



REAL

Hasselvej 22, 9260 Gistrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	139
Kontant	2.800.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.619	Grund m ²	1.070
Byggeår	1971	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0448**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026



Skøn villa på attraktiv beliggenhed i Gistrup

- Stue med hyggelig brændeovn
- Dejligt køkken-alrum
- Badeværelse og gæstetoilet
- Soveværelse og 2 værelser
- Decra tag
- Garage med værksted
- Hyggelig ugeneret have

BELIGGENHED:

Denne skønne villa finder du attraktivt beliggende i Gistrup, der er kendt for sit aktive foreningsliv, Lundby Krat skovområde og Ørnehøj Golfbane. Gistrup er ovenikøbet et område der vil blomstre yderligere i de kommende år, efter Supersygehuset nu er taget i brug. Derudover er der kort afstand til universitetet, der er i konstant udvikling.

Der er gåafstand til alle byens faciliteter, såsom , skole, sport og handelsmuligheder. samt ikke mindst skoven hvor der er fantastisk at gå og løbe. Ligeledes er der mulighed for at cykle til Aalborg via stisystemer.

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: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i præsenteret forgang med god plads til at tage imod gæsterne, hvorfra der er adgang til gæstebadeværelse. Du ledes helt naturligt ind i huset, hvor der er skønt køkken-alrum i åben forbindelse med hyggelig stue med brændeovn. I køkkenet er der godt med bord- og skabsplads, så familien kan samles om kulinariske oplevelser. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggeligt samvær. I stuen er der dejligt lysindfald og god plads til sofagruppen. Endelig er der værelsesgang med badeværelse med gulvvarme og bruseniche, samt soveværelse og 2 værelser - alle med skabe.

Skøn ugeneret have med masser af plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. haven er virkelig hyggelig og fuldendes med afgrænsning af bæk med rindende vand. Delvist overdækket terrasse med god plads til sol, hygge og grill. Herudover endnu en terrasse på den anden side af huset.

Herudover tilhørende stor garage med rummeligt værksted.

En beliggenhed og et hus der SKAL opleves.

Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

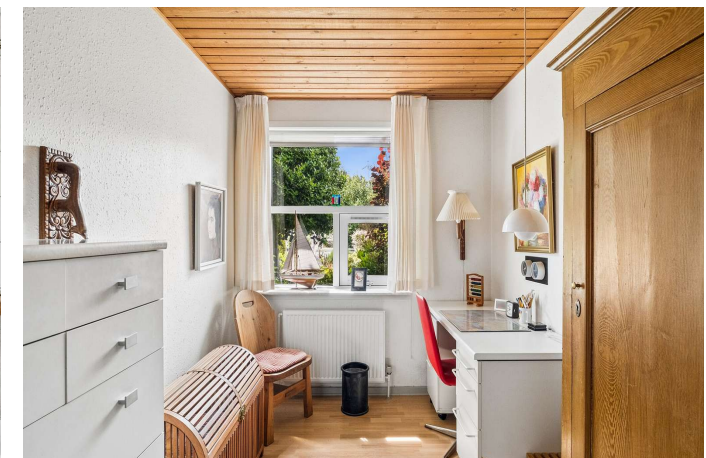
Dato: 16.06.2026



Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026



Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026

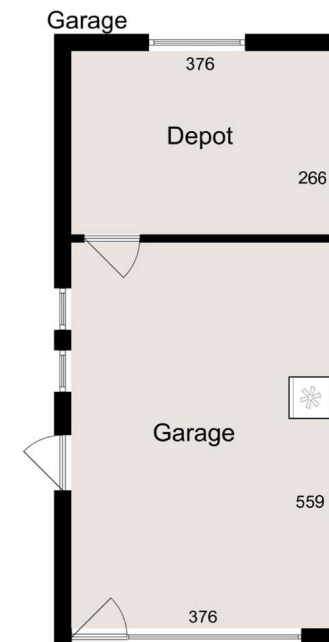




Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026

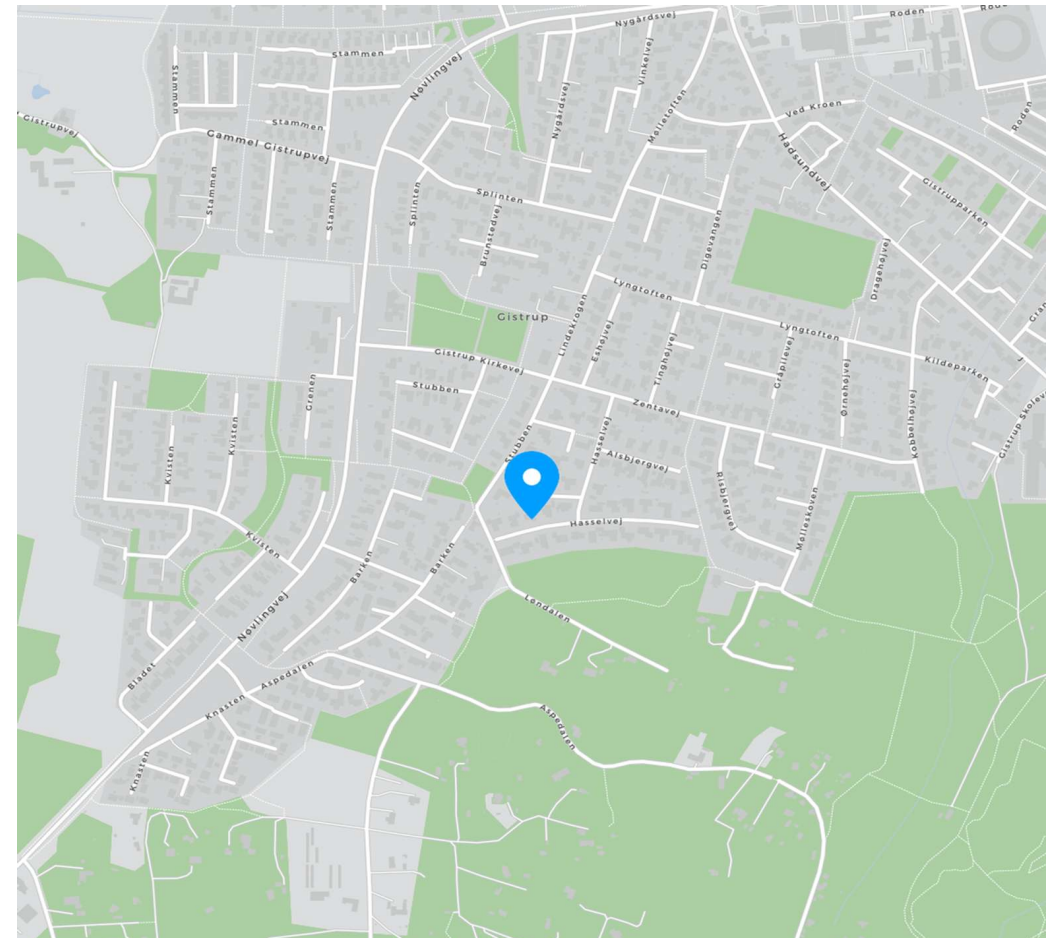




Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026

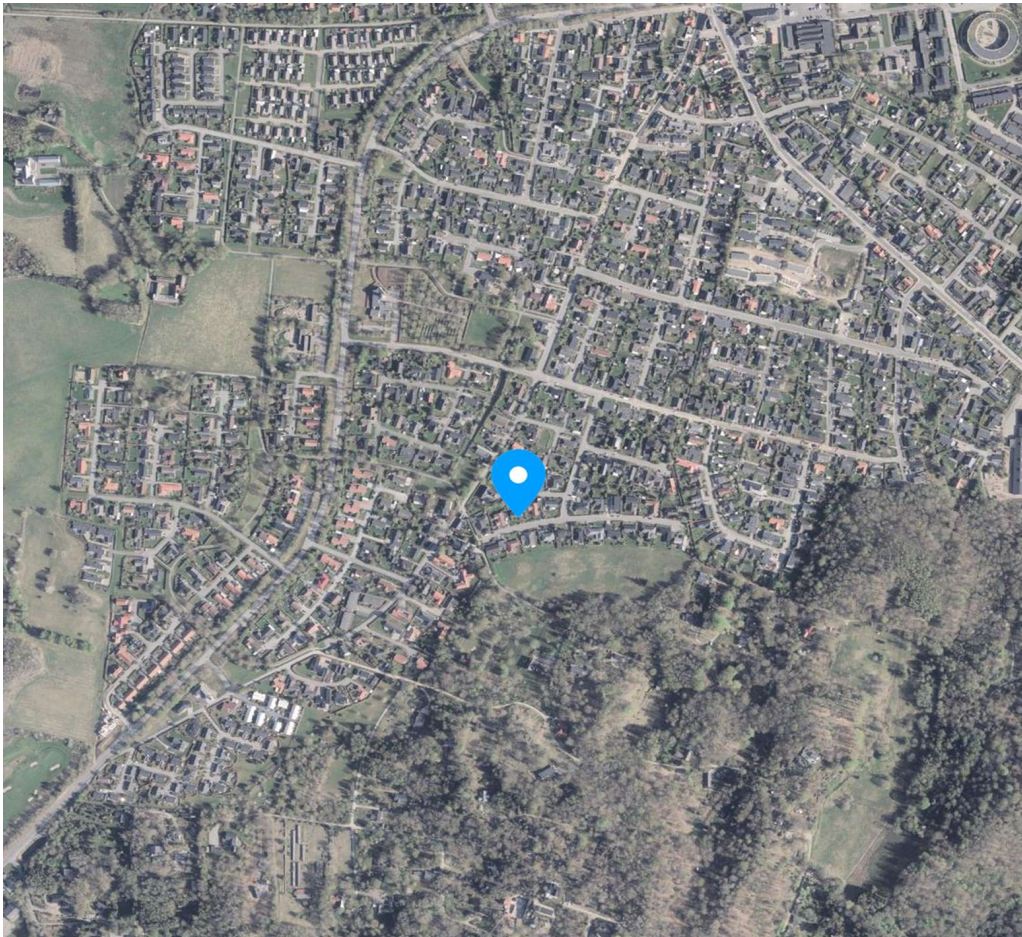




Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026



Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 3nø Gistrup By, Nøvling
BFE-nr.: 3323645
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.707.000
Grundværdi: 1.935.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.165.600
Grundlag for grundskyld: 1.548.000

Arealer**

Grundareal: 1.070 m²
Boligareal i alt: 139 m²
Øvrige arealer:
Garage: 42 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 28.07.1971 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

Planer

Kommuneplan 7.2.B1 - Nøvlingvej m.m.

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.
SKAL separatkloakeres senest 31.12.2026.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet. Se mere på www.skidt.dk.

Ejendommen sælges som et dødsbo og køber gøres opmærksom på, at der er registreret en olietank på ejendommen, der ikke er afmeldt.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Bosch), Emhætte (Blomberg), Komfur (Voss, Med keramisk kogeplade), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 15-06-2026 Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og rådskeer i/på: GARAGE/UDHUS DØR. Jf.
Mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varminstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Dødsbo, hvorfor der ikke foreligger retvisende årsopgørelser på forbrug.

Vand: Alment 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.045	Kontantpris	kr.	2.800.000
Grundskyld	kr.	11.455	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	2.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Bidragsopgørelse (anslået)	kr.	200	I alt	kr.	2.826.717
Husforsikring	kr.	6.210	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.	31.426			

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: Hasselvej 22, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.800.000

Sagsnr.: 464-0448
Ejerudgift/md.: kr. 2.619

Dato: 16.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.031.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 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