



REAL

Sønder Tranders Bygade 43, 9260 Gistrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	86
Kontantpris	1.748.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.150	Grund m2	1.280
Byggear	1800	Energimærke	F

Sagsnr. **469-6146**

RealMæglerne Hans Cortsen

Hadsundvej 26 / 9575 Terndrup / Tlf. 98311577 / www.realmaeglerne.dk/cortsen

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 43, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.748.000

Sagsnr.: 469-6146
Ejerudgift/md.: kr. 2.150

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Centralt beliggende i det attraktive Sønder Tranders !

Skønt beliggende projektgrund på 1.280 m² i det hyggelige og rolige Sønder Tranders , med kort afstand til mange af områdets faciliteter - iøvrigt kun 600 meters afstand til det nye Supersygehus!
Grunden er bebygget med ældre landhus på 106 m² heraf garage på 15 m².
derudover et par udhuse.

Der er ikke udarbejdet el - eller Tilstandsrapport , da ejendommen sælges med henblik på nedrivning.

Ejendomsfakta :

- Grundareal :1.280 m² i indbydende og roligt område.
- Lokalplan :08-026
- Byggepligt : Ingen
- Vej : Fælles privat/offentlig
- Kloakering : Tilkoblet offentlig kloak og der er ved at blive separatkloakeret på ejendommen.
- Bevaringsværdig: Ejendommen er klassificeret med bevaringsværdighed kategori 6

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: Hans Cortsen

Adresse: Sønder Tranders Bygade 43, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.748.000

Sagsnr.: 469-6146
Ejerudgift/md.: kr. 2.150

Dato: 31.01.2026



Adresse: Sønder Tranders Bygade 43, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.748.000

Sagsnr.: 469-6146
Ejerudgift/md.: kr. 2.150

Dato: 31.01.2026





Adresse: Sønder Tranders Bygade 43, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.748.000

Sagsnr.: 469-6146
Ejerudgift/md.: kr. 2.150

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	23 b Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3330758
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1800

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	1.676.000 kr.
Grundværdi:	1.414.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.264.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.074.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.280 m ²
Boligareal i alt:	86 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	11 m ²
Garage:	15 m ²
Udhus:	21 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. 15.09.2016 lbnr. 1007617112 Servitut med lovbestemt prioritet Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: ad7c76c8-eb9f-4be3-a9bf-739829caddb7
Nr. 2 lyst d. 13.03.1995 lbnr. 509482-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 08-026 Filnavn: 76_AC-A_251
Nr. 1 lyst d. 13.03.1995 lbnr. 509482-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 08-026 Filnavn: 76_AC-A_251

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Sønder Tranders Bygade 43, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.748.000

Sagsnr.: 469-6146
Ejerudgift/md.: kr. 2.150

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Offentlig tilgængelige priser hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Der henvises til side 5

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab:

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.327 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

**Anvendelsesudgifterne kan til dels være anslået.! Ejendommen har ikke været beboet i
sælgers ejertid (siden 2022) hvorfor der ikke er valide oplysninger på opvarmningen.**

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke F.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Vedr. boligbeskatning.

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



Adresse: Sønder Tranders Bygade 43, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.748.000

Sagsnr.: 469-6146
Ejerudgift/md.: kr. 2.150

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.450	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.748.000
Grundskyld	kr.	7.951	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Husforsikring	kr.	6.000	I alt	kr.	1.760.350
Renovation	kr.	3.900			
Rensningsanlæg	kr.	1.300	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	195	udgifter til: Der henvises til side 5		

Ejerudgift i alt 1 år

25.796

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.399 md./ 112.782 år Netto **ekskl.** ejerudgift 7.603 md./ 91.240 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: 31.01.2026
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: 1/2 - 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 43, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.748.000

Sagsnr.: 469-6146
Ejerudgift/md.: kr. 2.150

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

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

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve / Debitor/kreditorkifte / Finansiering, herunder kurssikring, bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, juridiske, finansielle samt byggesagkyndige.

Forsikringsforhold:

Ejendomsforsikring i : **Ejendommen henstår uforsikret - Estimeret forsikringspræmie ca kr 6.000**

Dækning omfatter : Ejendommen henstår uforsikret

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

Overvejer De salg af Deres ejendom, så kontakt os for en uforpligtende og gratis salgsvurdering.

30 års erfaring i omsætning af fast ejendom generelt, derunder :

- Mindre landbrugs - lystejeendomme.
- Skovejendomme.
- Villaer, grunde og andelsboliger.
- Sommerhuse og - grunde.

Derudover foretager vi vurderinger samt syns-og skønsforretninger på fast ejendom generelt.

Medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening.