



**REAL**

## Gistrup Hedevej 23, 9260 Gistrup

Ejd. type	<b>Fritidshus</b>	Bolig m2	<b>60</b>
Kontantpris	<b>2.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>2.358</b>	Grund m2	<b>4.174</b>
Byggeår/ombygget	<b>1950/1973</b>		

Sagsnr. **47424166**

---

**RealMæglerne** Aalborg Ann & Christian ApS

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

Adresse: Gistrup Hedevej 23, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 26.06.2026



### Beskrivelse:

Drømmer du om at bygge dit helt eget sommerhus midt i naturen? Så er dette en unik mulighed. Gistrup Hedevej 23 er beliggende i et naturskønt og fredfyldt sommerhusområde, omgivet af skoven i det smukke Lundby Krat, kun få kilometer fra Gistrup by.

Grunden er på hele 4.174 kvadratmeter, hvilket giver masser af plads til at realisere dine drømme om et nybygget sommerhus i naturrige omgivelser.

Den nuværende bolig på grunden har et boligareal på 60 kvadratmeter, men ejendommens reelle værdi ligger i grunden og de mange muligheder, den tilbyder for nybyggeri. Du har altså muligheden for at skabe en moderne bolig, der passer præcis til dine behov og ønsker.

Med skovens ro og dyreliv som nærmeste naboer, kan du nyde total afslapning og være i tæt kontakt med naturen. Trods den rolige beliggenhed er der kort afstand til både Aalborg, indkøbsmuligheder, hundeskov, golfbaner og de mange naturoplevelser, som Lundby Krat ellers byder på.

Kontakt os i dag for en fremvisning og oplev denne enestående naturgrund.

### 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: Christian Andersen



Adresse: Gistrup Hedevej 23, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 26.06.2026



Adresse: Gistrup Hedevej 23, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 26.06.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus  
Må benyttes til: Sommerhus  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 1 as Gistrup By, Nøvling  
BFE-nr.: 3322659  
Zonestatus: Sommerhusområde  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Der henvises til ejendomsdatarapport  
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1950/1973

#### Arealer

Grundareal udgør: 4.174 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 450 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 60 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 60 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 10 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 10 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 1.096.000 kr.  
Grundværdi: 2.849.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 876.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 2.279.200 kr.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Navn: Lundby Krat (vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/11\\_10716764\\_1648037504615.pdf](https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf)

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_9639682\\_1571907486603.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf)

Navn: Planlægning i en brydningstid (vedtaget tilstand)  
Link til planen: [https://dokument.plandata.dk/70\\_11301900\\_1725546792869.pdf](https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf)

#### Lokalplaner:

Navn: Sommerhus, Lundby Bakker, Landområde Sydøst (forslag)  
Link: [https://dokument.plandata.dk/20\\_11338643\\_1719387099468.pdf](https://dokument.plandata.dk/20_11338643_1719387099468.pdf)

#### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 09.01.1915 lbnr. 940089-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv,  
Nr. 2 lyst d. 10.05.1948 lbnr. 940090-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, brønd mv

### Tilbehør:

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

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger \_\_\_\_ Ja  Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gistrup Hedevej 23, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 26.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

#### 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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering, byzone**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **Ejendom under omvurdering**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er under omvurdering, og at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af en ændret vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

##### **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.

##### **Spildevandsplan**

Ejendommen er registreret med bundfældningstank og indgår i den obligatoriske tmningsordning jf. spildevandsplanen.

##### **Manglende servitut:**

Køber gøres opmærksom på, at flg. servitut ikke har kunnet fremskaffes på ejendommen: servitut 1, 09.01.1915-940089-76, dok om færdselsret. Køber accepterer ikke at kunne modtage information om servitutens nærmere indhold. Køber opfordres til at kontakte egen rådgiver omkring de manglende servitutter, og accepterer ikke at kunne gøre nogen former for krav gældende mod hverken sælger eller ejendomsmægler i anledning heraf.



---

Adresse: Gistrup Hedevej 23, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 26.06.2026

---

**Olietank:**

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der en olietank på grunden.



Adresse: Gistrup Hedevej 23, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 26.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	4.472	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	16.866	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	5.962
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	145	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation, anslået	kr.	2.819	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Husforsikring, anslået	kr.	4.000	I alt	kr.	2.523.437
Ejerudgift i alt 1 år		28.302			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.622 md./ 163.458 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.992 md./ 131.910 år v/25,40%  
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: 22.06.2026  
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: 1/8 - 1/2

**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: Gistrup Hedevej 23, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 47424166  
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 26.06.2026

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:

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

# 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