

REAL



Skomagerbakken 26, Vaarst, 9260 Gistrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	95
Kontant	595.000	Værelser	3
Ejerudgift	1.181	Grund m ²	377
Byggeår	1954	Energimærke	E

Sagsnr. **464-0354**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / 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: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026



INDFLYTNINGSKLAR VILLA

Indflytningsklar villa til attraktiv pris

- Perfekt til førstegangskøberen
- Åbent køkken fra 2014
- 2 badeværelser
- God kælder med mange anvendelsesmuligheder
- Ugeneret have
- Aalborg Kommune har givet forhåndstilsagn til Flexbolig

BELIGGENHED:

Denne fine villa ligger i Vaarst, der er en meget aktiv landsby kun ca. 20 minutters kørsel fra Aalborg Centrum. Vaarst er et attraktivt sted for dig der vil bo i en lille aktiv landsby og stadig have storbyens muligheder indenfor rækkevidde. Der er busser lige ved døren og kun ca. 10 minutter til Universitetet og det nye Supersygehus. Samtidig har du landlivets muligheder med store udfoldelsesmuligheder i naturen. Vaarst byder på masser af aktivitetsmuligheder og er en af de landsbyer med størst foreningsliv. Borgerforeningen og Vaarst samråd er omdrejningspunktet for de mange aktiviteter og arrangementer der er i området.

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: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig entré, hvorfra der er adgang til badeværelse med gulvvarme, samt til hyggelig vinkelstue med brændeovn. Stuen er via fransk dør i åben forbindelse med fint køkken fra 2014, hvor der er godt med bord- og opbevaringsplads.

1. sal er indrettet med repos, soveværelse og værelse med udgang til altan, hvorfra der er en rigtig fin udsigt.

Kælderen er med garage, et disponibelt rum der er indrettet i boligstandard, samt et stort badeværelse med elgulvvarme, bruseniche og vaskesøjle.

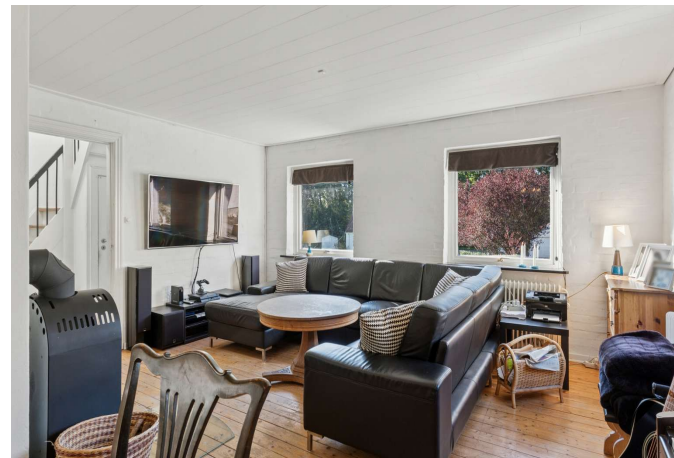
God ugeneret have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin.

Der er garage under huset med direkte adgang til boligen. I garagen er der en bilgrav, så du nemt selv kan reparere din bil.

Adresse: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

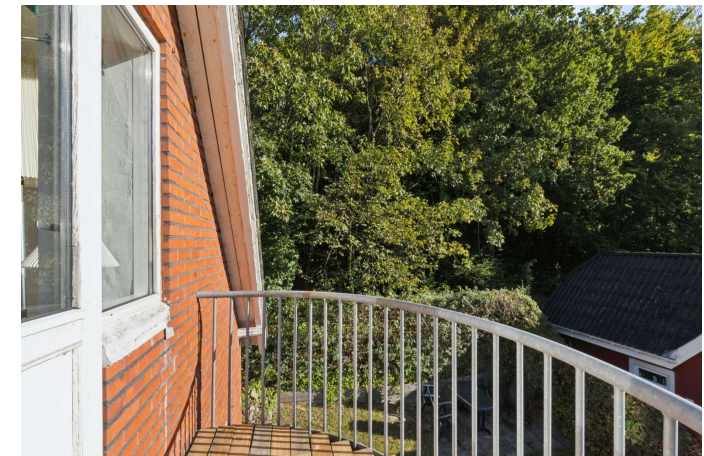
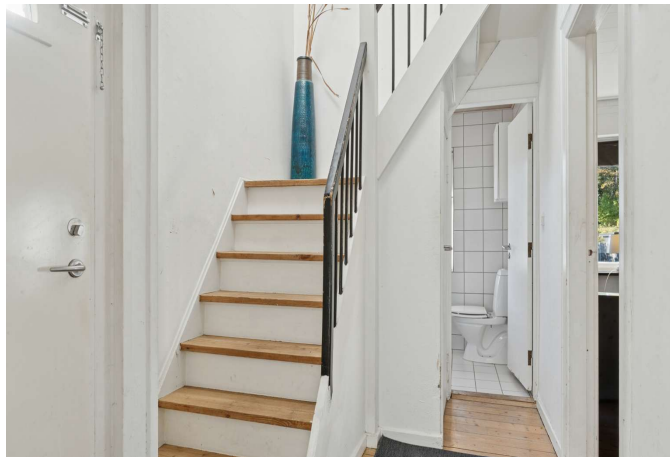
Dato: 19.03.2026



Adresse: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

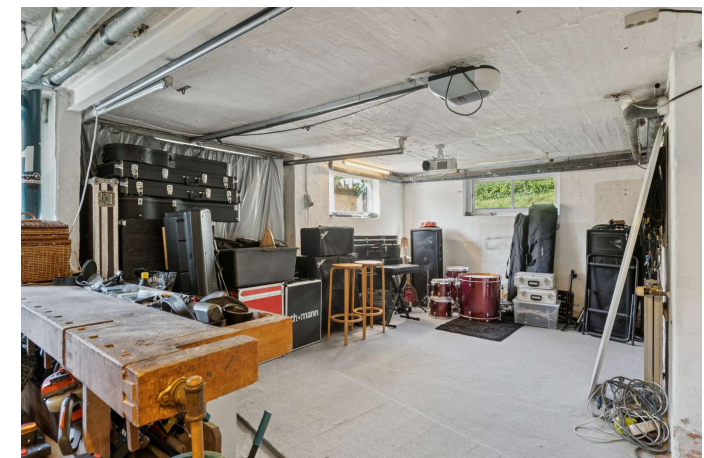
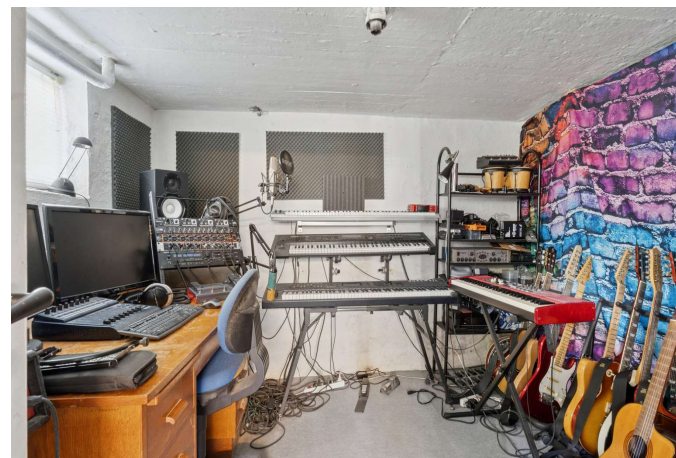
Dato: 19.03.2026



Adresse: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026



Adresse: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026



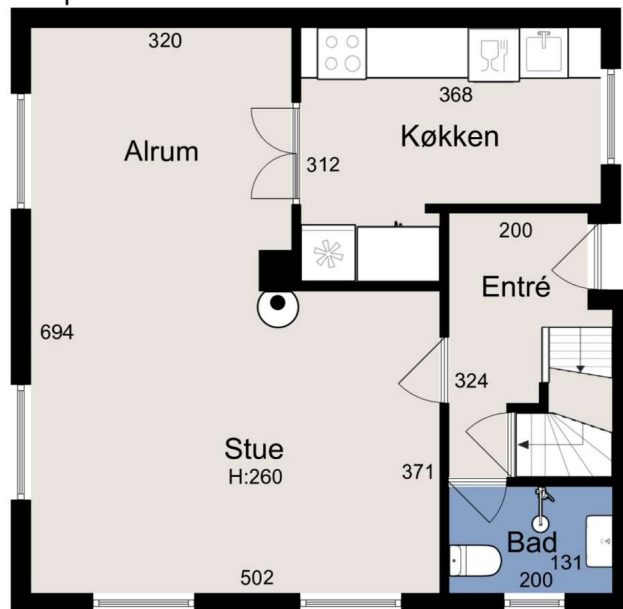
Adresse: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

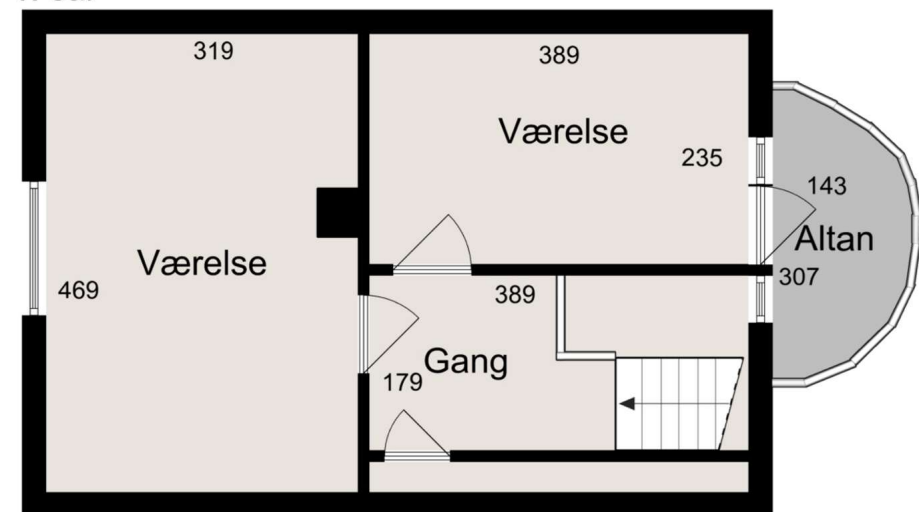
Dato: 19.03.2026



Stueplan



1. sal



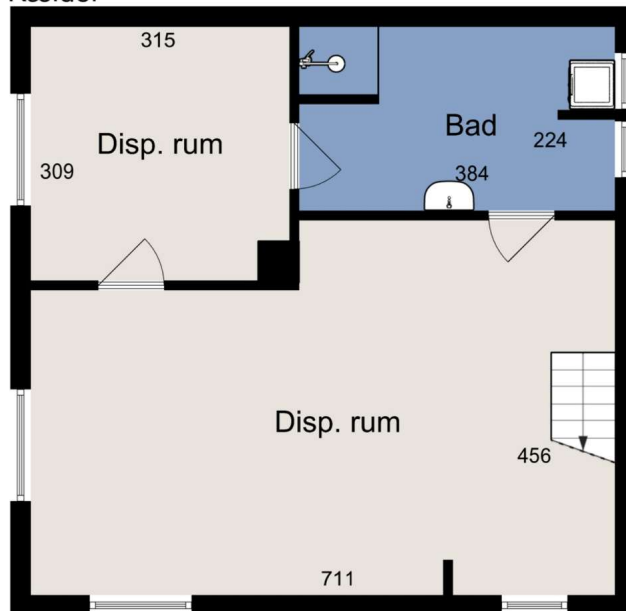
Adresse: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026



Kælder

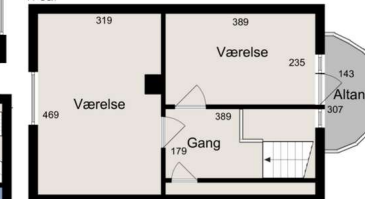


Vejledende tegning uden ansvar

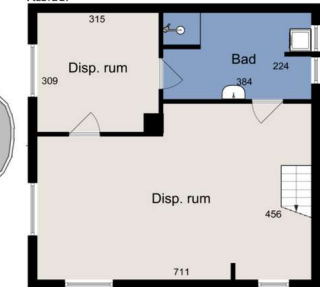
Stueplan



1. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 7g Vaarst By, Gunderup
BFE-nr.: 3317439
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 853.000
Grundværdi: 240.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 682.400
Grundlag for grundskyld: 192.000

Arealer**

Grundareal: 377 m²
Boligareal i alt: 95 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 64 m²

** 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: 22.06.1989 - Lokalplan nr. 03-018
- Nr. 2: 07.05.2003 - Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv

Planer

Kommuneplan 7.6.L1 - Vaarst by
Lokalplan 03-018 - Vaarst

Tilbehør:

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

køle-/fryseskab - Ikea keramisk kogeplade - Ikea ovn - emhætte - opvaskemaskineElectrolux vaskemaskine - Wa-sco tørretumblerFibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026

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: Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

06.10.2025.: Svampe, råd- og insektangreb, der opstår i eller udbreder sig fra gamle vinduer og døre, er ikke omfattet af forsikringen. Jf. police/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 31.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 15.886,30

Kloak i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 3.553,54

Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 2.074,50

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 E

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: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	3.480	Kontantpris	kr.	595.000
Grundskyld	kr.	1.421	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	5.450
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	607.201
Rottebekæmpelse	kr.	140	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.		
Husforsikring	kr.	5.018			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	14.175		

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: Skomagerbakken 26, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 595.000

Sagsnr.: 464-0354
Ejerudgift/md.: kr. 1.181

Dato: 19.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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