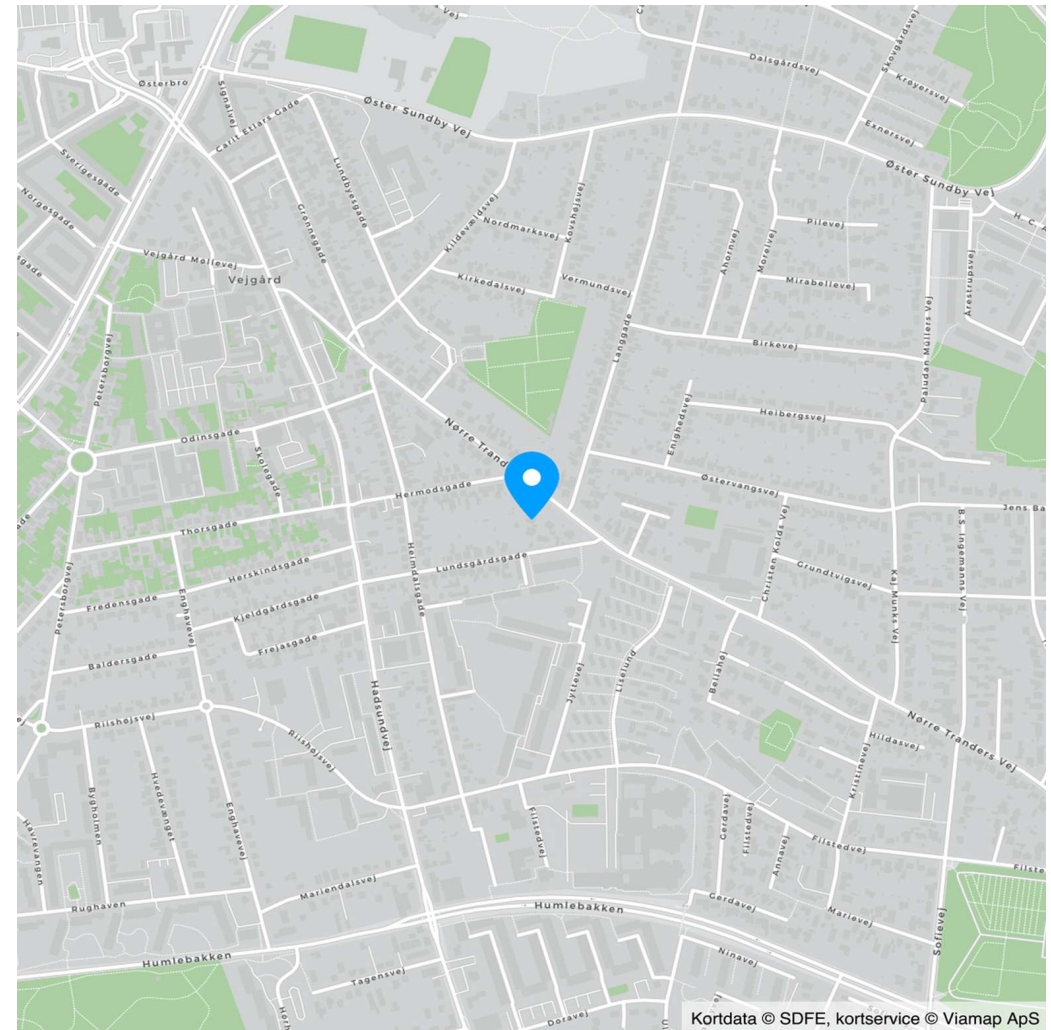
Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg  
 Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 24hb Nr. Tranders, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 399777  
Ejerl. Nr.: 2  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1983

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

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

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 111 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 111 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 104 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
- Udestue: 27 m<sup>2</sup>  
- Carport med indbygget skur: 23 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 04.07.1903 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 27.02.1909 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 09.01.1915 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 05.10.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 08.11.1983 - Dok om sikring af vedligehold af private fælles kloakledninger mv
- Nr. 6: 15.11.1983 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan 4.1.B3 - Nørre Tranders Vej m.m.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos 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 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

Der gøres opmærksom på, at Aalborg Kommune/Kloak har udarbejdet en langsigtet vision. Ifølge denne skal alle kloakerede områder i kommunen på sigt være separatkloakeret.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.800 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger indbetaler aconto 1.300 kr./mdr. til ejerforeningen. Se mere i varmeregnskab for ejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

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 rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.784	Kontantpris	kr.	2.145.000
Grundskyld	kr.	9.212	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.750
Rottebekæmpelsesgebyr ansl.	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Renovation ansl.	kr.	3.588	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.325
Husforsikring ansl.	kr.	6.500	I alt	kr.	2.171.723
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	29.233		

#### 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 11.690 md. / 140.282 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 9.351 md. / 112.212 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: Nørre Tranders Vej 24C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 2.145.000

Sagsnr.: 47426017  
Ejerudgift/md.: kr. 2.436

Dato: 20.04.2026

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:

**Ejerforening**

Navn: Borgerforeningen Nørre Tranders

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 1 / 2

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.