

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	2.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.734	Grund m ²	1.038
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0272**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026



Indflytningsklar etplansvilla

- Skøn lys stue
- Lækkert køkken fra 2023
- Soveværelse med walk-in-closet og 2 værelser
- Dejligt badeværelse
- Skønne udenomsområder
- Både garage og carport

BELIGGENHED:

Denne spændende familievilla er beliggende på 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 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i lys præsenteret entré med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til gæstetoilet, ligesom du helt naturligt ledes ind i dejlig stue med udgang til skøn terrasse og have. I stuen er der god plads til sofagruppen, hvor familien kan slappe af i hyggelige omgivelser. I modsatte ende af stuen er der alrum i åben forbindelse med det skønne nyere køkken. I alrummet er der god plads til langbordet, hvor du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Herudover er der værelsesafdeling med med godt badeværelse med bruseniche og badekar, 2 gode værelser og soveværelse med walk-in-closet.

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

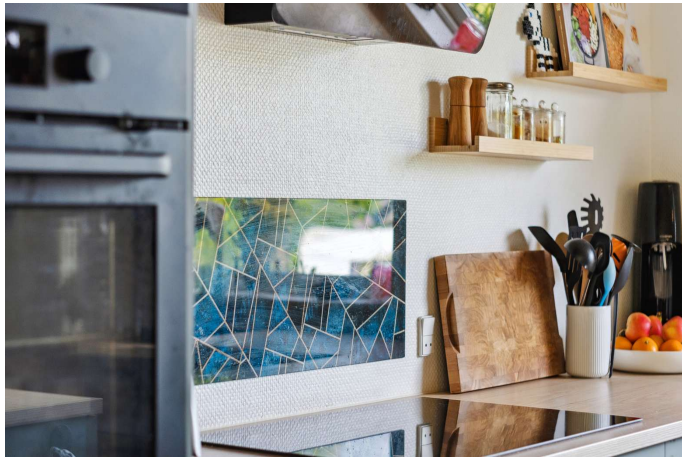
Endelig er der tilhørende garage og carport .

Her får du virkelig meget bolig for pengene. Ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026



Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

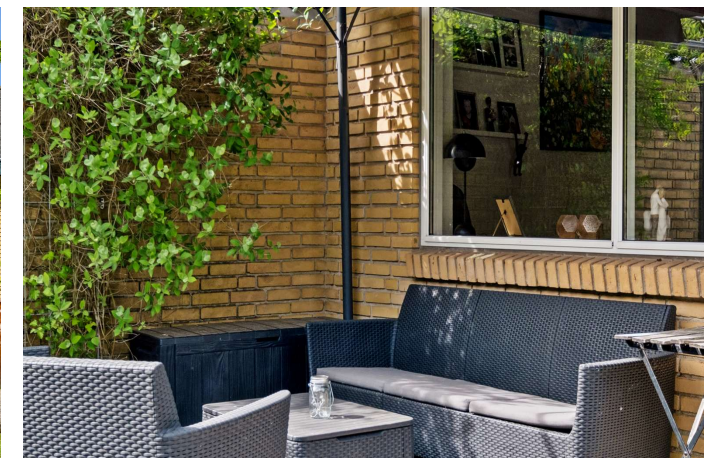
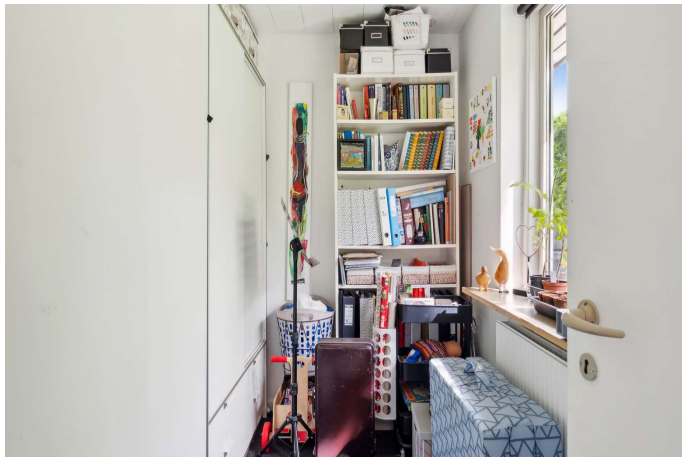
Dato: 23.04.2026



Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

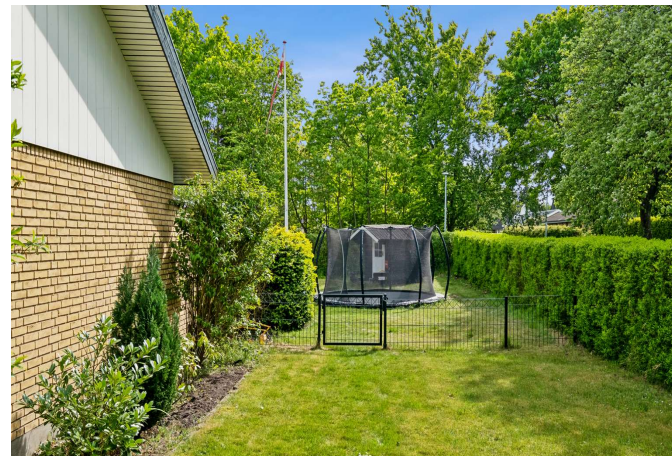
Dato: 23.04.2026



Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026





Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026

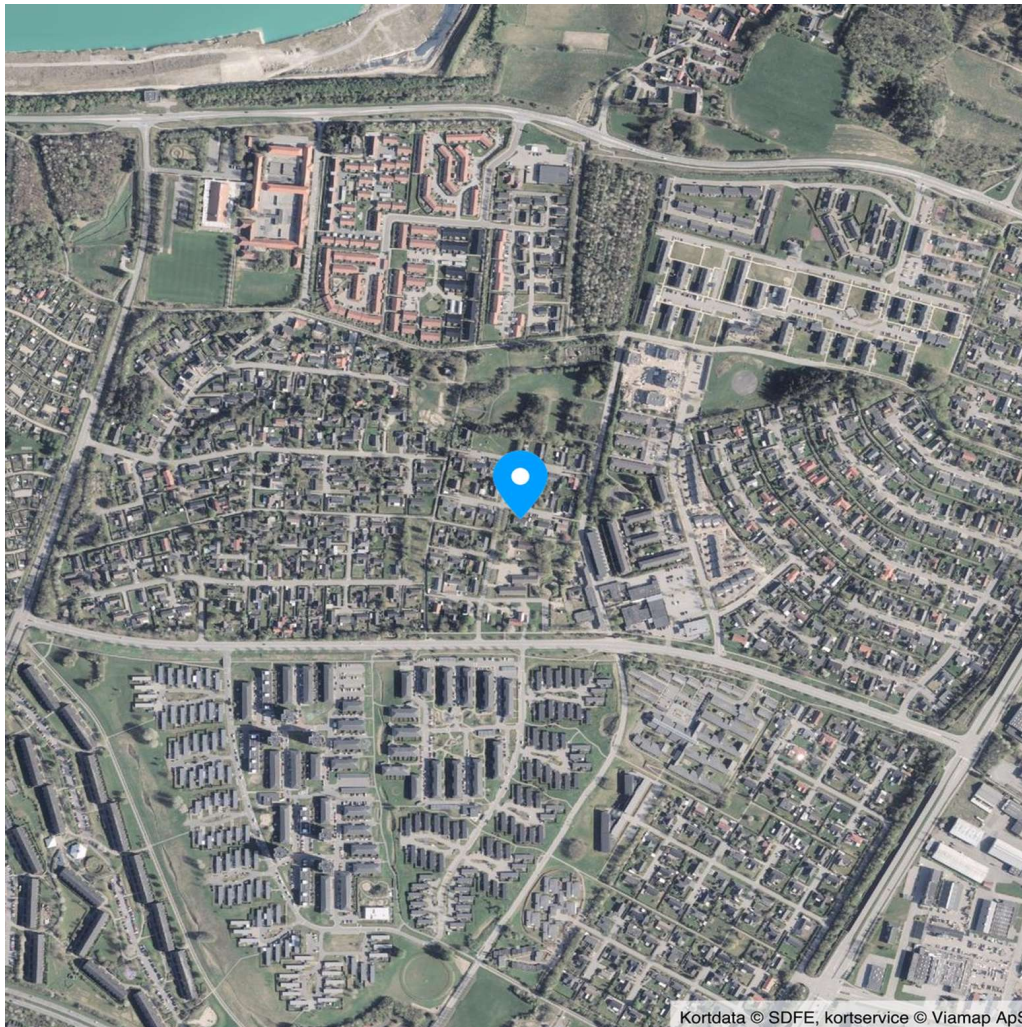




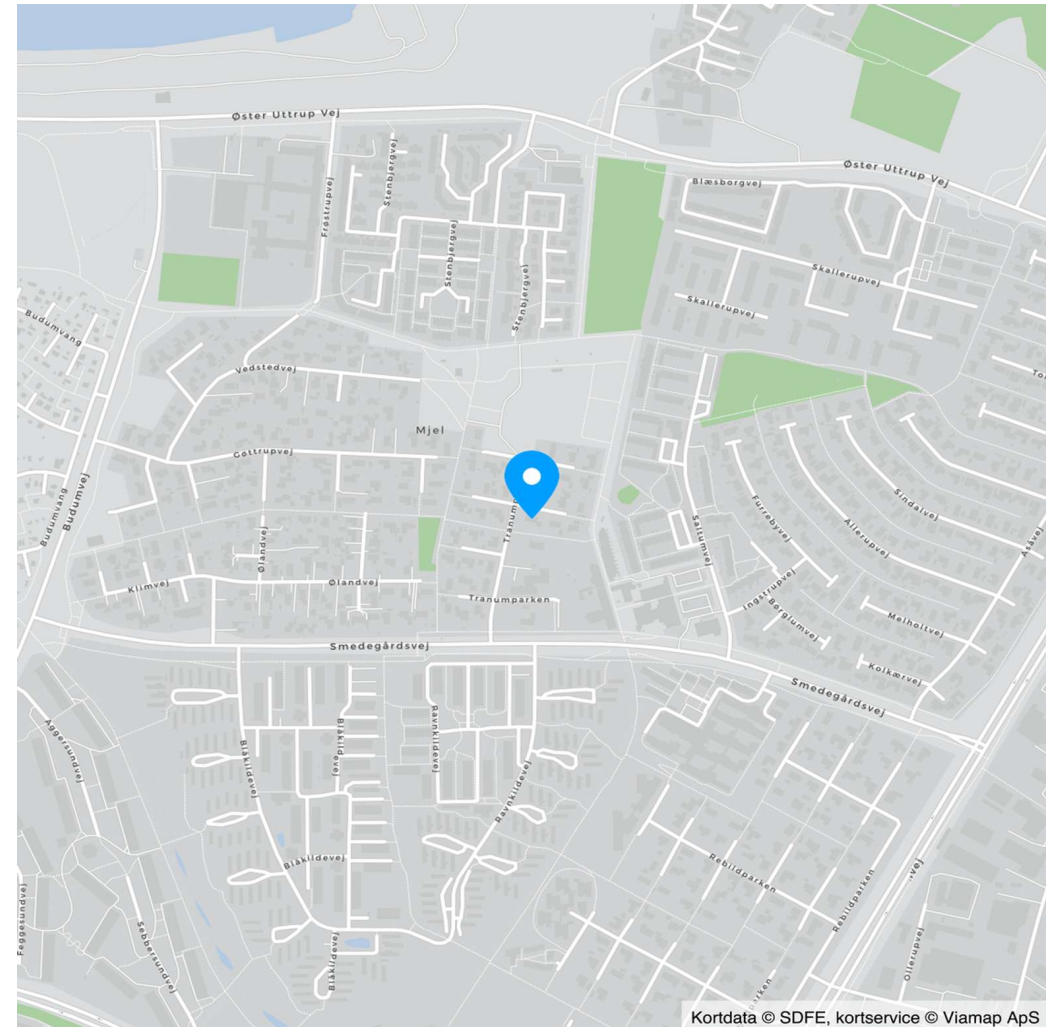
Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	20az Nr. Tranders, Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5549638
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.003.000
Grundværdi:	908.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.602.400
Grundlag for grundskyld:	726.400

Arealer**

Grundareal:	1.038 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	32 m ²
Carport:	18 m ²

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

* 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: 16.04.1970 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 22.10.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, ubebyggede arealer mv

Planer

Kommuneplan 4.6.B2 - Tranumparken m.fl.
Lokalplan BPV 31A - Mjel m.v.

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Fryser (Ikea), Køleskab (Ikea), Emhætte (Ikea), Ovn (Ikea, Indbygning), Mikrobølgeovn (Ikea), Kogeplade (Ikea, Induktion), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

21.04.2022.: Police: Undtaget af forsikringen: Følgende er ikke omfattet af forsikringen: Carport. 30m²Legehus. 4m².

Beboelsen: Insekt og svampeskade: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på:
Garage 32m²Jf Tilstandsrapporten. Jf. mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.08.2024. - 31.07.2025. kr. 14.034,13
Vand og kloak i perioden 01.08.2024. - 31.07.2025. kr. 6.320,30

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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.



Adresse: Tranumparken 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.172
Grundskyld	kr.	5.375
Renovation	kr.	3.516
Forsikring	kr.	3.494
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	248
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	20.806

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	2.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.250
I alt	kr.	2.319.900

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.

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 20, 9220 Aalborg Øst
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0272
Ejerudgift/md.: kr. 1.734

Dato: 23.04.2026

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:

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 mangeårs 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
RealMæglerne Brian Harbo