



REAL

Borgergade 91, 9362 Gandrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	70
Kontantpris	375.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.261		
Byggeår/ombygget	1897/1983	Energimærke	C

Sagsnr. **448-0248**

RealMæglerne Hals ApS

Ejendomsmægler MDE / Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

Salgsopstilling

RealMæglerne Hals ApS
Ejendomsmægler MDE / CVR-nr. 43179489
Aalborgvej 19 / 9370 Hals
Tlf. 98750300 / hals@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hals

REAL

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: Borgergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Borgergade 91 i Gandrup – en charmerende og centralt beliggende ejerlejlighed/rækkehus på 70 m², der tilbyder en perfekt kombination af moderne komfort og hyggelig boligstemning. Dette hjem er ideelt til førstegangskøbere, par eller som en attraktiv investering med mulighed for forældre køb eller udlejning.

Lejligheden er fordelt over to plan og byder på en gennemtænkt indretning. I stueplan træder du ind i en velkommende entré, der leder videre til et åbent køkken i direkte forbindelse med den lyse opholds- og spisestue. Her er plads til både afslapning og hyggelige middage med familie og venner. Fra stuen får du adgang til en dejlig udestue, hvor du kan nyde de lune sommeraftener, samt en vestvendt have, der indbyder til leg og afslapning i solen.

På første sal finder du et rummeligt badeværelse, der er praktisk indrettet, samt to gode værelser udstyret med ovenlysvinduer, der giver et dejligt lysindfald. Her er der også mulighed for at indrette sig med kontor eller gæsteværelse.

Borgergade 91 er beliggende i et roligt og børnevenligt område, kun få minutters gang fra skole, børnehave og dagpleje. Indkøbsmulighederne er også lige rundt om hjørnet, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Området byder på gode transportmuligheder og naturskønne omgivelser, perfekt til udendørsaktiviteter.

Boligen kommer med et praktisk 3 m² cykelskur, så du har plads til opbevaring af cykler og andet udstyr. Den vestvendte have giver mulighed for at skabe din egen grønne oase, hvor du kan nyde solen og have liv i haven.

Dette hjem er klart et besøg værd, hvis du søger en centralt beliggende ejerlejlighed/rækkehus med masser af potentiale. Tøv ikke med at kontakte os for at arrangere en fremvisning – vi ser frem til at byde dig velkommen til Borgergade 91!

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: Michael Steinmann Calundan

Adresse: Borbergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 31.01.2026



Spise- og opholdsstue



Spise- og opholdsstue



Køkken



Køkken



Badeværelse på 1. sal



Værelse på 1. sal

Adresse: Borbergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 31.01.2026



Værelse på 1. sal



Udestue



Haven



Haven



Haven



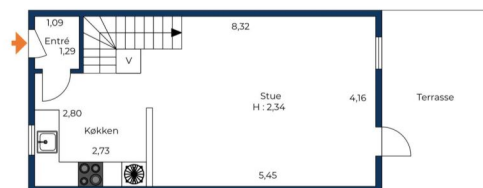
Ejerlejligheden

Adresse: Borgergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

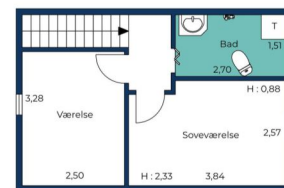
Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 31.01.2026

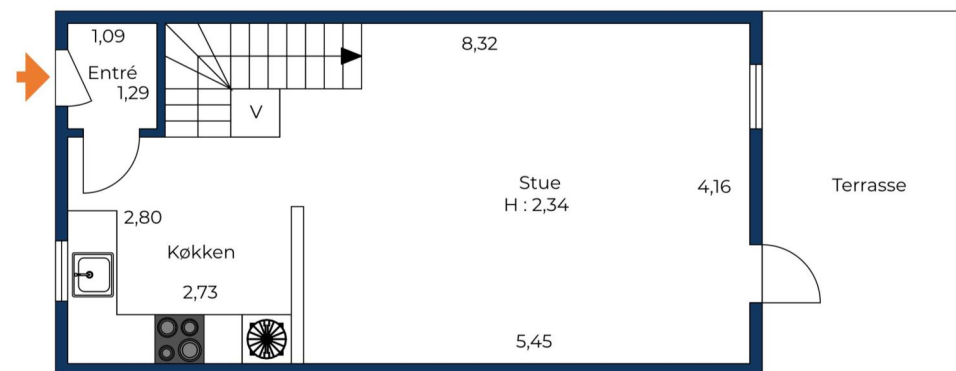
Stueplan



1. sal



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Vejledende tegning uden ansvar.

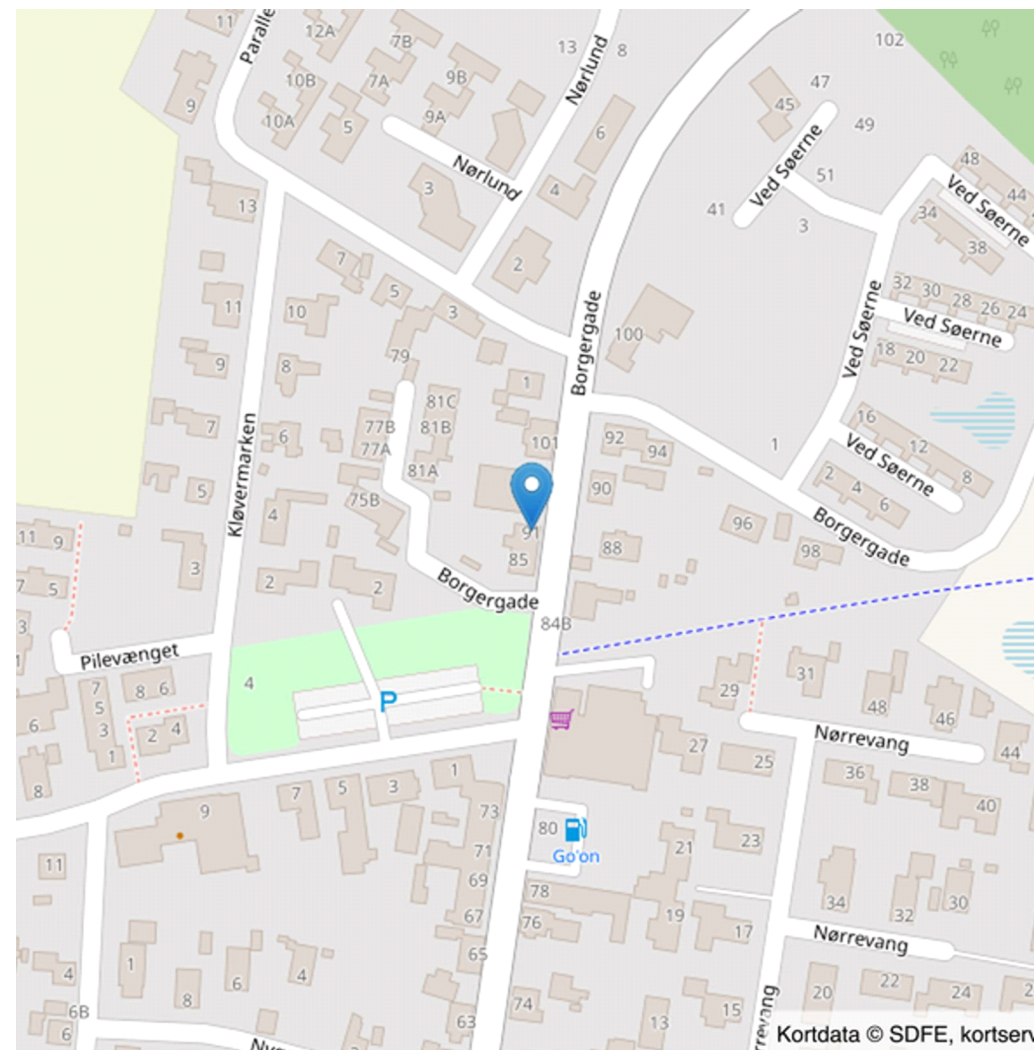
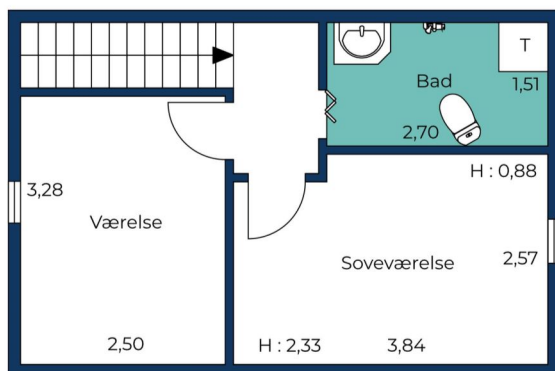
REAL

Adresse: Borbergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 31.01.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Borgergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	51 d Gandrup By, Ø. Hassing
BFE-nr.:	396414
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Gandrup Vandværk
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1897/1983

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	860.000 kr.
Grundværdi:	456.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	688.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	364.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- heraf boligareal:	70 m ²
- heraf areal til andet:	3 m ²
BBR-boligareal:	70 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	3 m ²
- Redskabs- og cykelskur:	3 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

22.07.1983 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
13.12.1983 Dok om parkering mv, færdselsret mv.
13.12.1983 Dok om færdselsret mv.
13.12.1983 Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

Planer:

Kommuneplan 2021.
Kommuneplanramme 9.2.C1 - Borgergade.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle- fryseskab af mærket Electrolux. Komfur af mærket Bosch. Emhætte af ukendt mærke. Vaskemaskine af mærket LG.
Tørretumbler af mærket Electrolux.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Borgergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet ejendomsmægleren kan opnå provision for henvisning til Dansk Boligforsikring A/S, Alm. Brand forsikring A/S, Strømlinet A/S og Modstrøm Danmark A/S.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Borgergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening

kr.
kr.
kr.

Pr. år
3.509
2.700
8.928

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet

kr.
kr.
kr.

375.000
4.150
379.150

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1 år

15.136

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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.038 md./ 24.456 år Netto **ekskl.** ejerudgift 1.648 md./ 19.777 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: Borgergade 91, 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

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:

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
Nykredit/4% Obligationslån	Obligationslån	159.558	159.558	162.427	DKK	4	20.590	10,00	4,39	9.575		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 25/100

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.

I form af: Tinglyste pantstiftende vedtægter

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt

udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og

bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Køber gøres opmærksom på, at sælger afholder udgiften til handlens berigtigelse, herunder udstedelse af skøde og eventuelt sælgerpantebrev, udarbejdelse af refusionsopgørelse, samt handlens berigtigelse i øvrigt, hvorfor udgiften hertil ikke er medtaget i købers kontantbehov.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Parkeringsplads, egen have og cykelskur.

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

Er I på boligjagt?

Så del jeres boligdrømme med os i dag! Bliv oprettet som Guldkøber i vores kundekartotek med det samme!

Vi glæder os til at hjælpe jer videre med jeres boligdrømme. Husk at det er helt gratis at spørge. Så spørg os gerne.

Du træffer dagligt Michael Steinmann Calundan & Camilla Hylby Rosengaard i butikken på Aalborgvej 19.