



REAL

Vaarstvej 312, 9260 Gistrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	169
Kontantpris	1.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.781	Grund m2	900
Byggear	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **47425065**

RealMæglerne Aalborg Ann & Christian ApS

Nørre Tranders Vej 19A / 9000 Aalborg / Tlf. 98969000 / www.realmaeglerne.dk/annogchristian

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: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

På Vaarstvej 312 i det hyggelige Fjellerad, en del af Gistrup – finder du denne rummelige og velholdte villa på 169 m². Her bor du i rolige og naturskønne omgivelser med kort afstand til Aalborg, hvilket gør boligen ideel for familien, der ønsker det bedste fra både land og by. Fjellerad er en velfungerende landsby med børnehaven, skole og et aktivt lokalmiljø, hvor fællesskab og tryghed er i fokus. Samtidig tager det kun ca. 20 minutter i bil at komme til Aalborg centrum, hvilket giver nem adgang til byens mange uddannelses-, indkøbs- og fritidstilbud.

Ejendommen er beliggende på en lukket stikvej, hvilket giver et trygt og fredeligt nærmiljø med minimal trafik – perfekt for børnefamilier og dem, der ønsker ro i hverdagen.

Boligen byder på en funktionel planløsning med fire værelser, hvoraf det ene er placeret i forbindelse med det store badeværelse – en oplagt mulighed for at indrette en separat og rolig forældreafdeling. Der er to badeværelser i huset, begge med gulvvarme, hvilket skaber ekstra komfort i hverdagen. Køkkenet er lyst og rummeligt med god opbevaringsplads og er praktisk placeret i forbindelse med husets store og lyse stue, hvor en brændeovn bidrager med både hygge og varme. Fra stuen er der direkte udgang til en overdækket terrasse, hvor du kan nyde udelivet stort set hele året. Herfra har du kig til den dejlige, private have, der er anlagt med plads til både leg, afslapning og havehygge.

Udover boligens mange kvaliteter får du også et praktisk bryggers, en garage på 26 m², en carport på 21 m² og et skur på 9 m² – ideelt til opbevaring og værkstedsprojekter. Alt i alt er der tale om en velholdt og indflytningsklar bolig med masser af plads og gode rammer for familielivet – både inde og ude.

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: Ann Kathrine Olsen

Adresse: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Stue

Adresse: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

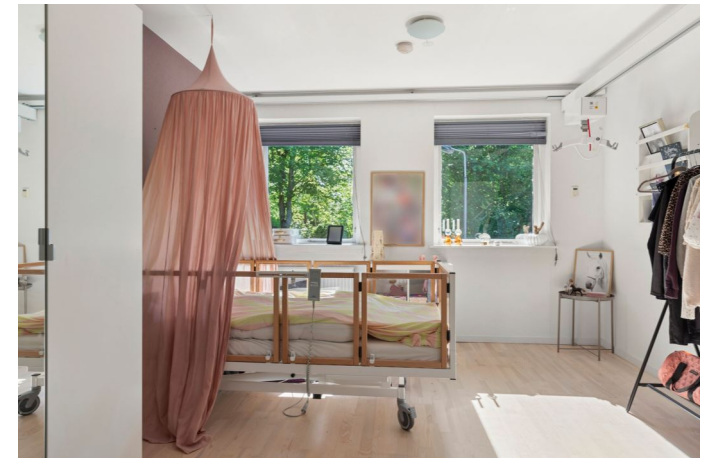
Dato: 26.09.2025



Stue



Værelse 1



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4

Adresse: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025



Badeværelse 1



Badeværelse 2



Gang



Bryggers



Garage



Overdækket terrasse

Adresse: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025



Facade



Ejendommen



Terrasse



Terrasse



Facade

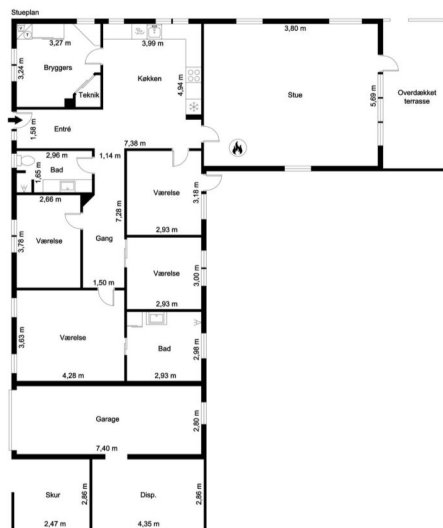


Luftfoto

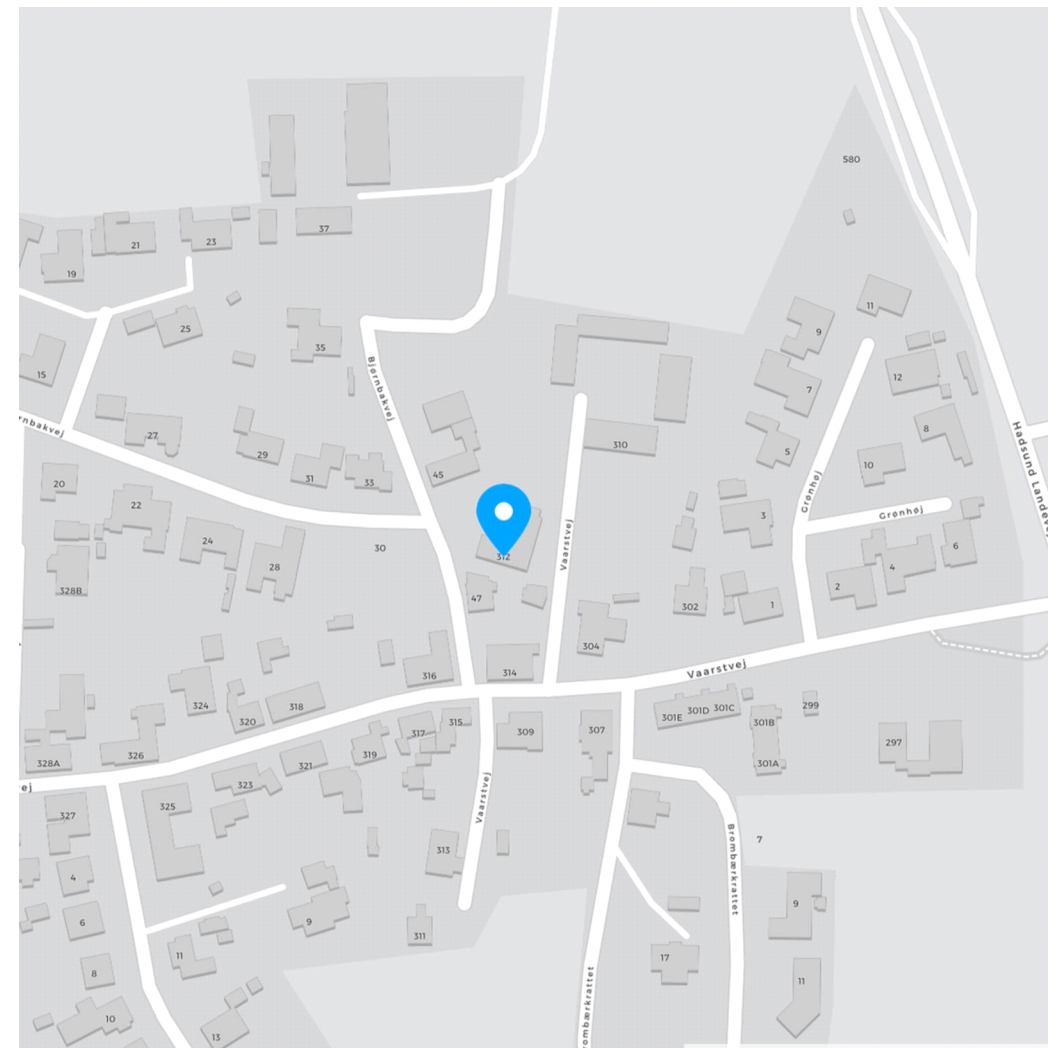
Adresse: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 aa Fjellerad By, Gunderup
BFE-nr.:	3316359
Zonestatus:	Landzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Der henvises til ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.295.000 kr.
Grundværdi:	331.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.036.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	264.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	900 m ²
Boligareal i alt:	169 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	26 m ²
Carport:	21 m ²
Skur:	9 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplaner Aalborg Kommune:

Navn: Kommuneplan 2021 (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Fjellerad by (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/11_10716764_1648037504615.pdf

Navn: Vi udvikler byer med kvalitet sammen (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_9639682_1571907486603.pdf

Navn: Planlægning i en brydningstid (Vedtaget tilstand)
Link til planen: https://dokument.plandata.dk/70_11301900_1725546792869.pdf

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.05.2003 lbnr. 44517-76 Tillægstekst Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv Filnavn: 76_L-A_698

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Siemens), Emhætte (Ukendt), Køle/fryseskab (Candy), Opvaskemaskine (Wasco), Vaskemaskine (Hisense), Tørretumbler (Euroline).

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

"Oplysning om forbrug i måleenheder er ikke oplyst, da denne oplysning fejlagtigt ikke fremgår af energimærkningen for ejendommen pga. nyt layout."

Sælgers faktiske forbrug er i perioden d. 01.01.2024 - 31.12.2024 på 22.174,84 kr.

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 og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Spildevandsplan:

Ejendommen ligger i et fælleskloakeret område og er dermed tilsluttet som fælleskloakeret. Der er endnu ingen specifik dato for separatkloakering af ejendommen jf. spildevandsplanen.

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE:

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Olietank:

Ifølge BBR-meddelelsen forefindes der to allerede afblændet olietanke på grunden.



Adresse: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.284	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	1.960	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.257
Husforsikring	kr.	8.928	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	4.319	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	5.625
Skorstensfejning	kr.	675	I alt	kr.	1.520.732
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	207			
Ejerudgift i alt 1 år		21.372			

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.116 md./ 97.395 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.487 md./ 77.842 år v/26,58%
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: 23.09.2025
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: Vaarstvej 312, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 47425065
Ejerudgift/md.: kr. 1.781

Dato: 26.09.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	892.922	892.922	908.116	DKK	5	66.055	26,75	5,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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

RealMæglerne - Vi er lokale

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.

Så vil du have en erfaren ejendomsmægler med rigtigt lokalkendskab som har handlet boliger i alle typer markeder, så bør du ringe til os. Vi sætter en ære i at have tilfredse kunder og vi vil ikke sælge dig store forkromede markedsføringspakker, da vi ved hvordan man sælger boliger.

Vi har samlet mere end 70 års erfaring med handel af fast ejendom