



REAL

Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	81
Kontant	1.045.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.152	Grund m ²	2.329
Byggeår	1900	Energimærke	E

Sagsnr. **448-0374**

RealMæglerne Hals ApS

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / www.realmaeglerne.dk/hals

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: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026



"Bette Gandrup" - Charmerende bindingsværksidyl i naturskønne omgivelser.

Bette Gandrup er ikke bare et sted på landkortet – det er et lille, levende lokalsamfund med sjæl, historie og et helt særligt sammenhold. Og netop her, lige uden for Gandrups bygrænse, finder I denne yderst charmerende bindingsværksejendom på Aalborgvej 385.

Her får I en bolig, hvor historien mærkes, så snart man ankommer. Det fine bindingsværkshus er opført i år 1900 og ligger på en stor og naturskøn grund på hele 2.329 m², hvor markerne og det åbne landskab danner en smuk ramme om ejendommen. Her er højt til himlen, masser af ro og en udsigt, der ændrer karakter med årstiderne.

Bette Gandrup er en lille enklave af huse, hvor naboerne kender hinanden, og hvor fællesskabet er en naturlig del af hverdagen. Hvert år i august bliver området blandt andet fyldt med liv og musik, når den hyggelige og populære Musikfestival i Bette Gandrup løber af stablen. Festivalen er med til at understrege den helt særlige ånd, der kendetegner området – uformel, nærværende og med plads til både fællesskab og godt naboskab. (www.bettegandrup.dk)

Læs mere på næste side...

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: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026

Et hus med historie og atmosfære

Stuehuset byder på en indretning, der passer fint til ejendommens størrelse og historiske udtryk. Man bydes velkommen i entréen, hvorfra der er adgang til husets øvrige rum. Badeværelset er indrettet med både toilet, spabad og bruseniche – et dejligt sted at slappe af efter en lang dag.

Køkkenet er mindre og hyggeligt, mens den fine opholds- og spisestue udgør boligens naturlige samlingspunkt. Her sørger en varmepumpe for en behagelig temperatur, og fra rummene er der en skøn fornemmelse af at være tæt på naturen.

Boligen rummer desuden et soveværelse samt et mindre ekstra værelse, der eksempelvis kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. På førstesalen findes et stort disponibelt rum, som giver gode muligheder for opbevaring, hobbyaktiviteter eller måske et kreativt frirum – alt efter behov og ønsker.

Som det naturligt kan forventes af et hus fra omkring år 1900, er loftshøjden generelt lav. Det er en del af den arkitektoniske fortælling og et karaktertræk, man ofte finder i de ældre landhuse og bindingsværksejendomme fra perioden. Husene blev opført med andre byggemetoder og proportioner end nutidens boliger, og netop de lavere lofter, synlige konstruktioner og mere intime rum er med til at skabe den særlige stemning og autenticitet, som mange søger, når de forlæsker sig i ældre ejendomme.

Her får man således ikke et moderne standardhus – men en ejendom med karakter, historie og personlighed.

Masser af plads til hobby, værksted og biler

Ejendommen rummer samtidig nogle særdeles fine udbygninger, som giver muligheder langt ud over selve boligen.

Her er en værkstedsbygning på 28 m², der vil være oplagt for den pladskrævende hobby, gør-det-selv-projekter eller den kreative sjæl. Dertil kommer en stor dobbelt garage og opbevaringsrum på i alt hele 50 m², hvor der er god plads til biler, havemaskiner, cykler, værktøj og alt det andet, der hører livet på landet til.

Endelig er der en carport på 15 m², så ejendommen samlet set byder på rigtig gode udhus- og opbevaringsfaciliteter.

Tænk energien ind i hverdagen

Ejendommen er opvarmet med træpillefyr, og der er allerede tænkt i alternative energikilder. På ejendommen er der monteret solceller til produktion af strøm samt solfanger til varmt vand. Det er en attraktiv kombination, som understøtter ejendommens landlige og selvstændige karakter.

Og så er der naturligvis naturen

Fra hele ejendommen opleves den åbne udsigt over marker og det omkringliggende landskab. Her kan dagen begynde med morgenkaffen og udsigt til det grønne, mens solens lys langsomt bevæger sig hen over markerne. Om aftenen kan man nyde roen, når dagens sidste lys lægger sig over landskabet.

Et hjem for dig, der søger noget særligt

Aalborgvej 385 er for jer, der ikke nødvendigvis leder efter det perfekte, nybyggede parcelhus – men efter sjælen, historien og det autentiske. Her får I en charmerende bindingsværksejendom med en stor grund, gode udbygninger, smuk natur og et helt særligt lokalmiljø.

Det er en ejendom, der skal opleves med hjertet

Her kan man skabe sig et liv i rolige og naturskønne omgivelser, samtidig med at Gandrup og hverdagens fornødenheder ligger tæt på. Og når august kommer, kan man tage del i den helt særlige stemning, når Bette Gandrup samles til musik og fællesskab.

Aalborgvej 385 er kort sagt et lille stykke dansk landidyl – med bindingsværk, natur, historie og fællesskab. En ejendom med charme fra første øjekast og masser af muligheder for den køber, der drømmer om et hjem med personlighed og noget helt særligt over sig.

Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026



Ejendommen



Gårdsplads



Gårdsplads



Gårdsplads med udsigt



www.bettegandrup.dk



Værksted

Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026



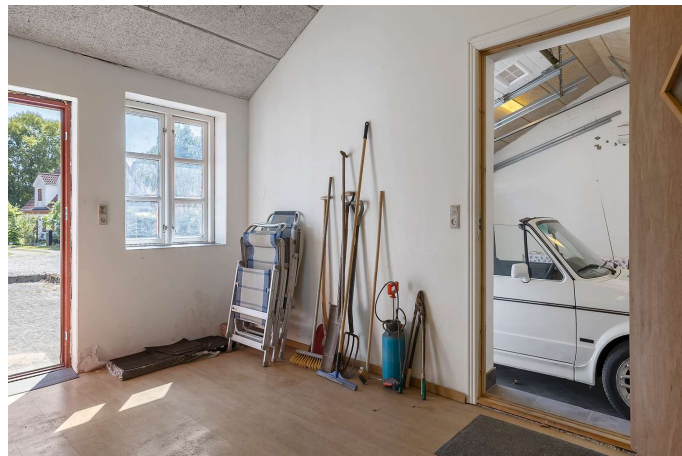
Værksted



Gårdsplads



Disponibelt rum i garagebygning



Disponibelt rum i garagebygning



Dobbelt garage



Set fra haven

Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026



Anneks med udsigt



Udsigt ved anneks



Køkken



Køkken



Stue med varmepumpe



Stue med varmepumpe

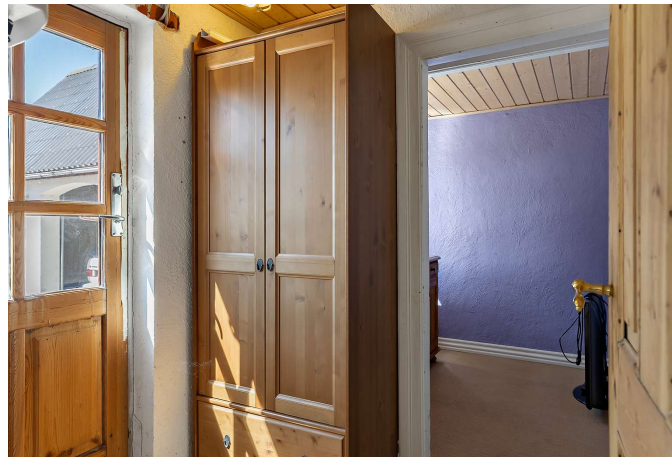
Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026



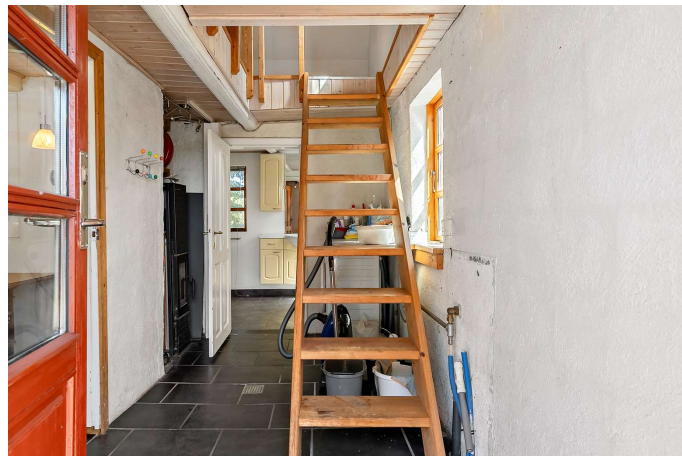
Soveværelse



Entré



Værelse



Entré med trappe til 1. sal



Disponibelt rum på 1. sal



Disponibelt rum på 1. sal

Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026



Dronebillede



Dronebillede



Dronebillede



Dronebillede



Dronebillede



Dronebillede

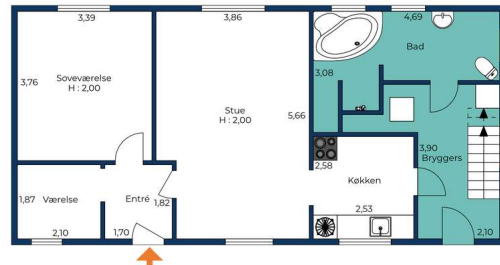
Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026



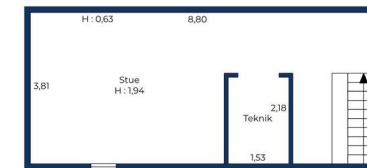
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

REAL

Plantegning stueplan

Plantegning 1. sal

Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

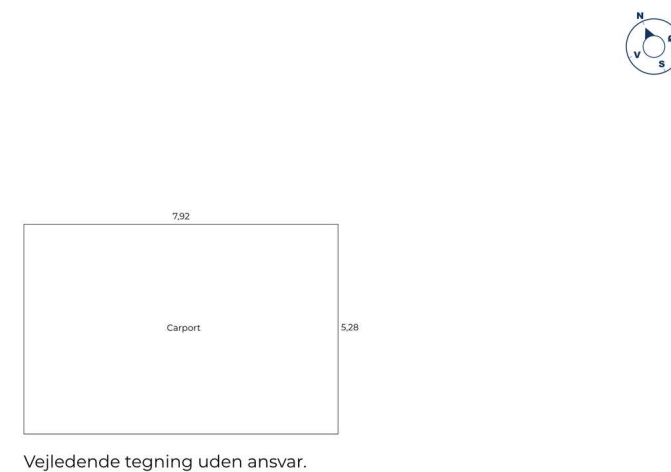
Dato: 14.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning anneks, garage og værksted



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

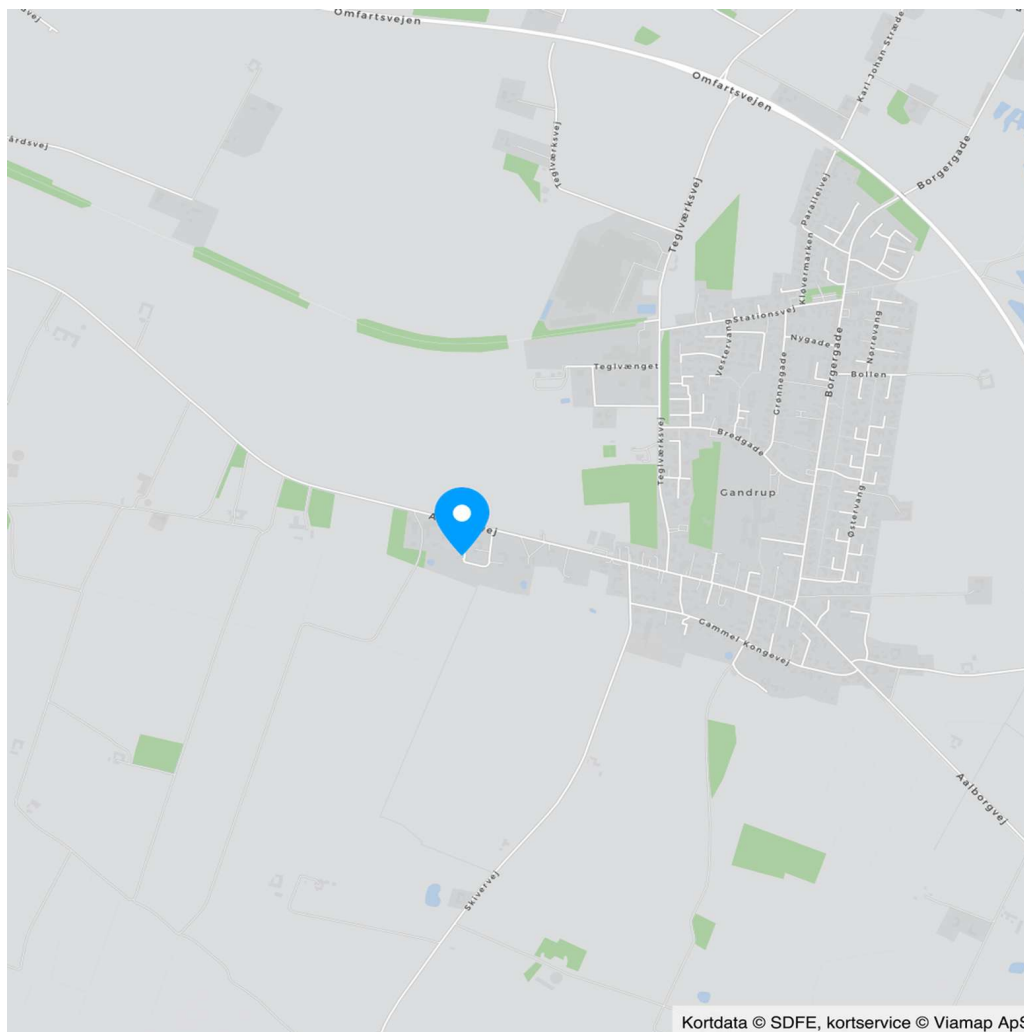
Plantegning carport



Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Kort



Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 2k Gandrup By, Ø. Hassing
BFE-nr.: 3290146
Zonestatus: Landzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1900

Arealer**

Grundareal: 2.329 m²
- heraf vej 20 m²
Boligareal i alt: 81 m²

Øvrige arealer:
Værksted: 28 m²
Udhus: 15 m²
Garage: 50 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 555.000
Grundværdi: 296.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 444.000
Grundlag for grundskyld: 236.800

** 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

Ingen

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Gram), Emhætte (Ukendt), Komfur (Voss), Mikrobølgeovn (Linea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Himmerland Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 og Alm. Brand forsikring

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.090 Forbrug: 4.957 Kg
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Pillefyr og Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Pillefyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Luft til luft varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

Kloak: Mekanisk rensning med privat udledning direkte til vandløb, søer eller havet

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

Adresse: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
 Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
 Ejerudgift/md.: kr. 1.152

Dato: 14.08.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	2.264	Kontantpris	kr.	1.045.000
Grundskyld	kr.	1.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	8.150
Renovation	kr.	3.588	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.000
Skorstensfejning 2026	kr.	548	I alt	kr.	1.061.150
Rottebekæmpelse 2026	kr.	230	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Husforsikring	kr.	4.300			
Tømning af septiktank 2026	kr.	1.147			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	13.830		

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: 55.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 5.747 md. / 68.963 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 4.596 md. / 55.152 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Aalborgvej 385, "Bette Gandrup", 9362 Gandrup
Kontantpris: kr. 1.045.000

Sagsnr.: 448-0374
Ejerudgift/md.: kr. 1.152

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 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. 1: hovedstol kr. 513.000
Nr. 2: hovedstol kr. 100.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Kontantbehov ved køb

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte 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.

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.