



**REAL**

## Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>101</b>
Kontant	<b>1.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.004</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>606</b>
Byggeår/ombygget	<b>1937/1959</b>	Energimærke	<b>D +</b>

Sagsnr. **464-0206**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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. 2.004

Dato: 13.05.2026



### 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



---

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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026

---

#### 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.

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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

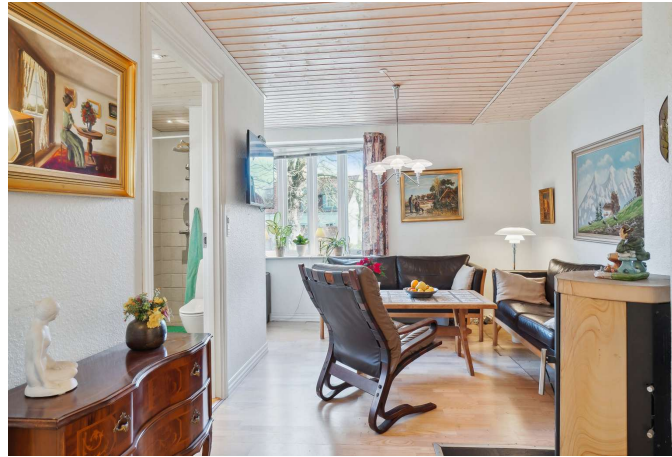
Dato: 13.05.2026



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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026



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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026



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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

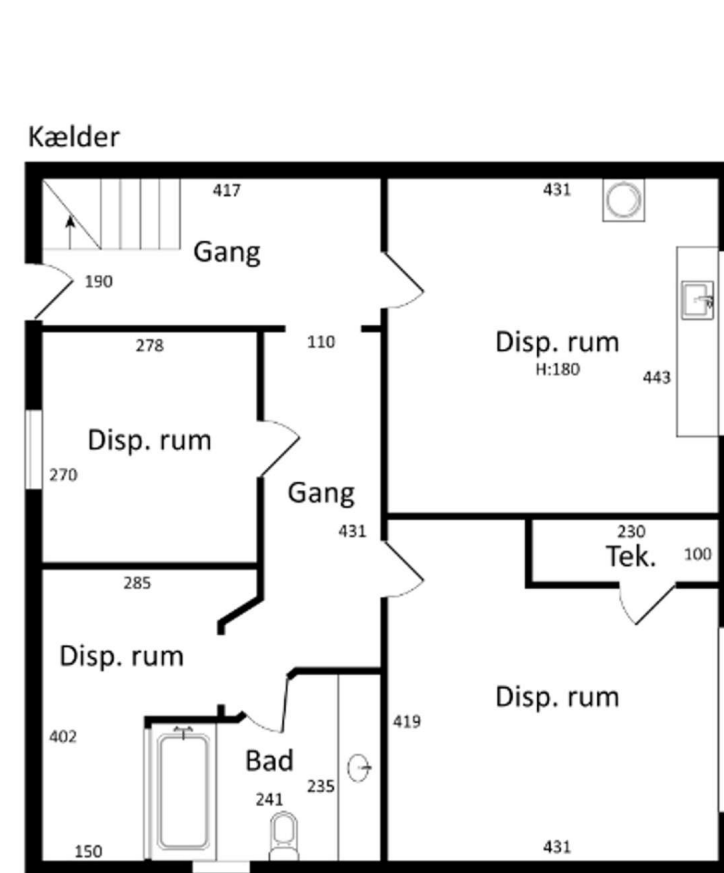
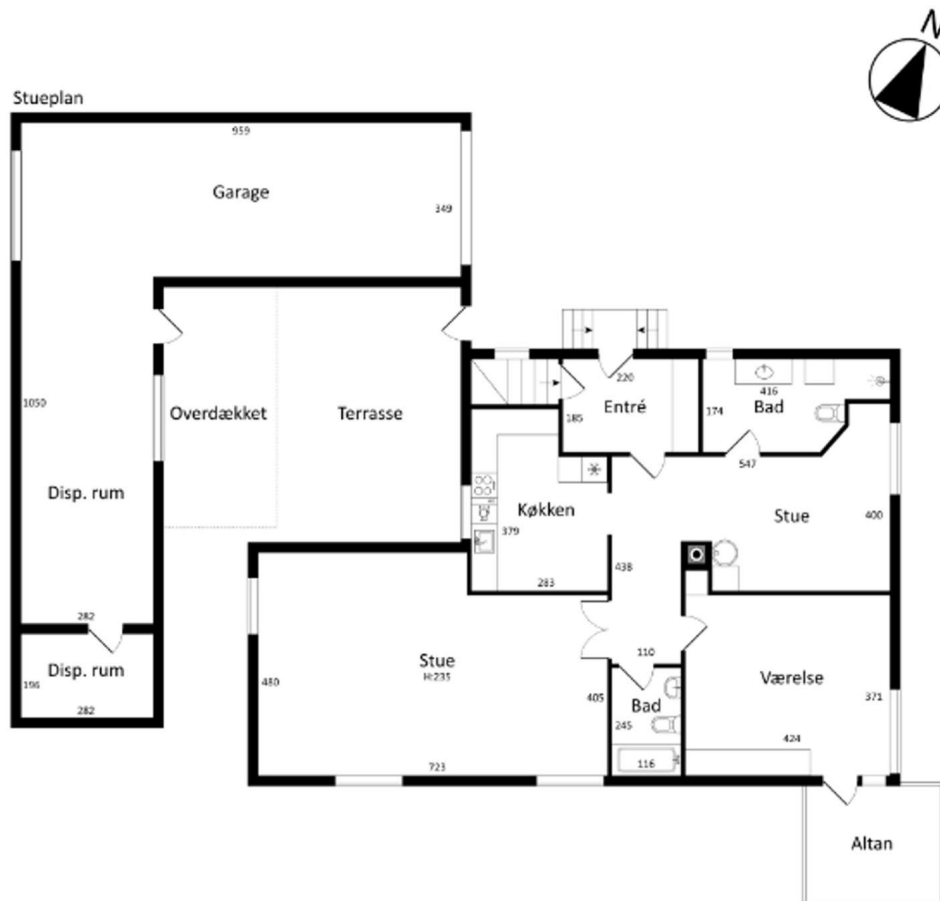
Dato: 13.05.2026



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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026

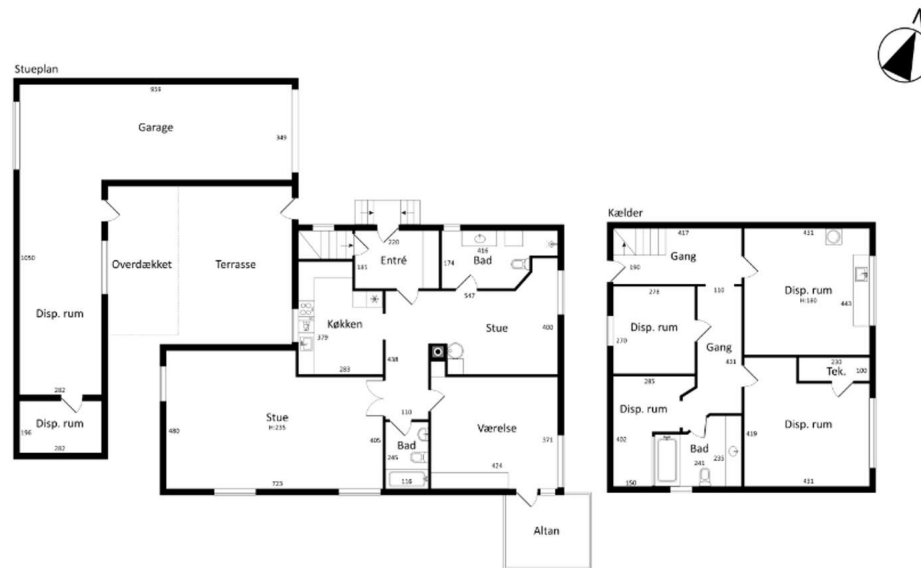




Adresse: Sønder Tranders Bygade 18, 9260 Gistrup  
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026



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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026

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<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 101 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 81 m<sup>2</sup>  
Garage: 40 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>

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

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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026

#### 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 22.900 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (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

#### 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.

#### 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 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.

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



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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.213	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.849	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.250
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	1.513.100
Rottebekæmpelse	kr.	83			
Husforsikring	kr.	5.787			
			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.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	24.048			

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

Sagsnr.: 464-0206  
Ejerudgift/md.: kr. 2.004

Dato: 13.05.2026

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:

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

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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

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