

Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**101**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.015**	Grund m^2	**606**
Byggeår/ombygget	**1937/1959**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **464-0206**

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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026



VILLA MED STOR GARAGE I IDYLLISKE SØNDER TRANDERS

Skøn mulighedsrig villa i idylliske Sønder Tranders

- Fint køkken med spiseplads
- Gode muligheder for at lave køkken-alrum
- Store stuer
- Hele 2 badeværelser i stueplan
- det ene er nyere med bruseniche og vaskemaskine
- Stort soveværelse med udgang til sydvendt altan
- God lukket ugeneret have
- Hele 40 kvm garage

BELIGGENHED:
Denne villa er beliggende i skønne idylliske Sønder Tranders. Her er der dejligt roligt og alligevel er du tæt på rigtig mange faciliteter. Der er således kun 7 km til Aalborg Centrum. Her er der heller ikke langt til gode uddannelsesinstitutioner af enhver slags, bl.a. universitetet og handelsskole, ligesom der er nemt til daginstitutioner og skole. Endelig er det meget tæt på det nye supersygehus. Dejligt landsbymiljø og kun 3 min. kørsel fra Gistrup, der bl.a. byder på indkøbsmuligheder og et lille handelsstrøg m.m. Skulle du mod forventning ikke have nok landsbyidyl her, ligger byens park med hyggelig sø, legeplads og boldbane lige om hjørnet.

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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet, hvorfra du ledes ind i hyggelig stue med brændeovn. Denne stue har adgang til flot nyere badeværelse med bruseniche, gulvvarme og vaskemaskine. Herfra er der også adgang til stort pænt køkken med spiseplads, samt masser af bord- og opbevaringsplads. Er du mere til køkken-alrum, så har du på den anden side af køkkenet en meget stor stue med skønt lysindfald fra de sydvendte vinduer. Endelig er der ældre badeværelse med badekar og et dejligt stort soveværelse med udgang til sydvendt altan.
Kælderen er indrettet med 4 disponible rum i forskellig størrelse, hvoraf nogen af dem har været benyttet til gæsteværelse. Herudover er der ældre badeværelse.

Der er stor ugeneret syd-vestvendt terrasse, hvoraf en del er overdækket. Her er der god plads til grill og hygge og du finder altid et sted med læ og sol. Herudover er der den nævnte altan fra soveværelset, hvor du kan se ud over den skønne have, med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin.

Endvidere tilhørende garage på hele 40 kvm. og derudover 20 kvm. udhus, så der er god plads til både bil og opbevaring.

En virkelig spændende villa, beliggende i meget idylliske omgivelser, der SKAL opleves.

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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

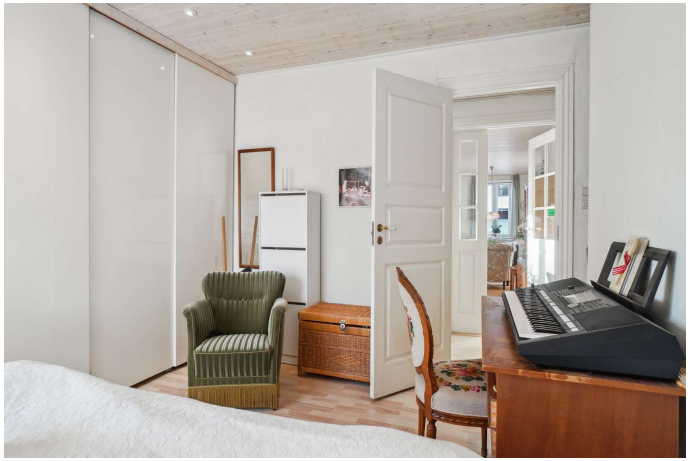
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026





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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026













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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

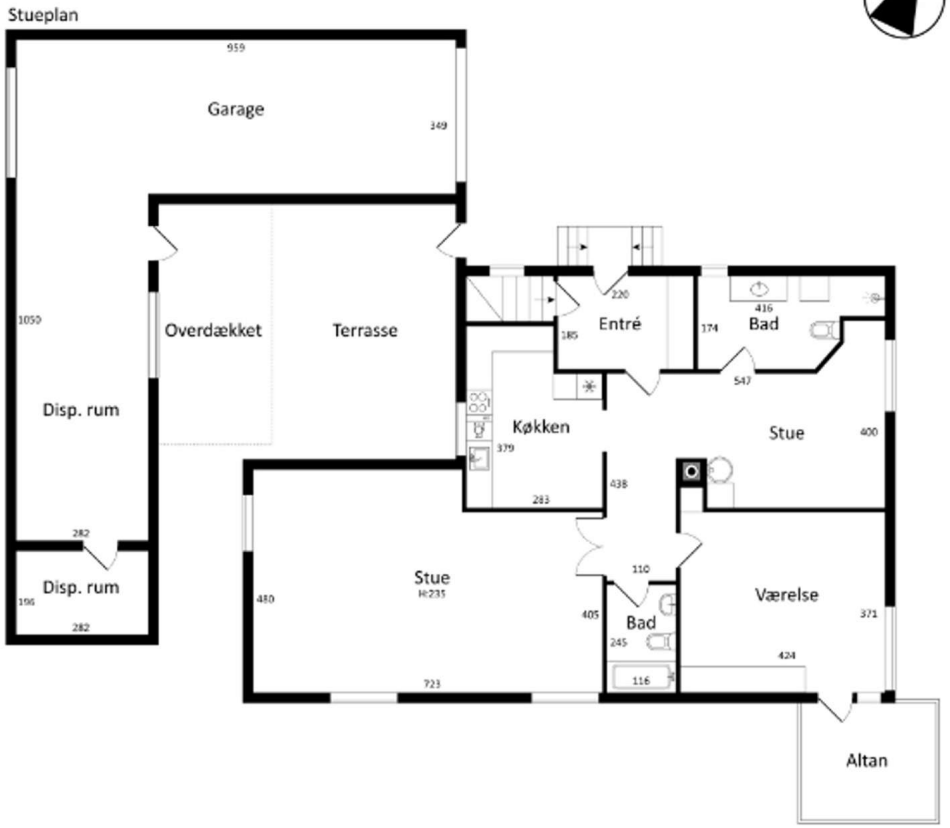
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

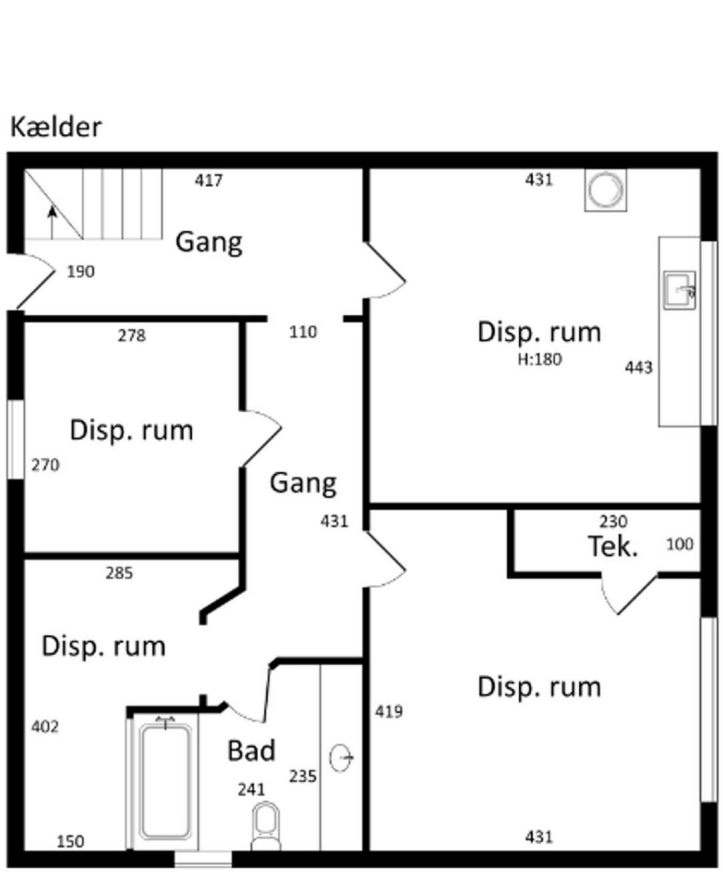
Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026

Stueplan



Kælder



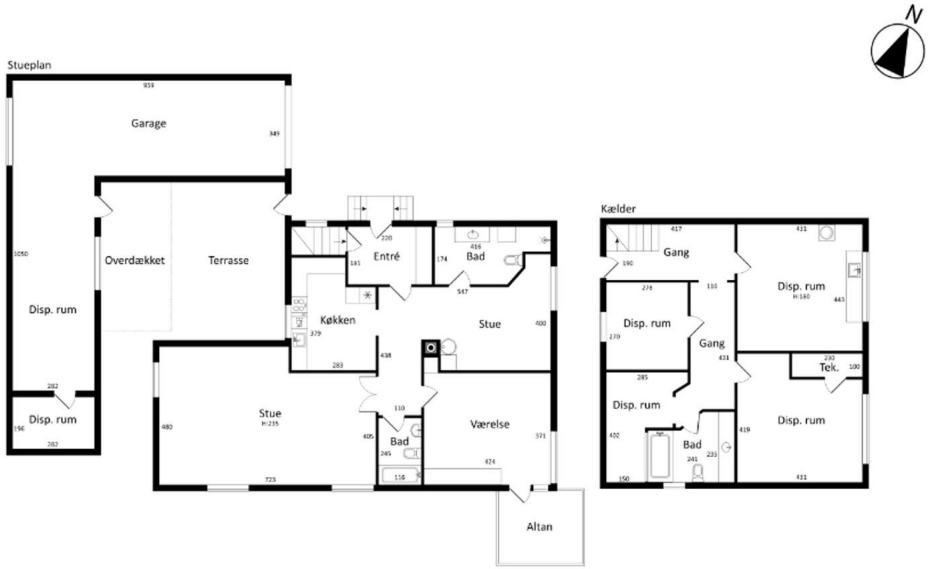
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026



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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5al Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3330423
Zonestatus:	Landzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1937/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.013.000
Grundværdi:	988.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.610.400
Grundlag for grundskyld:	790.400

Arealer**

Grundareal:	606 m^2
Boligareal i alt:	101 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	81 m^2
Garage:	40 m^2
Udhus:	20 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 13.03.1995 - Lokalplan nr. 08-026

Planer
Kommuneplan 4.10.L3 - Sønder Tranders
Lokalplan 08-026 - Sønder Tranders Landsby

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

Gram køle-/fryseskab - Voss keramisk kogeplade - Voss indbygningsovn - emhætte - Thuia Micro - Miele opvaskemaskine - Bosch vaskemaskine - tørretumbler i kælder - Fibernet ikke aktivt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Salgscenter Aalborg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
03.10.2024.: Garagen kan ikke få dækningen Svamp og insekt i bygningens spær pga. dets alder samt allerede i forvejen nedbrudte træ. Jf. police/Norvin

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.09.2022. - 31.08.2023. kr. 9.088,79
Kloak i perioden 01.09.2022. - 17.08.2023. kr. 2.412,40
Vand i Perioden 01.01.2023. - 31.12.2023 kr. 1.284,98

Vand: Privat vandforsyningsanlæg

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	8.213
Grundskyld	kr.	5.849
Renovation	kr.	3.516
Skorstensfejning	kr.	600
Rottebekæmpelse	kr.	220
Husforsikring	kr.	5.787
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.185

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
I alt	kr.	1.505.850

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: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206
Ejerudgift/md.: kr. 2.015

Dato: 14.11.2026

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:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

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