



REAL



## Borgergade 91, 9362 Gandrup

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>70</b>
Kontant	<b>375.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>517</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1897/1983</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **448-0248**

**RealMæglerne Hals ApS**

Aalborgvej 19 / 9370 Hals / Tlf. +45 98750300 / [www.realmaeglerne.dk/hals](http://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: Borgergade 91, 9362 Gandrup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
Ejerudgift/md.: kr. 517

Dato: 05.06.2026



### Ejerlejlighed/rækkehus på 70 m<sup>2</sup> med egen have og tæt på indkøb

Velkommen til Borgergade 91 i Gandrup – en charmerende og centralt beliggende ejerlejlighed/rækkehus på 70 m<sup>2</sup>, der tilbyder en perfekt kombination af moderne komfort og hyggelig boligstemning. Dette hjem er ideelt til førstegangskøbere, par eller som en attraktiv investering med mulighed for forældre køb eller udlejning.

Lejligheden er fordelt over to plan og byder på en gennemtænkt indretning. I stueplan træder du ind i en velkommende entré, der leder videre til et åbent køkken i direkte forbindelse med den lyse opholds- og spise stue. Her er plads til både afslapning og hyggelige middage med familie og venner. Fra stuen får du adgang til en dejlig udestue, hvor du kan nyde de lune sommeraftener, samt en vestvendt have, der indbyder til leg og afslapning i solen.

På første sal finder du et rummeligt badeværelse, der er praktisk indrettet, samt to gode værelser udstyret med ovenlysvinduer, der giver et dejligt lysindfald. Her er der også mulighed for at indrette sig med kontor eller gæsteværelse.

Borgergade 91 er beliggende i et roligt og børnevenligt område, kun få minutters gang fra skole, børnehave og dagpleje. Indkøbsmulighederne er også lige rundt om hjørnet, hvilket gør hverdagen nem og bekvem. Området byder på gode transportmuligheder og naturskønne omgivelser, perfekt til udendørsaktiviteter.

Boligen kommer med et praktisk 3 m<sup>2</sup> cykelskur, så du har plads til opbevaring af cykler og andet udstyr. Den vestvendte have giver mulighed for at skabe din egen grønne oase, hvor du kan nyde solen og have liv i haven.

Dette hjem er klart et besøg værd, hvis du søger en centralt beliggende ejerlejlighed/rækkehus med masser af potentiale. Tøv ikke med at kontakte os for at arrangere en fremvisning – vi ser frem til at byde dig velkommen til Borgergade 91!

### 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.

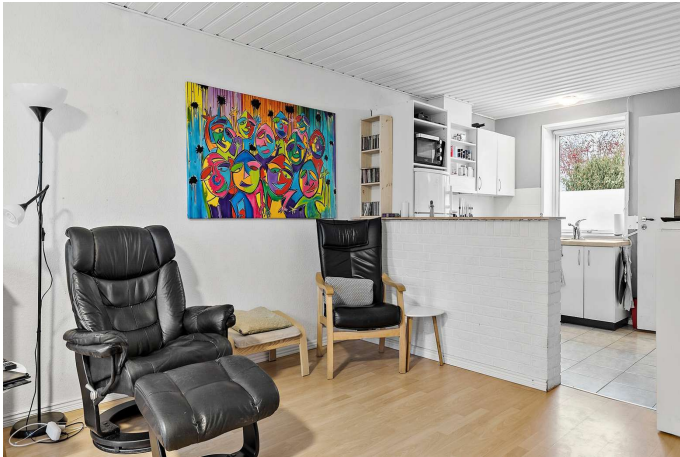
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Steinmann Calundan

Adresse: Borbergade 91, 9362 Gandrup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
Ejerudgift/md.: kr. 517

Dato: 05.06.2026



Spise- og opholdsstue



Spise- og opholdsstue



Køkken



Køkken



Badeværelse på 1. sal



Værelse på 1. sal

Adresse: Borgergade 91, 9362 Gandrup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
Ejerudgift/md.: kr. 517

Dato: 05.06.2026



Værelse på 1. sal



Udestue



Haven



Haven



Haven

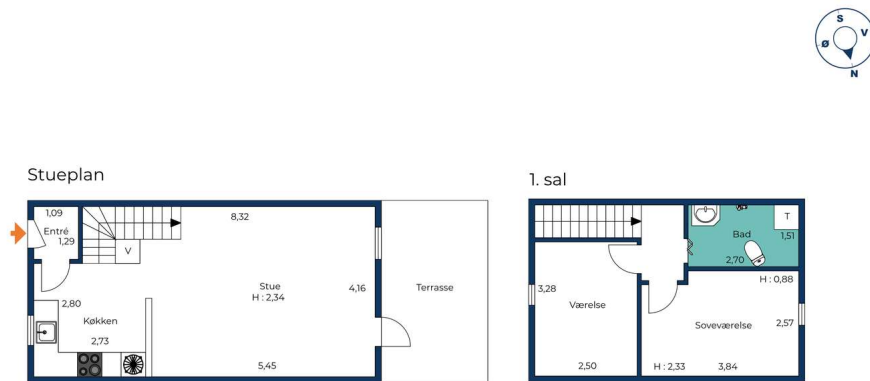


Ejerlejligheden

Adresse: Borgergade 91, 9362 Gandrup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
Ejerudgift/md.: kr. 517

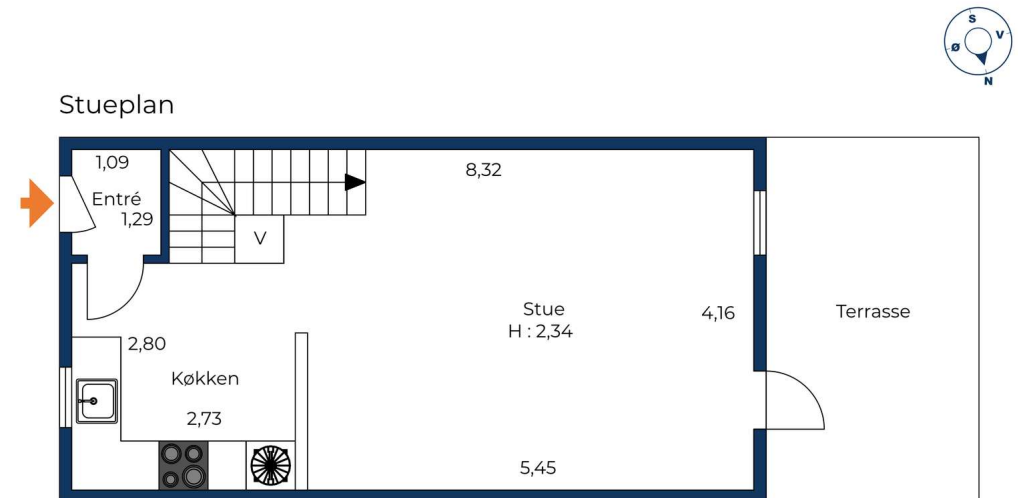
Dato: 05.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

Plantegning



Vejledende tegning uden ansvar.

**REAL**

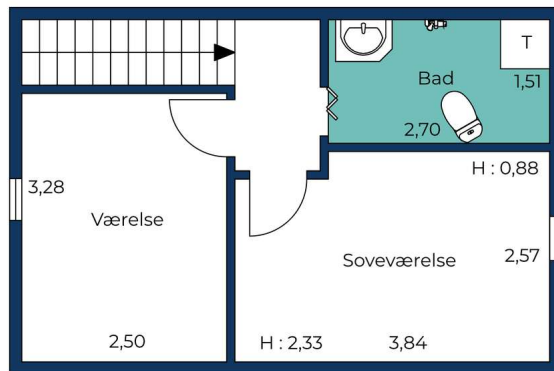
Plantegning

Adresse: Borgergade 91, 9362 Gandrup  
 Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
 Ejerudgift/md.: kr. 517

Dato: 05.06.2026

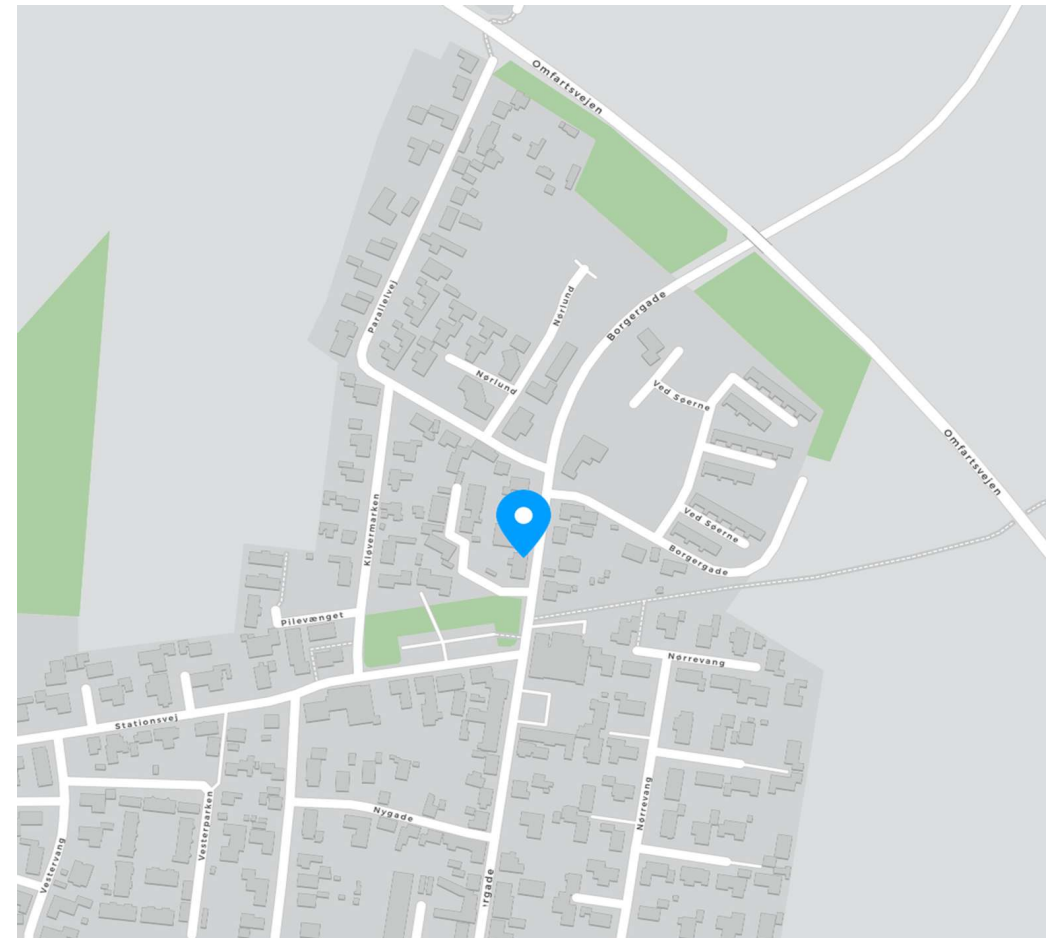
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Plantegning



Adresse: Borbjerggade 91, 9362 Gandrup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
Ejerudgift/md.: kr. 517

Dato: 05.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	51d Gandrup By, Ø. Hassing
BFE-nr.:	396414
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1897/1983

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	860.000
Grundværdi:	456.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	688.000
Grundlag for grundskyld:	364.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	73 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	73 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	70 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 22.07.1983 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 13.12.1983 - Dok om parkering mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 13.12.1983 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 4: 13.12.1983 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

**Planer**

Kommuneplanramme 9.2.C1 - Borbjerggade

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Komfur (Bosch), Emhætte (Ukendt), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Borgergade 91, 9362 Gandrup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
Ejerudgift/md.: kr. 517

Dato: 05.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
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.

**Jordforurening**

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Borgergade 91, 9362 Gandrup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
Ejerudgift/md.: kr. 517

Dato: 05.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.509	Kontantpris	kr.	375.000
Grundskyld	kr.	2.700	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	4.150
			I alt	kr.	379.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	6.208			

**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: 25.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 2.076 md. / 24.912 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 1.660 md. / 19.915 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: 01.06.2026

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: Borgergade 91, 9362 Gandrup  
Kontantpris: kr. 375.000

Sagsnr.: 448-0248  
Ejerudgift/md.: kr. 517

Dato: 05.06.2026

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. 6: hovedstol kr. 345.000  
Nr. 7: hovedstol kr. 50.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 25 / 100

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

**Brugsret**

Parkeringsplads, egen have og cykelskur

# 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

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.