

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

## Diamantvej 1, Nøvling, 9260 Gistrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>148</b>
Kontant	<b>1.999.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.015</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>714</b>
Byggeår/ombygget	<b>1966/1968</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **464-0350**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026



### DEJLIG VILLA I NATURSKØNNE OMGIVELSER

Dejlig villa i naturskønne omgivelser

- Indflytningsklart lyst hus
- Soveværelse og 2 gode værelser, samt stort multirum
- Vordingborg køkken fra 2015
- Stort badeværelse fra ca. 2005
- Dobbelt carport fra 2015
- Træ-alu vinduer fra 2023
- Taget er rensat og malet
- Nye tagrender fra 2023
- Endegavle, stern og tagrender er i vedligeholdelsesfrie materialer
- Fantastisk grund

### BELIGGENHED:

Du finder denne indflytningsklare lyse villa i naturskønne omgivelser i hyggelige Nøvling. Nøvling er et lille samfund med et godt socialt sammenhold, en god skole og flere fritidsaktiviteter. Her er der kort afstand til offentlig transport og kun 2 minutters kørsel til indkøbsmuligheder i Gistrup. Ligeledes kort afstand til Aalborg Universitet og det nye Supersygehus. Motorvejtilkørsel nås på 10 minutter og på 20 minutter når du Aalborg C.

### 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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026

---

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Gæsterne bydes velkommen i præsenteret entré, hvorfra der er adgang til husets fordelingsgang og nem adgang til køkken-alrum. Til dagligt parkerer du i stor dobbelt carport, hvorfra du kan gå tørskoet ind i godt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler i arbejdshøjde. Herfra er der adgang til dejligt lyst køkken med masser af bord- og opbevaringsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med alrum og stue. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Stuen er hyggelig med brændeovn og god plads til sofa-gruppen, ligesom der er udgang til delvist overdækket træterrasse.

Derudover er der fra alrummet adgang til værelsesafdelingen, der som nævnt byder på entré og herudover soveværelse og 2 rigtig gode værelser, samt skønt badeværelse fra 2019 med bruse-niche og gulvvarme. Endelig er der i denne afdeling et stort multirum med depotrum. Et rum med mange anvendelsesmuligheder og udgang til endnu en terrasse.

Præsenteret forhage og bag huset, en skøn lukket og ugeneret have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. I haven er der endvidere 13 kvm stort redskabsskur fra 2015 med isoleret bund og som nævnt 2 gode terrasser. Her kan du altid finde sol og læ, samt ikke mindst nyde den skønne have.

Endelig er der den store dobbelte carport med god plads til to biler.

Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

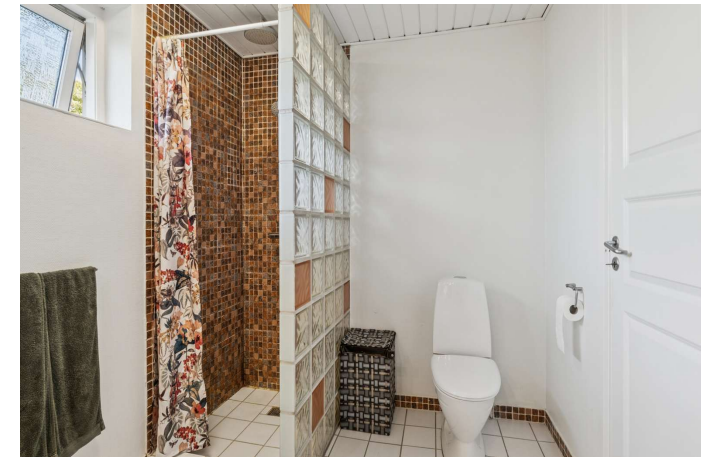
Dato: 08.05.2026



Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

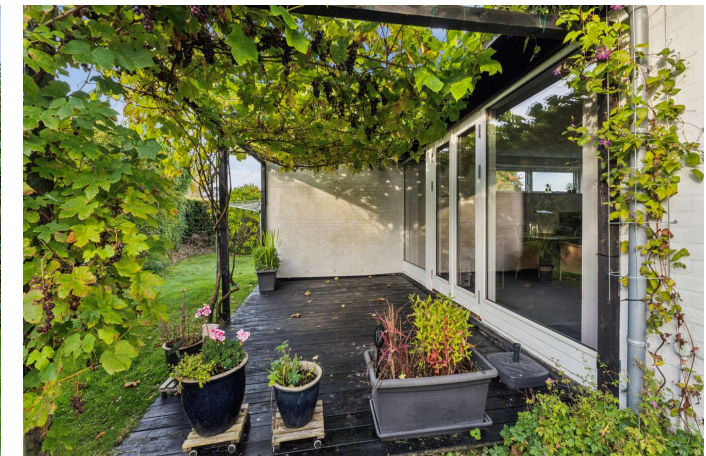
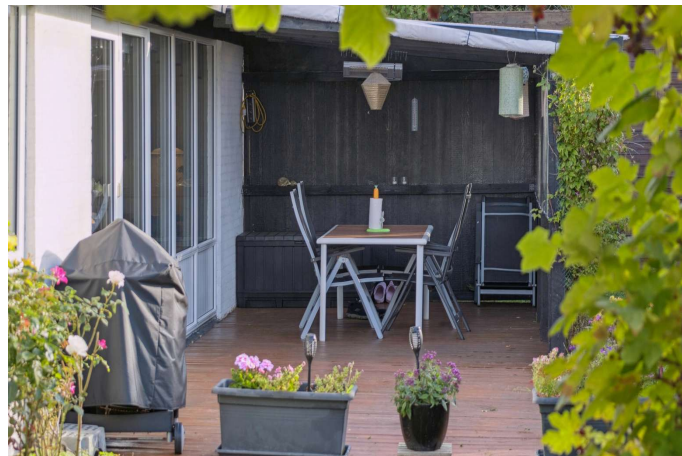
Dato: 08.05.2026



Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026



Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026





Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6aa Nøvling By, Nøvling
BFE-nr.:	3324206
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1966/1968

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.930.000
Grundværdi:	913.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.544.000
Grundlag for grundskyld:	730.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	714 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	148 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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**

Ingen

**Planer**

Kommuneplan 7.8.B1 - Opalvej m.m.

Tilbehør:

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

AEG køleskab - AEG fryser - Simens induktion kogeplade med emhætte - AEG indbygningsovn - Bosch opvaskemaskine  
Bosch vaskemaskine - Bosch tørretumblerGVD - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes 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.

01.08.2025.: Ingen forbehold. Jf.police/Norvin

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.200 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.09.2024. - 31.08.2025. kr. 14.828,40

Kloak i perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 4.626,29

Vand i perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 2.880,55

El i perioden 01.03.2025. - 31.05.2025. kr. 3.202,39 (BEMÆRK perioden er 3 måneder)

#### 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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C

#### 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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Renovation  
Skorstensfejning  
Rottebekæmpelse  
Husforsikring

kr. 7.874  
kr. 5.405  
kr. 3.516  
kr. 600  
kr. 209  
kr. 6.581

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået  
I alt

kr. 1.999.000  
kr. 13.850  
kr. 8.808  
kr. 2.021.658

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 24.185

**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: Diamantvej 1, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.999.000

Sagsnr.: 464-0350  
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 08.05.2026

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. 1: hovedstol kr. 950.000  
Nr. 2: hovedstol kr. 700.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 670.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

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