



REAL

Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	101
Kontantpris	1.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.997	Grund m2	606
Byggear/ombygget	1937/1959	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0206**

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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Skøn mulighedsrig villa i idylliske Sønder Tranders

- Fint køkken med spiseplads
- Gode muligheder for at lave køkken-alrum
- Store stuer
- Hele 2 badeværelser i stueplan
- det ene er nyere med bruseniche og vaskemaskine
- Stort soveværelse med udgang til sydvendt altan
- God lukket ugeneret have
- Hele 40 kvm garage

BELIGGENHED:

Denne villa er beliggende i skønne idylliske Sønder Tranders. Her er der dejligt roligt og alligevel er du tæt på rigtig mange faciliteter. Der er således kun 7 km til Aalborg Centrum. Her er der heller ikke langt til gode uddannelsesinstitutioner af enhver slags, bl.a. universitetet og handelsskole, ligesom der er nemt til daginstitutioner og skole. Endelig er det meget tæt på det nye supersygehus. Dejligt landsbymiljø og kun 3 min. kørsel fra Gistrup, der bl.a. byder på indkøbsmuligheder og et lille handelsstrøg m.m. Skulle du mod forventning ikke have nok landsbyidyl her, ligger byens park med hyggelig sø, legeplads og boldbane lige om hjørnet.

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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025

Skøn mulighedsrig villa i idylliske Sønder Tranders

- Fint køkken med spiseplads
- Gode muligheder for at lave køkken-alrum
- Store stuer
- Hele 2 badeværelser i stueplan
- det ene er nyere med bruseniche og vaskemaskine
- Stort soveværelse med udgang til sydvendt altan
- God lukket ugeneret have
- Hele 40 kvm garage

BELIGGENHED:

Denne villa er beliggende i skønne idylliske Sønder Tranders. Her er der dejligt roligt og alligevel er du tæt på rigtig mange faciliteter. Der er således kun 7 km til Aalborg Centrum. Her er der heller ikke langt til gode uddannelsesinstitutioner af enhver slags, bl.a. universitetet og handelsskole, ligesom der er nemt til daginstitutioner og skole. Endelig er det meget tæt på det nye supersygehus. Dejligt landsbymiljø og kun 3 min. kørsel fra Gistrup, der bl.a. byder på indkøbsmuligheder og et lille handelsstrøg m.m.

Skulle du mod forventning ikke have nok landsbyidyl her, ligger byens park med hyggelig sø, legeplads og boldbane lige om hjørnet.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet, hvorfra du ledes ind i hyggelig stue med brændeovn. Denne stue har adgang til flot nyere badeværelse med bruseniche, gulvvarme og vaskemaskine. Herfra er der også adgang til stort pænt køkken med spiseplads, samt masser af bord- og opbevaringsplads. Er du mere til køkken-alrum, så har du på den anden side af køkkenet en meget stor stue med skønt lysindfald fra de sydvendte vinduer. Endelig er der ældre badeværelse med badekar og et dejligt stort soveværelse med udgang til sydvendt altan. Kælderen er indrettet med 4 disponible rum i forskellig størrelse, hvoraf nogen af dem har været benyttet til gæsteværelse. Herudover er der ældre badeværelse.

Der er stor ugeneret syd-vestvendt terrasse, hvoraf en del er overdækket. Her er der god plads til grill og hygge og du finder altid et sted med læ og sol. Herudover er der den nævnte altan fra soveværelset, hvor du kan se ud over den skønne have, med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin.

Endvidere tilhørende garage på hele 40 kvm. og derudover 20 kvm. udhus, så der er god plads til både bil og opbevaring.

En virkelig spændende villa, beliggende i meget idylliske omgivelser, der SKAL opleves.

Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

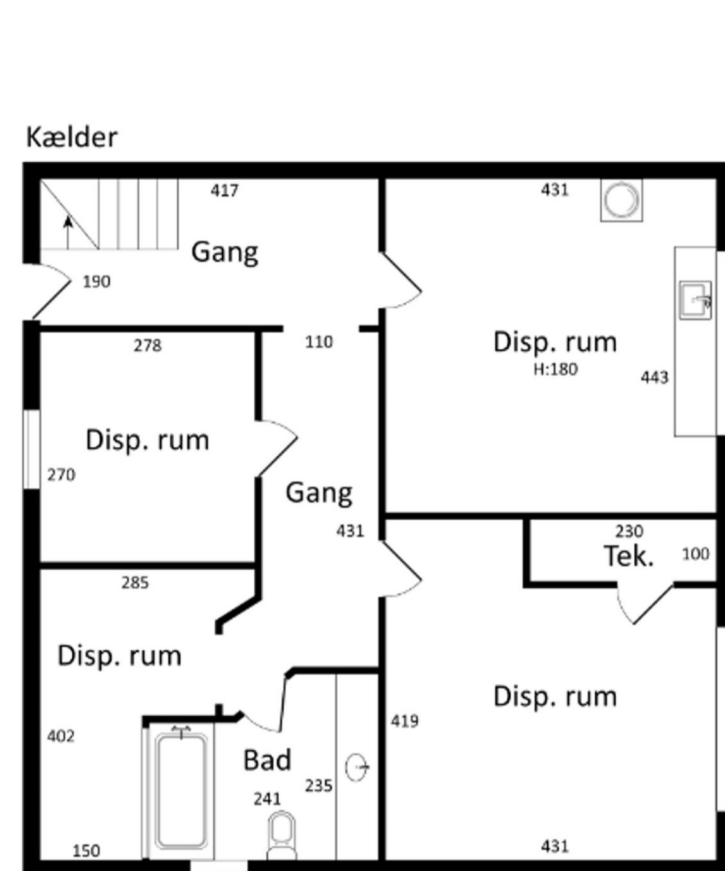
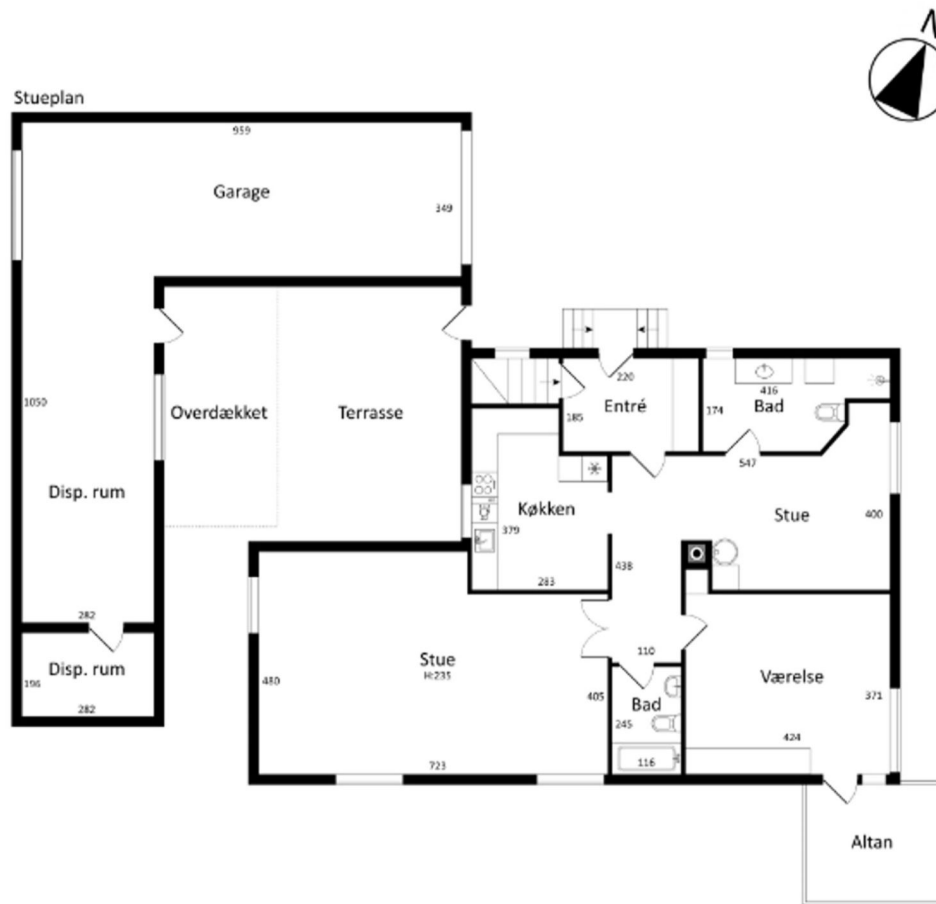
Dato: 06.12.2025



Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025



Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
 Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
 Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5 al Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3330423
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.013.000 kr.
Grundværdi:	988.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.610.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	790.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	606 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	81 m ²
Garage:	40 m ²
Udhus:	20 m ²

* 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. 13.03.1995 lbnr. 509482-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 08-026.

KOMMUNEPLAN. 2021 - 4.10.L3
 LOKALPLAN: 08-026 Sønder Tranders Landsby

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Gram køle-/fryseskab - Voss keramisk kogeplade - Voss indbygningsovn - emhætte - Thuia Micro - Miele opvaskemaskine
 Bosch vaskemaskine - tørretumbler i kælder
 Fibernet ikke aktivt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Salgscenter Aalborg
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.: 22.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.09.2022. - 31.08.2023. kr. 9.088,79
Kloak i perioden 01.09.2022. - 17.08.2023. kr. 2.412,40
Vand i Perioden 01.01.2023. - 31.12.2023 kr. 1.284,98

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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.213	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.695.000
Grundskyld	kr.	5.849	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.250
Husforsikring	kr.	5.787	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.050
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	1.714.300
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	83	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 23.962

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: 85.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.971 md./ 107.655 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.253 md./ 87.041 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: 06.12.2025
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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.695.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 1.997

Dato: 06.12.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
03.10.2024.: Garagen kan ikke få dækningen Svamp og insekt i bygningens spær pga. dets alder samt allerede i forvejen nedbrudte træ. Jf. police/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