



**REAL**

## Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>176</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>2.875</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>520</b>
Byggeår/ombygget	<b>1964/2003</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **47426035**

**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 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026



### Velholdt og indflytningsklar familievilla på lukket vej

På Nørre Tranders Vej 105C i Aalborg bydelen Vejgaard, præsenteres denne velholdte familievilla på 176 kvm. Her er tale om en bolig i virkelig flot stand, hvor der er kræset for detaljerne, og hvor I kan flytte direkte ind uden kompromiser.

Boligens naturlige samlingspunkt er det elegante køkken fra JKE, som ligger i åben forbindelse med et indbydende og lyst køkken-alrum og stue. Rummet har et skønt lysindfald fra de store vinduespartier fra syd- og vest. Her er plads til familien i hverdagen, men også langbordet til de store fødselsdage. Fra alrummet er der udgang til en stor, eksklusiv træterrasse mod vest, hvor solen kan nydes helt frem til de lange, stemningsfulde sommeraftener.

Villaen byder på hele 5 værelser, hvilket giver optimale indretningsmuligheder for den moderne familie, hvad enten behovet er børneværelser, kontor eller kreative rum. Dertil kommer to stilrene badeværelser, som understøtter en komfortabel og velfungerende hverdag.

Hjemmet rummer desuden to opholdsstuer, der hver især tilbyder deres egen unikke stemning. Stuen på 1. sal byder på en fantastisk udsigt over byen og en stemningsfuld brændeovn og udsigt – det perfekte sted at trække sig tilbage og nyde roen, mens flammerne knitrer.

Udenfor fuldendes helhedsindtrykket af en skøn, ugeneret have, der indbyder til både leg, afslapning og udeliv i private rammer. Til ejendommen hører desuden en carport på 15 m<sup>2</sup>, skur på 6 kvm samt en garage på 14 m<sup>2</sup>, som er beliggende på en anden matrikel længere oppe ad vejen.

En bolig for jer, der ikke vil gå på kompromis – her får I en indflytningsklar villa med en gennemført stil, masser af plads til hele familien.

### 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 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026



Køkken/alrum



Køkken



Køkken



Køkken



Alrum



Træterrasse

Adresse: Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026



Stue



Stue



Værelse 1



Værelse 2



Badeværelse 1



Stue 1. sal

Adresse: Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026



Stue 1. sal



Stue 1. sal



Værelse 3



Værelse 4



Badeværelse 2



Værelse 5

Adresse: Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026



Bryggers



Bryggers



Terrasse ved hoveddør



Have



Terrasse



Garage

Adresse: Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026



Luftfoto



Luftfoto



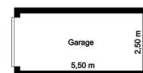
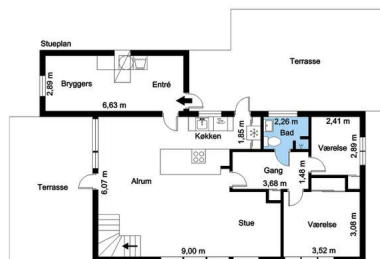
Luftfoto



Adresse: Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

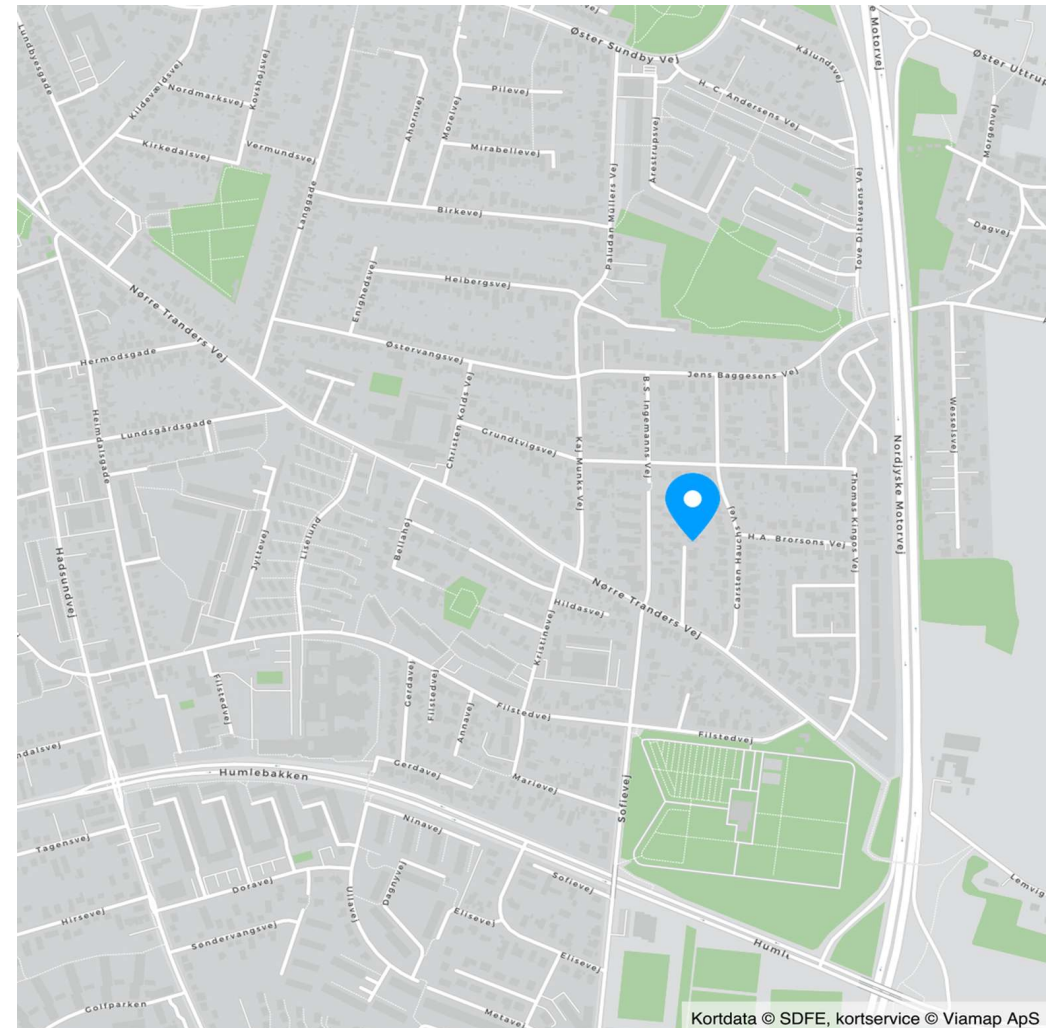
Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 3fz Ø. Sundby, Aalborg Jorder  
BFE-nr.: 5554676  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1964/2003

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 3.337.000  
Grundværdi: 1.538.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.666.400  
Grundlag for grundskyld: 1.238.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 520 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 176 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Garage: 14 m<sup>2</sup>  
Udhus: 6 m<sup>2</sup>  
Carpport: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 09.06.1938 - Dok om forbud mod bygninger af interimistisk karakter  
- Nr. 2: 19.03.1963 - Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Prioritet forud for pantegæld

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Ukendt), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen dækker ikke: Udvidet hus og have samt ferieudlejning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 18.796 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Årstal for årsudgiften er i perioden 01.11.2024 til 31.10.2025

Årsudgift jf. energimærke fra 2026 er på 22.000 kr.

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Nørre Tranders Vej 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.599	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr. 9.164	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Skorstensfejer	kr. 702	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 209	I alt	kr.	4.031.599
Husforsikring	kr. 7.235			
Renovation	kr. 3.588			
<b>Ejerudgift i alt 1. år</b>	<b>kr. 34.497</b>			

#### 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/nettoyldelse 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.929 md. / 263.142 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.543 md. / 210.517 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 105C, 9000 Aalborg  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 47426035  
Ejerudgift/md.: kr. 2.875

Dato: 06.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.663.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 2.300.000  
Nr. 5: hovedstol kr. 933.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (endelig 2022 vurdering foreligger):

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendomsskattereformen og fremtidig beskatning af grundejerforeningens fælles arealer: Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Garage:

Garagen på 14 kvm ligger på matrikel 3ga - længere oppe ad vejen.

Jordforurening på grunde, hvor garagen står:

Matriklen hvorpå garagen står er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

# 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.