

REAL



Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	190
Kontantpris	7.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.502	Grund m2	898
Byggear	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **470TK0212**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Ejendommen ligger i det populære og naturskønne Gug Alper – en af Aalborgs nyeste udstykninger med kort afstand til centrum. Området er præget af arkitekttegnede villaer og et veludbygget stisystem, der forbinder kvarteret med nærliggende områder. Her bor primært unge børnefamilier, og der er kort vej til Gug Skole, indkøb, offentlig transport og det nye supersygehus.

EJENDOMMEN:

Villaen er opført i 2019 af nuværende ejer og tegnet af arkitektfirmaet M2 Plus. Den kubistiske stil udnytter grunden optimalt, og parterreplanet tilføjer både højde og karakter. Huset er opført i høj kvalitet med gennemtænkte løsninger. Der medfølger en 57 kvm integreret dobbeltgarage med stor port og direkte adgang til bryggerset – ideel til både parkering og opbevaring. Haven er ugeneret, velanlagt og byder på flere solkroge samt et ekstra udhus med rulleport til cykler og redskaber.

INDRETNING:

Boligen byder på en rummelig entré med flot lysindfald og loftshøjde. Børneafdelingen har multirum og to store værelser med faste skabe, placeret med omtanke for solens varme. Et lækkert badeværelse med bruseniche ligger i forbindelse hermed. Multirummet kan nemt omdannes til et tredje værelse. Bryggerset har god plads og vaskefaciliteter. Fra entréen er der adgang til underetagen med et stort disponibelt rum og et klimastyret vinrum med varmepumpe – perfekt til samleren. På mellempplanet ligger det store køkken-alrum med Svane-køkken, akustikloft og udgang til terrasser mod både øst og vest – den ene overdækket. Forældreafdelingen har soveværelse med skabsplads og et eksklusivt badeværelse med både badekar og bruseniche. Øverste etage rummer en lys opholdsstue med udsigt over området og plads til stor sofa – placeret ideelt i god afstand fra børneafdelingen.

Alt i alt en sjældent udbudt kvalitetsvilla i et fuldt udbygget og attraktivt kvarter.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 28.01.2026



Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

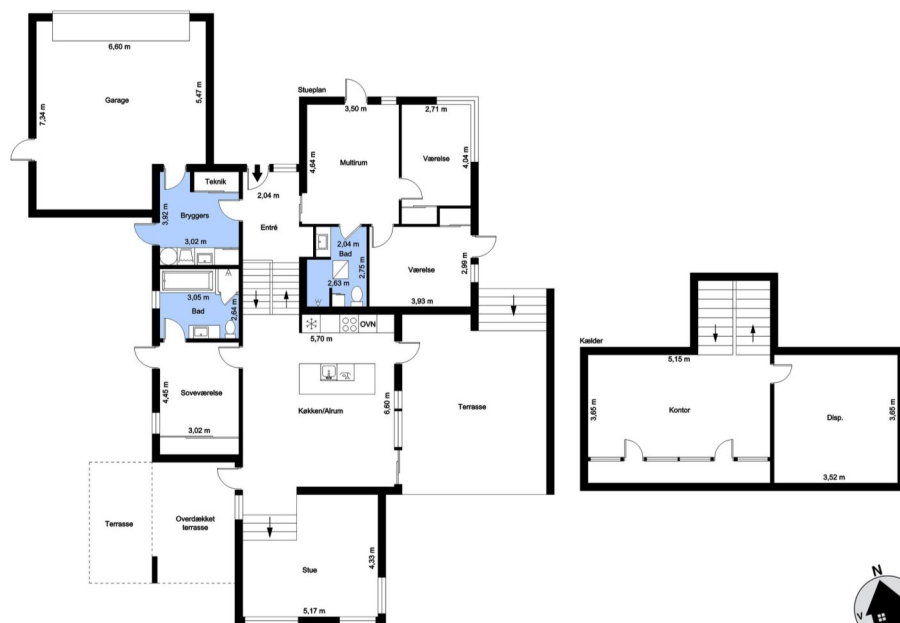
Dato: 28.01.2026



Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 28.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!





Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	21 ck Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	100084028
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	5.115.000 kr.
Grundværdi:	1.290.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.092.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	898 m ²
Boligareal i alt:	190 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	51 m ²
Integreret Garage:	57 m ²
Udhus:	13 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 05.07.2016 lbnr. 1007419029 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn:
5c8bee1e-9ce0-4d54-8cbe-842fc6e0b6f6
Nr. 2 lyst d. 16.10.2008 lbnr. 63907-76 Tillægstekst Dok om grundejerforeninger mv
vedr 9-q Filnavn: 76_AA-A_513
Nr. 3 lyst d. 15.11.2016 lbnr. 1007814605 Filnavn:
023f395f-cde4-462f-a220-8011ebee02e8

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.593 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2015.

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 i 2025. 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 i 2025 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.



Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.869	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr. 7.584	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Husforsikring	kr. 7.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr. 3.570	I alt	kr.	8.054.850
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr. 250			
GF Boligtorv 8	kr. 1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
GF Stamvejen	kr. 350	udgifter til: Der henvises til side 5		
GF Overordnet	kr. 1.200			

Ejerudgift i alt 1 år

42.026

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.858 md./ 514.301 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.677 md./ 416.124 år v/25,40%
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: 24.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 28.01.2026

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:

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	4.278.991	4.278.991	4.298.373	DKK	2,72	261.325	27,25	3,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Vaskemaskine Siemens

Tørretumbler Siemens

Indbygningsovn Siemens

Indbygningsovn Siemens

Integreret køleskab

Integreret opvaskemaskine

Emhætte

Induktionskogeplade

Inventar og varmepumpe - Vinrum (excl. vin)

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt

udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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