

Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**96**
Kontant	**2.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.929**	Grund m^2	**137**
Byggeår	**2015**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **464-0523**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000
Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929
Dato: 09.11.2026



Lækkert moderne rækkehus på attraktiv beliggenhed

- Indflytningsklart i moderne stil og vedligeholdelsesfrie materialer
- Soveværelse med walk-in-closet og rigtig godt værelse
- 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Straks du kommer til Tinbergens Alle 77 fornemmer du den moderne stil og gode kvalitet. Du modtages i skønt overdækket område, så du kan lukke dig ind i tørvejr.
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 dejligt soveværelse med fint walk-in-closet og et virkelig godt værelse, samt et virkelig dejligt stort badeværelse med bruseniche og vaskesøjle. Herudover er der husets hjerterum, det fantastiske køkken-alrum med skønt lysindfald fra ovenlysvindue, er i åben forbindelse med stuen. 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, med markise, 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 foran, samt det nævnte overdækkede areal og et fint hyggeområde.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026

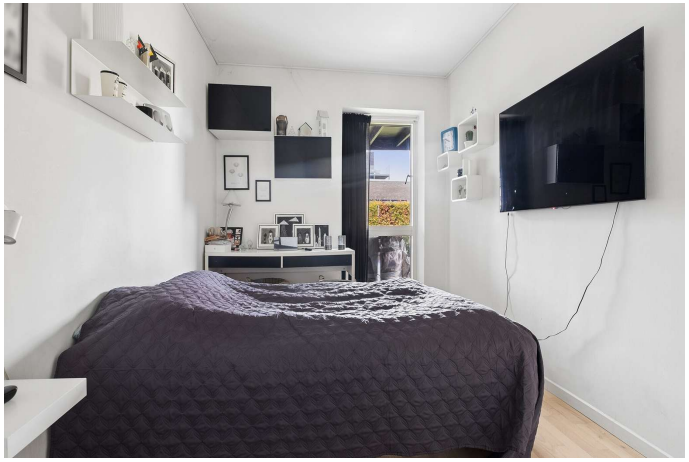












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

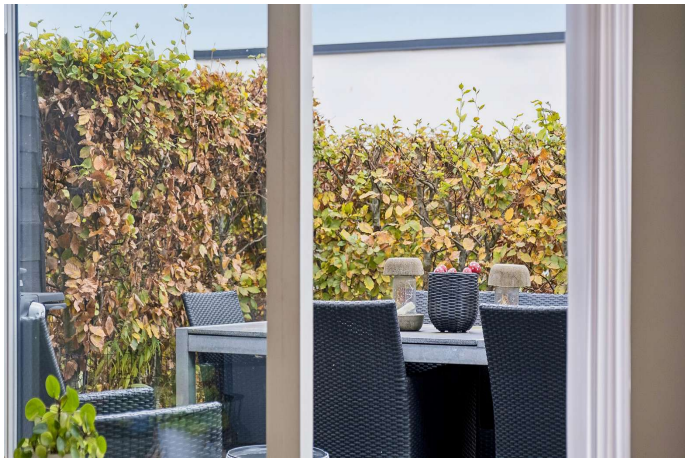
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

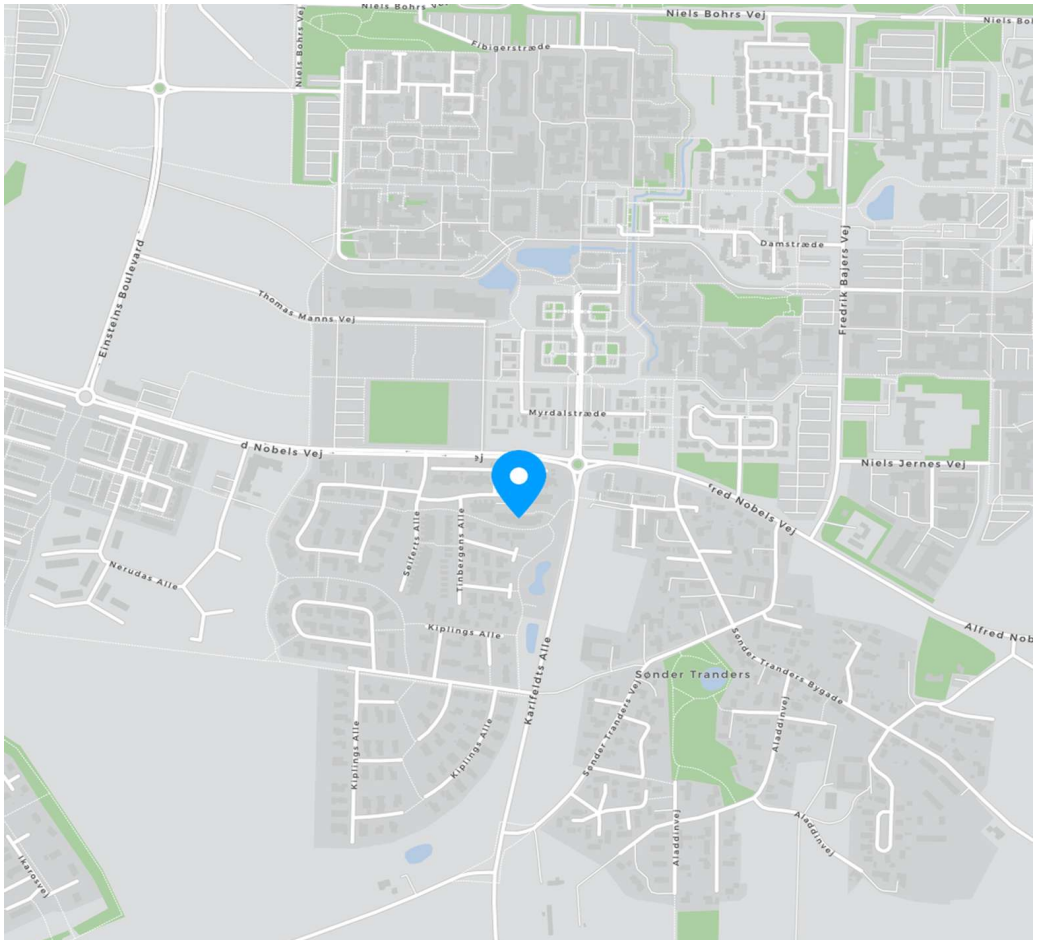
Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026



Stueplan



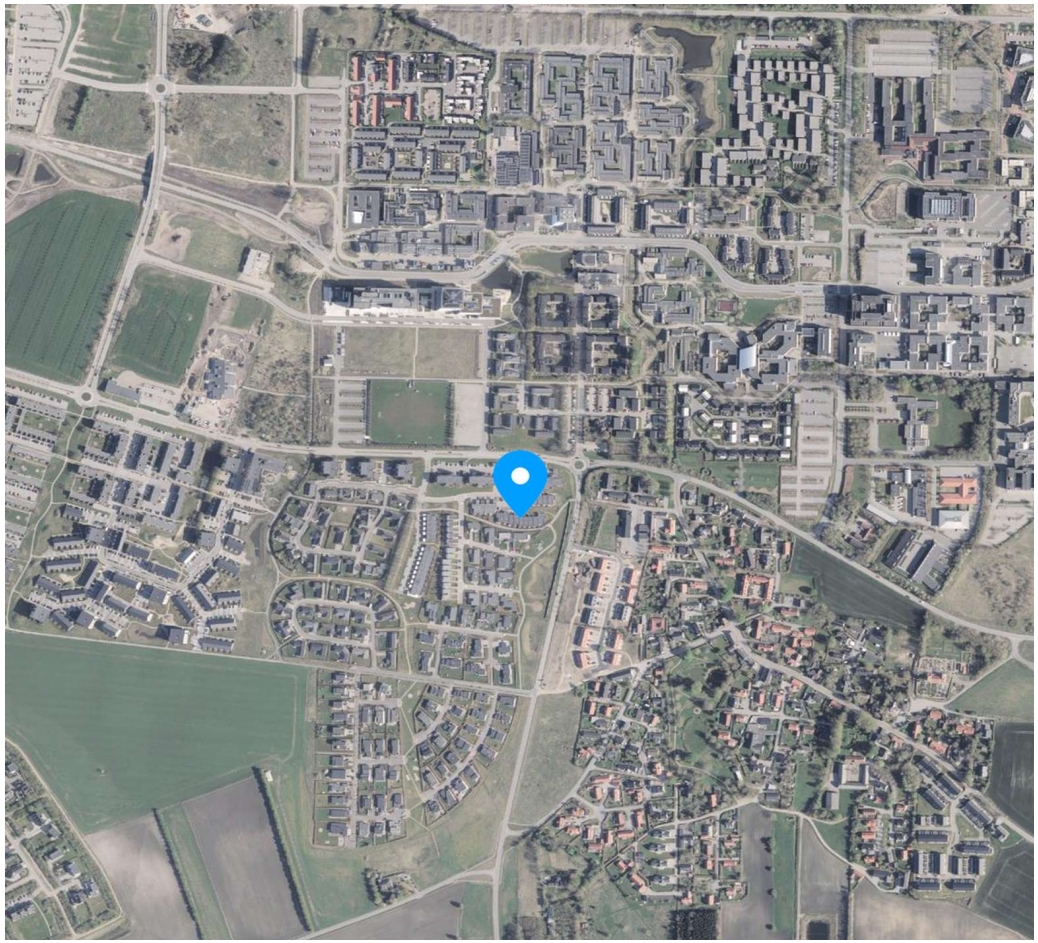
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8bn Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	100077307
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.326.000
Grundværdi:	661.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.860.800
Grundlag for grundskyld:	528.800

Arealer**

Grundareal:	137 m^2
Boligareal i alt:	96 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	5 m^2

** 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.

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

Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 29-10-2026 Der er installeret en rottespærre og installationen skal være udført af en autoriseret kloakmester. Rottespærren bør efterses minimum en gang om året. Jf. mail/Norvin.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.08.2025. - 31.07.2026. kr. 7.765,40
Vand og kloak 01.08.2026. - 31.07.2026. kr. 3.119,94

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

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

Energimærkning: Energimærke A2010

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.490
Grundskyld	kr.	3.913
Bidragsopgørelse 2026	kr.	170
Grundejerforening	kr.	3.000
Renovation	kr.	3.200
Husforsikring	kr.	3.372
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.146

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	2.518.162

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Tinbergens Alle 77, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0523
Ejerudgift/md.: kr. 1.929

Dato: 09.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 5: hovedstol kr. 1.809.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 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