



REAL

## Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup

|            |                  |                      |              |
|------------|------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Rækkehus</b>  | Bolig m <sup>2</sup> | <b>105</b>   |
| Kontant    | <b>2.695.000</b> | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>2.192</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>161</b>   |
| Byggeår    | <b>2015</b>      | Energimærke          | <b>A2010</b> |

Sagsnr. **464-0477**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)

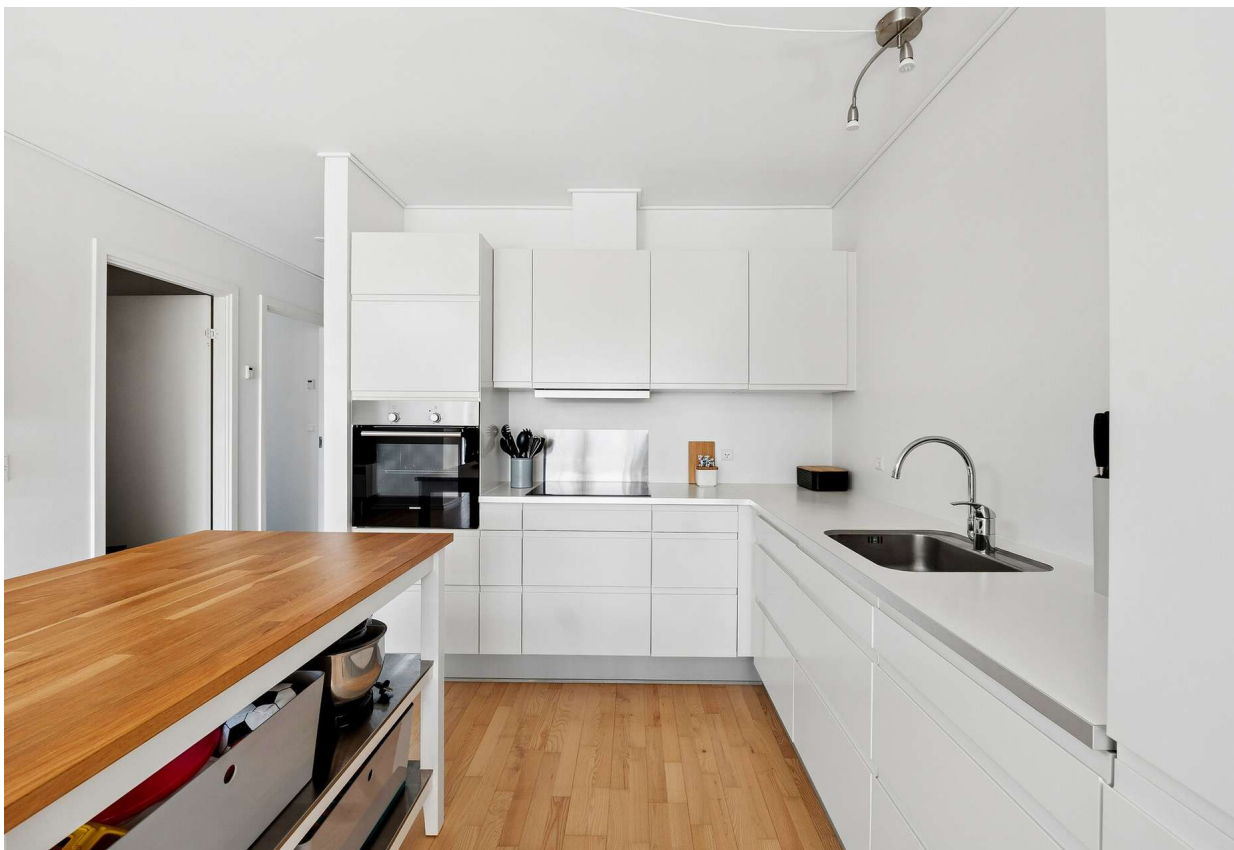
## Salgsopstilling

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: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 14.08.2026



Lækkert moderne rækkehus på attraktiv beliggenhed

- Indflytningsklart i moderne stil og vedligeholdelsesfrie materialer
- 3 rigtige gode soveværelser
- Lækkert køkken-alrum
- Dejligt badeværelse
- Gulvvarme i hele huset
- Skønt terrasseområde med masser af sol

### BELIGGENHED:

Dette indflytningsklare moderne rækkehus har en attraktiv beliggenhed på Tinbergens Alle på en lukket vej. En fordel for børnefamilien fordi her er begrænset trafik og fred og ro. Udover en smuk natur med grønne arealer og skov, har området meget at byde på, fx park, legepladser og et veludbygget stisystem.

Tinbergens Alle er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne områder og et stisystem til skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Nem adgang til bus, indkøb, Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium, samt Universitetet og det nye Supersygehus. Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej nås på under 10 minutter.

### 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: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 14.08.2026

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Straks du kommer til Tinbergens Alle 73 fornemmer du den moderne stil og gode kvalitet. Det første du ser er den præsentable flisebelagte indkørsel, der gør du straks føler dig hjemme. Du bydes velkommen indenfor i lys og præsentabel entré med plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til 2 rigtig gode værelser, samt et virkelig dejligt stort badeværelse med elementer bruseniche. Herudover er der husets hjerterum, det fantastiske køkken-alrum i åben forbindelse med stuen og med adgang til soveværelse og terrasseområdet. Køkkenet er et lækkert HTH køkken med godt med bord- og skabsplads og en skøn køkkenø. I alrummet er der god plads til langbordet, så familie og venner kan samles til hyggelige timer. I stuen er der god plads til sofagruppen, så familien kan samles om hygge og afslapning.

Der er et fint terrasseområde der vender helt perfekt i forhold til solen og er helt ugeneret. Her kan du altid finde læ og sol, ligesom der er god plads til grill og hygge.

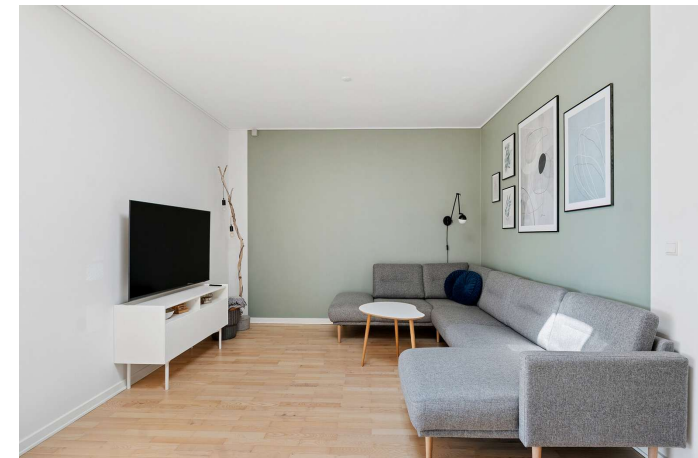
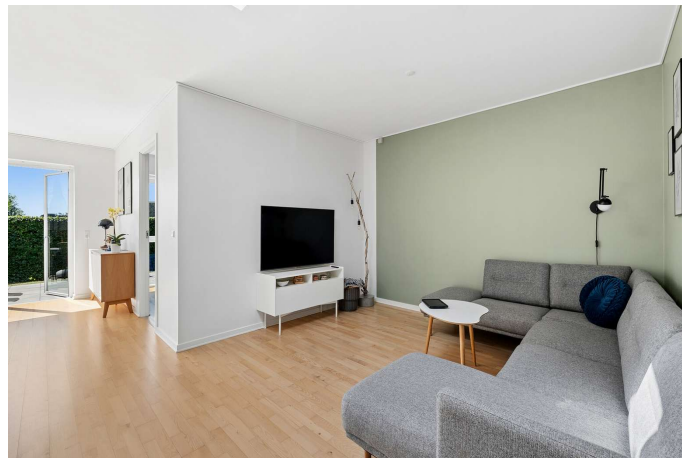
Herudover er der et udhus i indkørslen.

Alt i alt et lækkert moderne indflytningsklart rækkehus du SKAL opleve. Ring straks 98 149 147 for en fremvisning.

Adresse: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

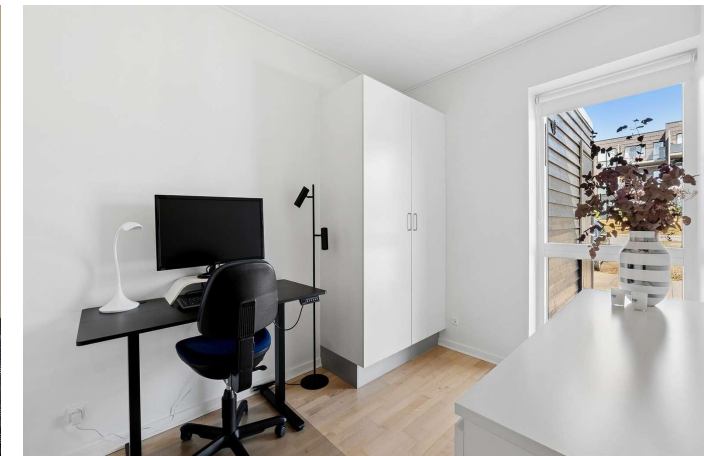
Dato: 14.08.2026



Adresse: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

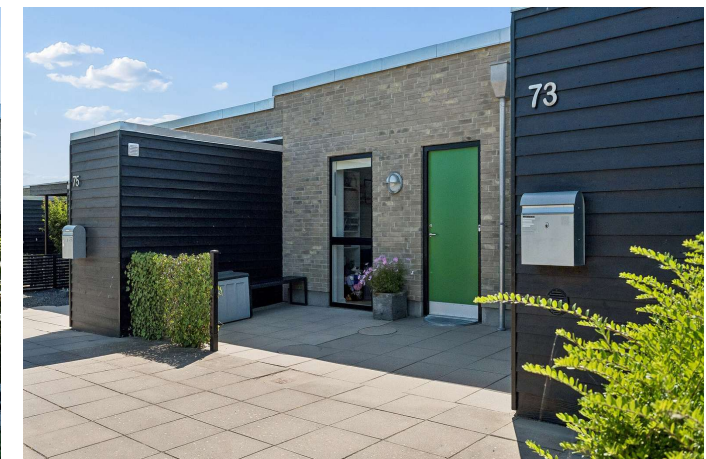
Dato: 14.08.2026



Adresse: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

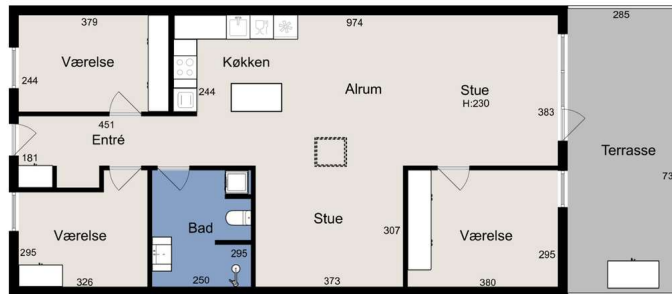
Dato: 14.08.2026



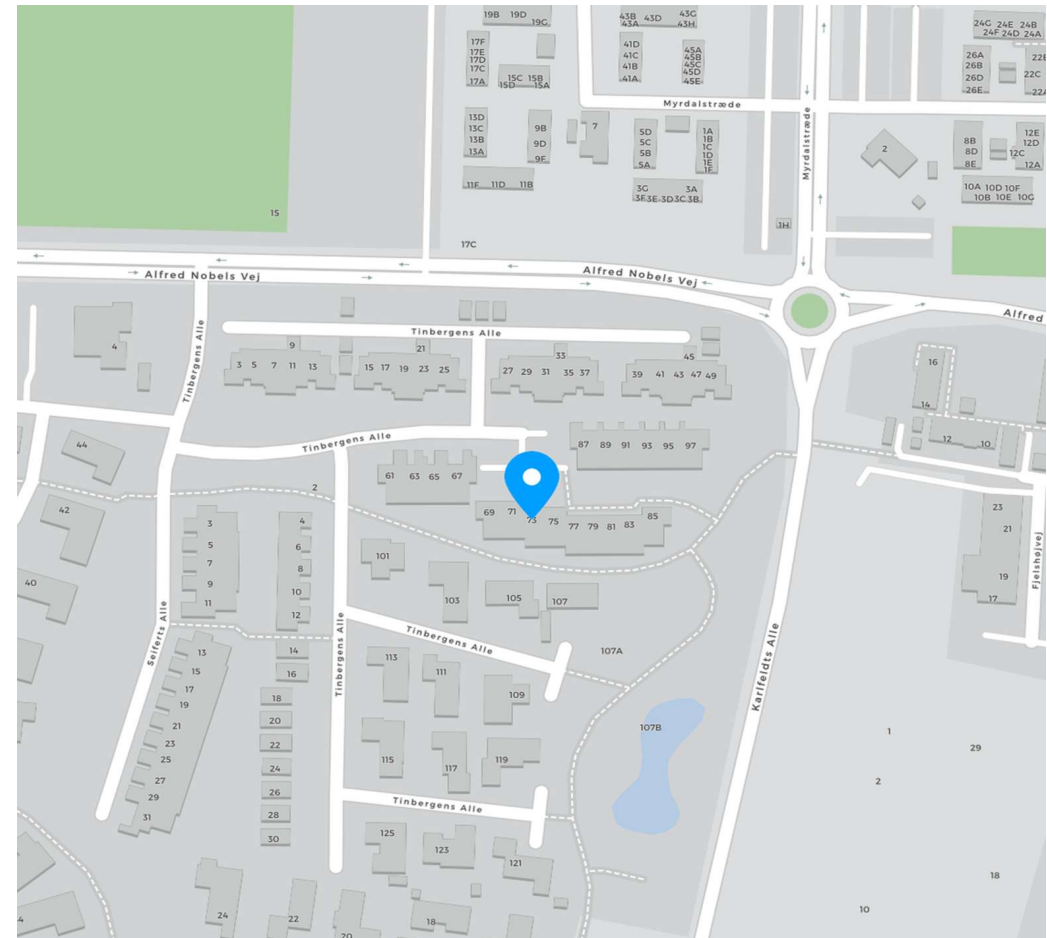
Adresse: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 14.08.2026



Plantegningen er vejledende uden ansvar

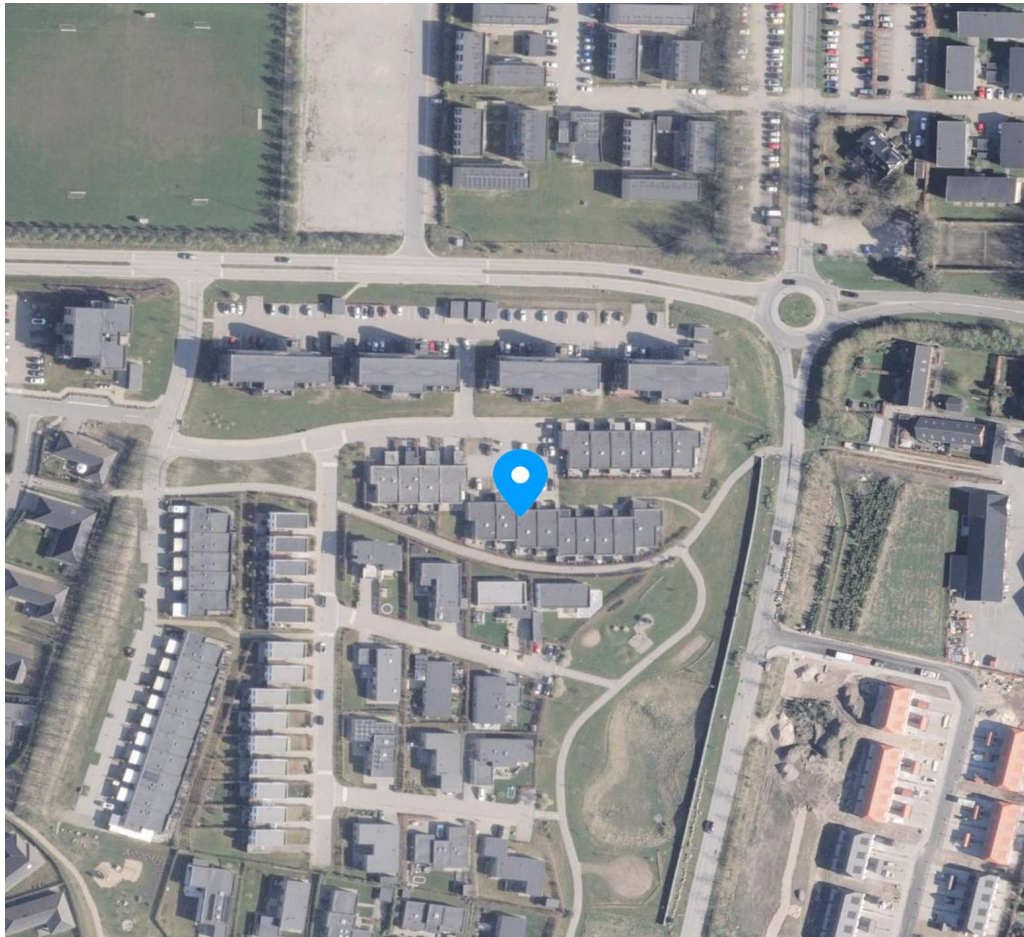




Adresse: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 14.08.2026





Adresse: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 8bl Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 100077309  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2015

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.477.000  
Grundværdi: 942.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.981.600  
Grundlag for grundskyld: 753.600

**Arealer\*\***

Grundareal: 161 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 105 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

\*\* 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**

- Nr. 1: 17.11.2014 - Vedtægter for Grundejerforeningen Universitetsparken  
- Nr. 2: 03.06.2015 - Tillæg til vedtægterne for G/F Universitetsparken  
- Nr. 4: 29.11.2016 - Tillæg til vedtægter for G/F Universitetsparken lyst 17.11.2014-1005826561

**Planer**

Kommuneplan 4.4.B2 - Vest for Sdr. Tranders  
Lokalplan 4-4-102 - Boliger ved Tinbergens Alle, Universitetsområdet  
Lokalplan 4-4-114 - Boliger ved Tinbergens Alle og Seiferts Alle, Universitetsområdet

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Ovn (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: 24.07.2026. Ingen forbehold jf. police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme for perioden 01.08.2024. - 31.07.2025. kr. 6.852,66

Vand og kloak for perioden 01.08.2024. - 31.07.2025. kr. 6.320,30

El for perioden 01.03.2026. - 31.05.2026. kr. 805,51 (BEMÆRK: opgørelse for ét kvartal)

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 14.08.2026

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> |     | <u>Pr. år</u> | <u>Kontantbehov ved køb</u>                                                                                                                                                                                                                 |     |           |
|--------------------------|-----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 10.106        | Kontantpris                                                                                                                                                                                                                                 | kr. | 2.695.000 |
| Grundskyld               | kr. | 5.577         | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                | kr. | 18.050    |
| Bidragstopgørelse        | kr. | 178           | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                            | kr. | 6.343     |
| Renovation               | kr. | 3.236         | I alt                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 2.719.393 |
| Grundejerforening        | kr. | 3.000         | 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. |     |           |
| Forsikring               | kr. | 4.202         |                                                                                                                                                                                                                                             |     |           |
| Ejerudgift i alt 1. år   |     | kr.           | 26.299                                                                                                                                                                                                                                      |     |           |

**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: Tinbergens Alle 73, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-0477  
Ejerudgift/md.: kr. 2.192

Dato: 14.08.2026

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 afgiftspantebreve 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. 5: hovedstol kr. 1.039.000

Nr. 6: hovedstol kr. 686.000

**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