



REAL

Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	95
Kontantpris	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.181	Grund m2	377
Byggear	1954	Energimærke	E

Sagsnr. **464-0354**

RealMæglerne Brian Harbo

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

Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar villa til attraktiv pris

- Perfekt til førstegangskøberen

- Åbent køkken fra 2014

- 2 badeværelser

- God kælder med mange anvendelsesmuligheder

- Ugeneret have

BELIGGENHED:

Denne fine villa ligger i Vaarst, der er en meget aktiv landsby kun ca. 20 minutters kørsel fra Aalborg Centrum. Vaarst er et attraktivt sted for dig der vil bo i en lille aktiv landsby og stadig have storbyens muligheder indenfor rækkevidde. Der er bybusser lige ved døren og kun ca. 10 minutter til Universitetet og det nye Supersygehus. Samtidig har du landlivets muligheder med store udfoldelsesmuligheder i naturen. Vaarst byder på masser af aktivitetsmuligheder og er en af de landsbyer med størst foreningsliv. Borgerforeningen og Vaarst samråd er omdrejningspunktet for de mange aktiviteter og arrangementer der er i området.

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: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026

Indflytningsklar villa til attraktiv pris
- Perfekt til førstegangskøberen

- Åbent køkken fra 2014
- 2 badeværelser
- God kælder med mange anvendelsesmuligheder
- Ugeneret have

BELIGGENHED:

Denne fine villa ligger i Vaarst, der er en meget aktiv landsby kun ca. 20 minutters kørsel fra Aalborg Centrum. Vaarst er et attraktivt sted for dig der vil bo i en lille aktiv landsby og stadig have storbyens muligheder indenfor rækkevidde. Der er bybusser lige ved døren og kun ca. 10 minutter til Universitetet og det nye Supersygehus. Samtidig har du landlivets muligheder med store udfoldelsesmuligheder i naturen. Vaarst byder på masser af aktivitetsmuligheder og er en af de landsbyer med størst foreningsliv. Borgerforeningen og Vaarst samråd er omdrejningspunktet for de mange aktiviteter og arrangementer der er i området.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig entré, hvorfra der er adgang til badeværelse med gulvvarme, samt til hyggelig vinkelstue med brændeovn. Stuen er via fransk dør i åben forbindelse med fint køkken fra 2014, hvor der er godt med bord- og opbevaringsplads.

1. sal er indrettet med repos, soveværelse og værelse med udgang til altan, hvorfra der er en rigtig fin udsigt.

Kælderen er med garage, et disponibelt rum der er indrettet i boligstandard, samt et stort badeværelse med elgulvvarme, bruseniche og vaskesøjle.

God ugeneret have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin.

Der er garage under huset med direkte adgang til boligen. I garagen er der en bilgrav, så du nemt selv kan reparere din bil.

Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

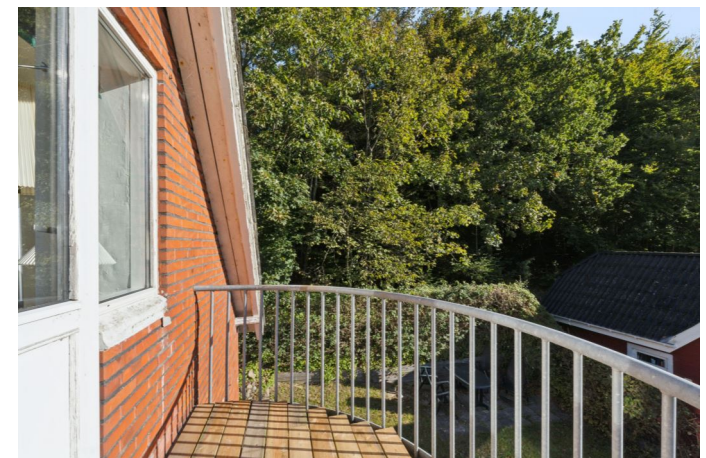
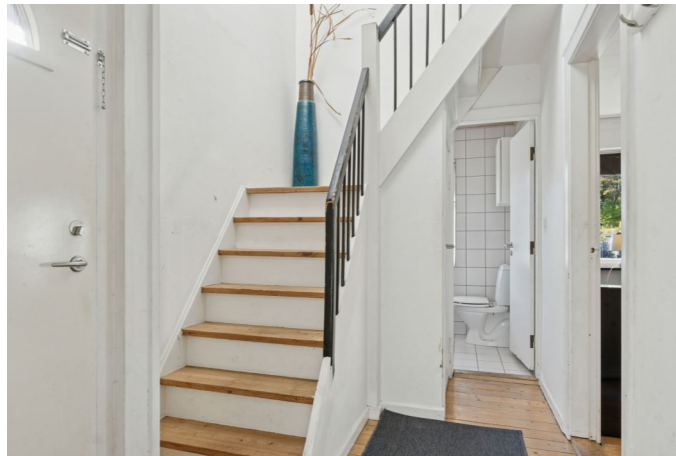
Dato: 27.01.2026



Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026



Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026



Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026



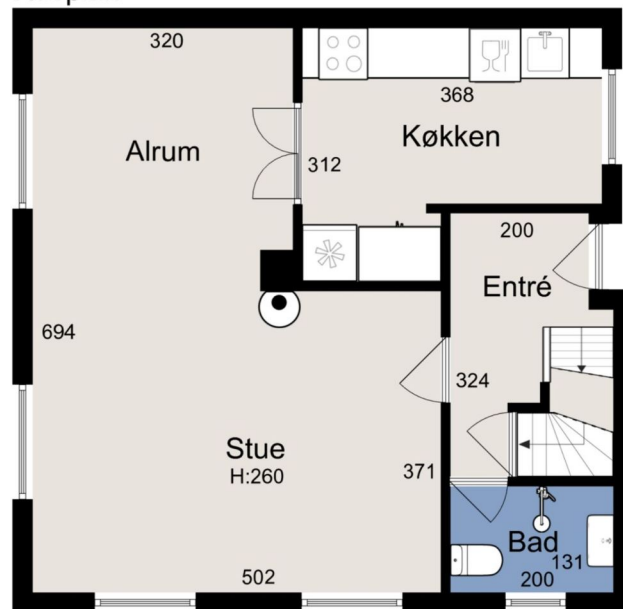
Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

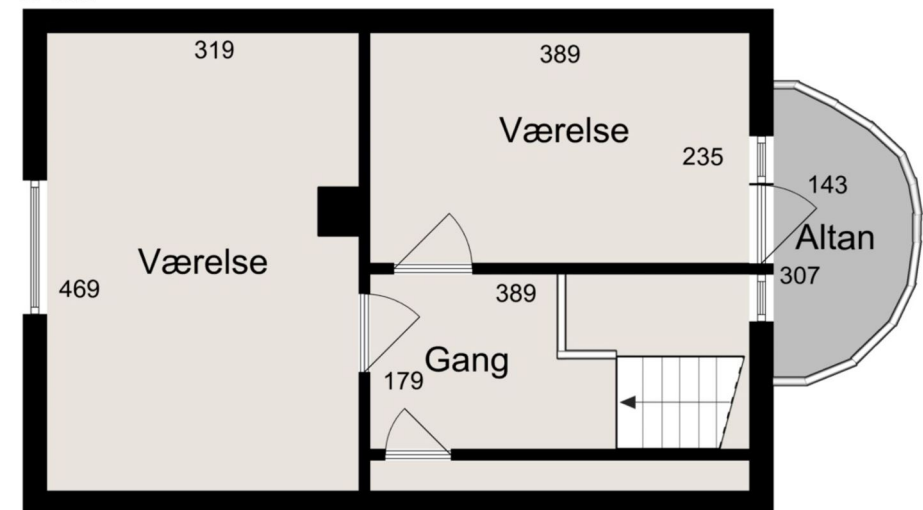
Dato: 27.01.2026



Stueplan



1. sal



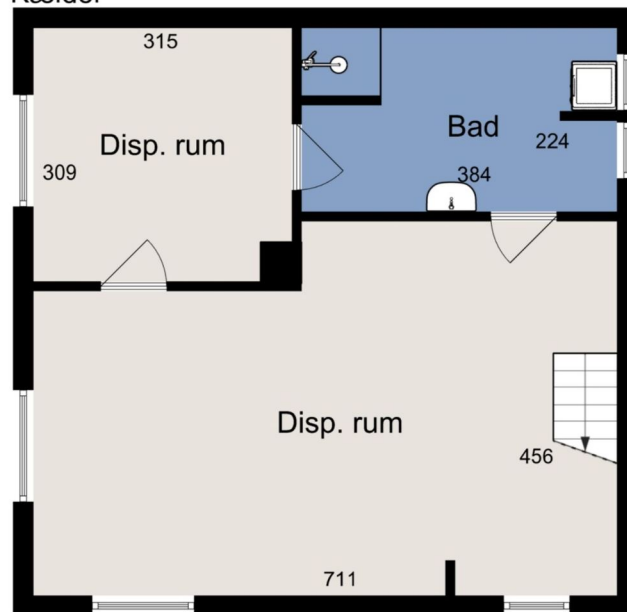
Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026

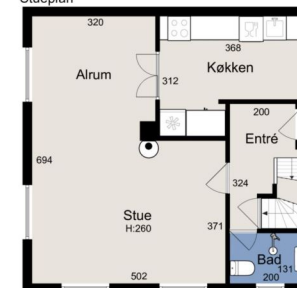


Kælder

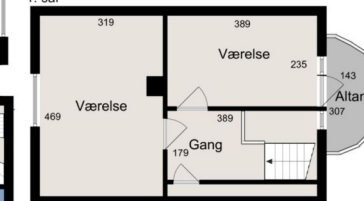


Vejledende tegning uden ansvar

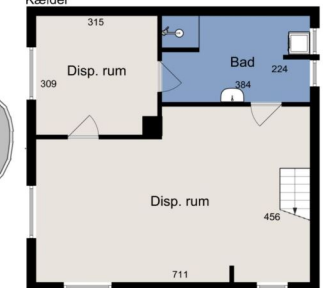
Stueplan



1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
 Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
 Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7 g Vaarst By, Gunderup
BFE-nr.:	3317439
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	853.000 kr.
Grundværdi:	240.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	682.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	192.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	377 m ²
Boligareal i alt:	95 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	31 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	64 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. 22.06.1989 lbnr. 932737-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 03-018.
 Nr. 2 lyst d. 07.05.2003 lbnr. 44517-76 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 7.6.L1
 LOKALPLAN: 03-018 Vaarst

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Områdeklassificering:

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. Se mere på www.skidt.dk.

Tilbehør:

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

køle-/fryseskab - Ikea keramisk kogeplade - Ikea ovn - emhætte - opvaskemaskine
 Electrolux vaskemaskine - Wasco tørretumbler
 Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 31.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 15.886,30
Kloak i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 3.553,54
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 2.074,50

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: 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: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.480	Kontantpris/udbetaling	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.421	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.750
Husforsikring	kr.	5.018	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	608.200
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	140	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

14.175

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: 30.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 3.256 md./ 39.068 år Netto **ekskl.** ejerudgift 2.632 md./ 31.589 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: 27.01.2026
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: Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 27.01.2026

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
Nordea kredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	504.376	508.251	509.694	DKK	2,61	52.456	12,50	3,37			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
06.10.2025.: Svampe, råd- og insektangreb, der opstår i eller udbreder sig fra gamle vinduer og døre, er ikke omfattet af forsikringen. Jf. police/Norvin

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 mange års 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