



Sønder Tranders Vej 168

9260 Gistrup

PRIS	3.999.000
UDBETALING	200.000
BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT	22.038
NETTO EKSKL. EJERUDGIFT	17.622
EJERUDGIFT (MD.)	2.815
BOLIGAREAL	160 m ²
KÆLDERAREAL	120 m ²
GRUNDAREAL	1.400 m ²
VÆRELSE	5
ANTAL PLAN	2
BYGGEÅR	1971
SAGSNUMMER	24990000331
EJENDOMSTYPE	Villa
ENERGIMÆRKE	D

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025



Beskrivelse:

UNIK MULIGHED FOR KØB AF VILLA MED DOBBELT GRUND BELIGGENDE DIREKTE TIL SMUK BYPARK

- 1.400 m² grund fordelt på 2 separate matrikler - mulighed for frasalg eller nybyg
- Stor villa på hele 280 etagemeter fordelt på 2 gode plan
- Stueplan med 4 gode soveværelser
- Stor, sydvestvendt vinkelstue med udgang til hævet terrasse
- Hyggeligt spisekøkken med udgang til gårdhave
- Badeværelse med brus og gulvvarme samt gæstetoilet
- 120 m² undertage med god loftshøjde og et utal af muligheder
- Indeholder flere disponible rum - ideel til teenagerafdeling, gildesal mm
- Hyggelig gammel have beliggende med direkte adgang til parken
- 40 m² gammel ladebygning beliggende på separat matrikel
- Centralt beliggende i den charmerende bydel Sønder Tranders

MULIGHED FOR AT KØBE BYGGEGRUND ELLER BEBOELSE SEPARAT - KONTAKT MEDVIRKENDE EJENDOMSMÆGLER FOR EN NÆRMERE DIALOG HEROM.

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: Camilla Stisager

Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025

UNIK MULIGHED FOR KØB AF VILLA MED DOBBELT GRUND BELIGGENDE DIREKTE TIL SMUK BYPARK

- 1.400 m² grund fordelt på 2 separate matrikler - mulighed for frasalg eller nybyg
- Stor villa på hele 280 etagemeter fordelt på 2 gode plan
- Stueplan med 4 gode soveværelser
- Stor, sydvestvendt vinkelstue med udgang til hævet terrasse
- Hyggeligt spisekøkken med udgang til gårdhave
- Badeværelse med brus og gulvvarme samt gæstetoilet
- 120 m² undertage med god loftshøjde og et utal af muligheder
- Indeholder flere disponible rum - ideel til teenagerafdeling, gildesal mm
- Hyggelig gammel have beliggende med direkte adgang til parken
- 40 m² gammel ladebygning beliggende på separat matrikel
- Centralt beliggende i den charmerende bydel Sønder Tranders

Denne spændende ejendom er velplaceret i den attraktive landsby Sønder Tranders, som er en af Aalborgs gamle, charmerede bydele beliggende blot syv kilometer sydøst for Aalborg Centrum.

Området er gennem de seneste år blevet udvidet med flere nybyggede boligområder med tilknyttede indkøbsmuligheder og er et populært område bl.a. grundet sin centrale beliggenhed mellem Aalborg Øst og Gistrup og dermed tæt på både Gigantium, Aalborg Universitet og det nye super Sygehus. Sønder Tranders har et charmerende udtryk med sin brostensbelagte hovedgade og store grønne park med stisystem og det er netop på nabogrunden til parken, at man finder dette fine hus.

Området er børnevenligt og inden for en radius af få minutters kørsel eller gang, finder du både pasnings- og indkøbsmuligheder, ligesom der er skolebus til Gistrup Skole.

Ejendommen er i gennem sælgers ejertid løbende istandsat og vedligeholdt med bl.a. følgende renoveringsarbejder: Vinduer og dør i underetagen er udskiftet til Velfac vinduer i 2008. Gulvbelægning med gulvvarme i badeværelset i 2009, hvor også ejendommens kloak blev renoveret. Tag er rensat og malet i 2018, ligesom gavle blev fornyet og loftet ekstraisoleret. I 2019/2021 blev ejendommen separatkloakeret i hvilke forbindelse, der ydermere blev etableret omfangsdræn, isolering og membran langs kældervæggen mod øst og syd - omfangsdrænet er tilsluttet ny faskine og pumpebrønd.

Du bydes velkommen indenfor i denne store, mulighedsfyldte villa i vindfang/entré med plads til overtøjet. Herfra er der adgang til fordelingsgang med trappenedgang til underetagen, adgang til gæstetoilet samt husets spisekøkken fra 2018, hvorfor der er udgang til forhaven. Herefter byder villaen på utrolig stor og møblerbar opholdsstue med plads til både spisestue og sofagruppe. I stuen er der fine originale fletparketgulve og stort vinduesparti mod både syd og vest med masser af lysindfald. Ligeledes udgang til stor hævet træterrasse.

I tilknytning til stuen ligger et godt regulært værelse/kontor. Ydermere separat værelsesafdeling med 3 gode soveværelser samt nydeligt badeværelse med brus og gulvvarme.

Underetagen er indrettet med stort trapperum, bryggers med plads til vaskefaciliteter og bruseniche samt tilknyttet baggang med separat udgang. Her er der ligeledes adgang til mindre værksted. Ydermere viktualierum/depot samt stort disponibelt rum/gildesal/teenagerværelse samt tilhørende disponibelt rum.

Usædvanlig stor grund for området på hele 1.400 m² fordelt på 2 separate matrikler (begge på 700 m²), hvilket giver mulighed for frasalg af den ene matrikel - enten til separat beboelse, udvidelse til 2 familie ejendom eller blot til at nyde det ekstra albuerum. Den ekstra matrikel rummer 40 m² udhus/ladebygning opført i 1932.

MULIGHED FOR AT KØBE BYGGEGRUND ELLER BEBOELSE SEPARAT - KONTAKT MEDVIRKENDE EJENDOMSMÆGLER FOR EN NÆRMERE DIALOG HEROM.

Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025



Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025



Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025



Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

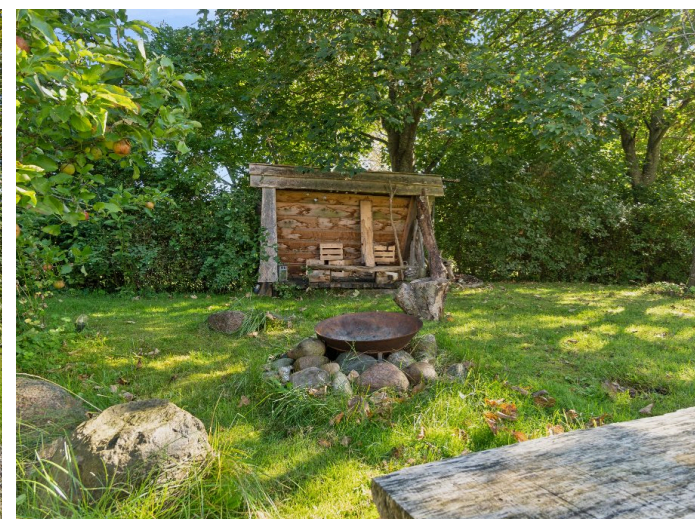
Dato: 2.4.2025



Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025



Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

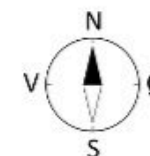
Dato: 2.4.2025



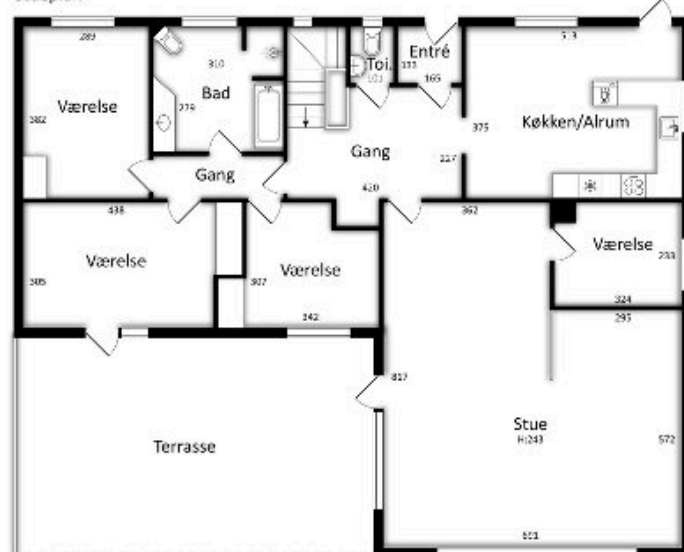
Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

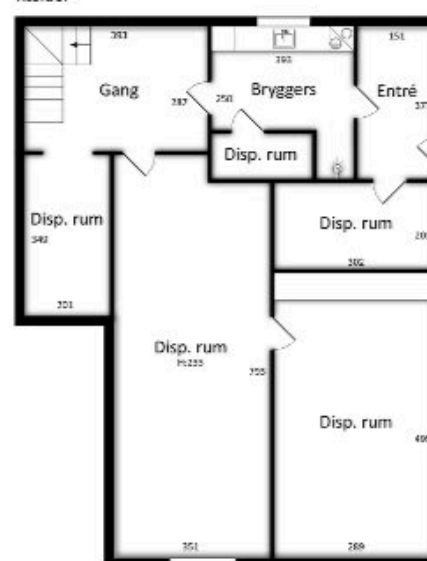
Dato: 2.4.2025



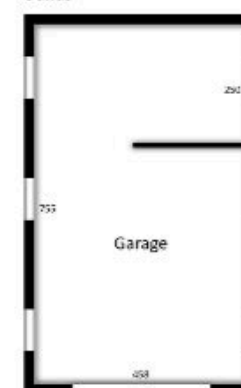
Stueplan



Kælder



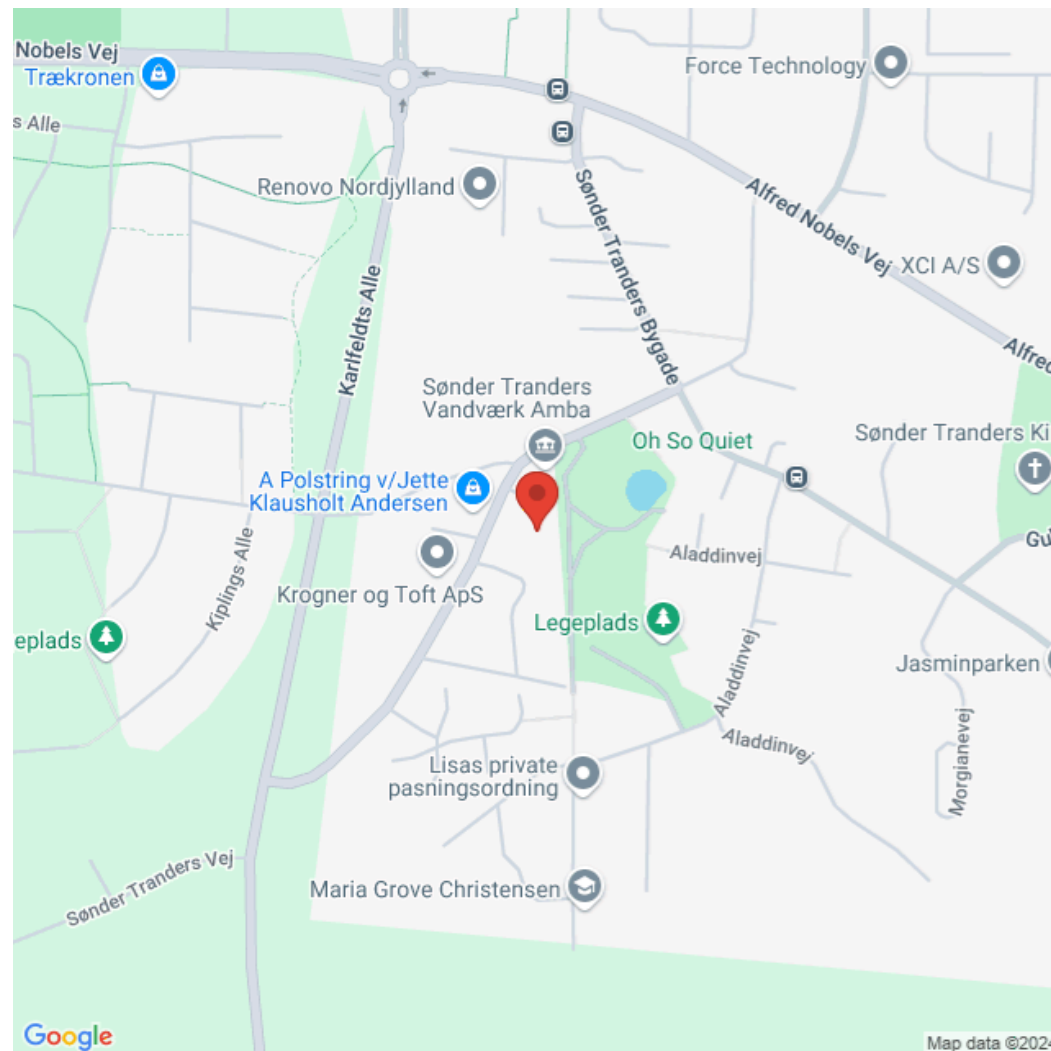
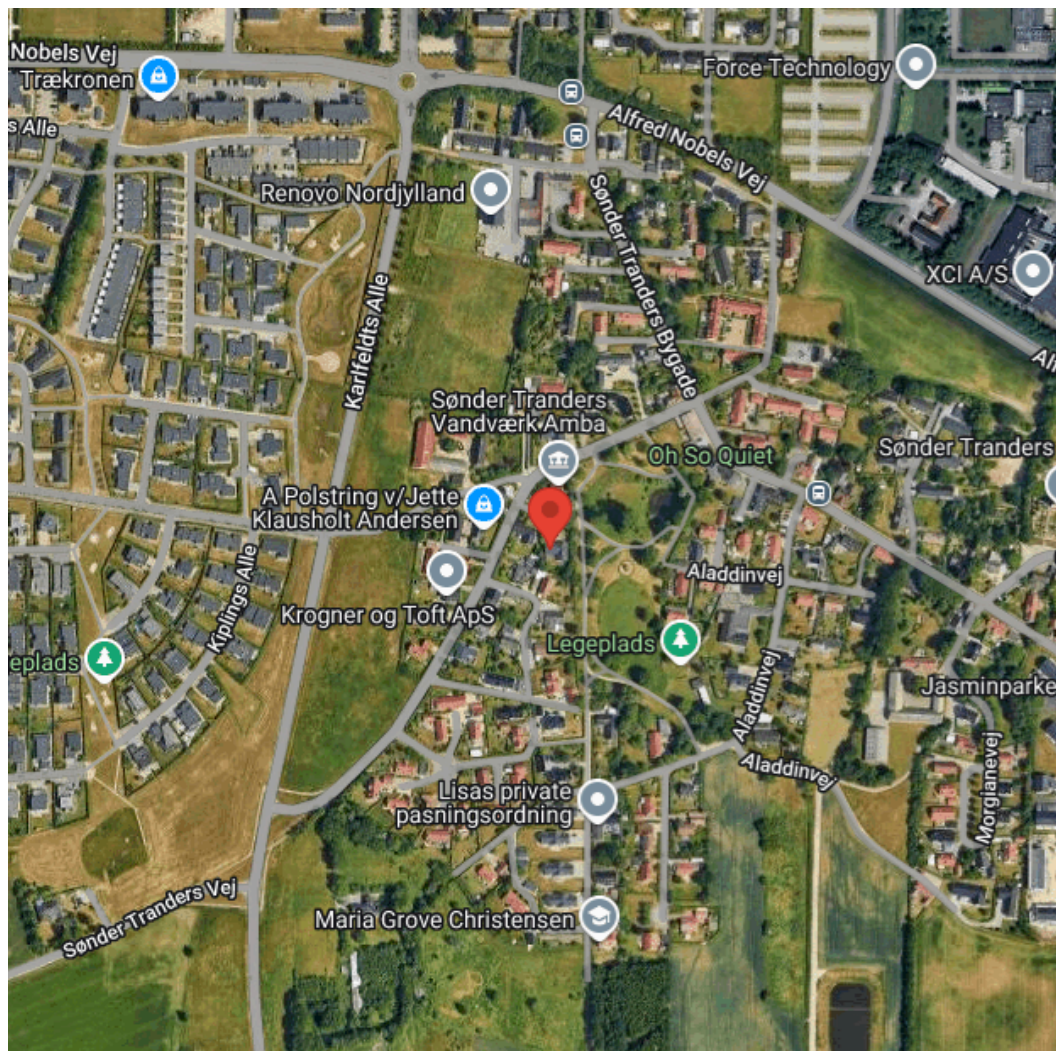
Udhus



Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025



Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
 Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
 Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 11s Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.: 3330601 m.fl.
Zonestatus: Landzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.684.000,00
Grundværdi: 1.060.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.147.200,00
Grundlag for grundskyld: 848.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør: 1400 m²
- heraf vej: 128 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 160 m²
Kælderareal: 120 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 160 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

18.2.1970 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
13.3.1995 Lokalplan nr. 08-026
Kommuneplan nr 4.1.O.L3 Sønder Tranders
Lokalplan nr 08-026 Sønder Tranders Landby

OPLYSNING OM FORELØBIGE EJENDOMSSKATTER:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
 Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
 Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
 Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

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

IF

Andre forhold af væsentlig betydning:

BESKATNING SØNDER TRANDES VEJ 168A
 Idet ovennævnte grund endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren til brug for salgsoptstillingen anslået den offentlige grundværdi til 1.060.000,-. Beskatningsgrundlag for grundskyld er ligeledes anslået til den anslåede grundværdi fratrullet 20 % svarende til 848.000,- iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Det anslåede beskatningsgrundlag vil ligge til grund for den anslåede grundskyldsbetaling i salgsoptstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at derfor at ejerudgiften for indeværende år er anslået, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

BEMÆRK:
 Kælderen er ikke godkendt til boligformål

PLANLAGT SEPARAT KLOAKERING:
 Sælger oplyser, at der er udført separat kloakering på nærværende ejendom.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:
 Udgift kr.: 43.900,00 Forbrug: 39.830 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2024
 Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
 Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Sælgers faktiske varmemeforbrug for perioden 01.10.2022 - 30.09.2023 var kr. 15.174,99 (190 m²)
 Udgiften til kloak for perioden 01.10.2022 - 29.09.2023 udgjorde kr. 3.061,14 (103 m³)

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.950,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 6.275,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Husforsikring	kr. 7.114,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Rottebekæmpelse	kr. 82,24	I alt
Rottebekæmpelse 168A	kr. 20,56	
Renovation	kr. 3.061,14	
Grundskyld 2024 anslået 168A	kr. 6.275,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 33.778,66	

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.038 md./ 264.461 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.622 md./ 211.458 år v/ 26,38 %
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 2.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen skal oplyses og kan ikke altid forventes opnået.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Sønder Tranders Vej 168, 9260 Gistrup
 Kontantpris: kr. 3.999.000

Sagsnr.: 24990000331
 Ejerudgift/md.: kr. 2.815

Dato: 2.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen gæld.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Anden lånetype	1.000.000,00	1.007.491,28	1.007.491,28	DKK	4,03	45.078,66	14,33	17,32				

Afgiftspantebrev lyst d. 13.03.2015 kr. 481.000,- og lyst d. 08.04.2015 kr. 307.000,-

DIT HJEM

DIN EJENDOMSMÆGLER



Aalborg

Vesterbro 49, st. th.
9000 Aalborg

Tlf. 72 16 16 16
E-mail: hjem@dit-hjem.dk
Hjemmeside: <http://dit-hjem.dk>

Åbningstider

Mandag - Fredag	09.00 - 16.00
Lørdag	Fridag
Søndag	Efter aftale

Ejendomsmæglerfirmaet DIT HJEM er stiftet i 2017 af os, Camilla Stisager og Christina Neve - 2 gæve kvinder, som på en og samme tid, har store armbevægelser og begge ben solidt plantet på jorden.

Vi er begge uddannede ejendomsmæglere med tilsammen mere end 25 års erfaring i branchen, hovedsagligt med hjemmebane i Aalborg og omegn. Vi har altid haft med køb og salg af alle typer ejendomme at gøre, lige fra andelsboliger og lejligheder til villaer, sommerhuse, mindre landbrug og liebhaveri.

Det er vores mål er at give dig en personlig og ikke mindst tryk bolighandel. Vi er kendte for at sige tingene, som de er, så hos os vil du altid få en ærlig, men ikke mindst professionel og faglig kompetent rådgivning. Det handler om tillid, og hos os er det dig og dit hjem, der er fokus.

Vi holder til i den gamle Astoria Biograf på Vesterbro i Aalborg. Vi elsker besøg, så kig endelig forbi til en snak om dine boligdrømme.

Vi glæder os til at se dig.

DIT HJEM • DIN EJENDOMSMÆGLER