



REAL

Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	181
Kontantpris	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.403	Grund m2	809
Byggear	2015	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0387**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

Moderne udsigtvilla i naturskønne omgivelser

- Nye (2015) hus med fantastisk rumfornemmelse
- Lyst og moderne og med masser af luft omkring huset
- Forældre- og børneafdeling
- Lækkert nyt (2024) køkken-alrum med skønt lysindfald
- Soveværelse, 3 store børneværelser og 2 badeværelser
- God rummelig garage med redskabsrum
- Skøn have med plads til både afslapning og leg
- Dejlig træterrasse med orangeri fra 2025
- Genvex ventilationsanlæg
- Central støvsuger
- En indflytningsklar villa på en attraktiv beliggenhed i lukket område

BELIGGENHED:

Denne moderne villa har en attraktiv beliggenhed i udstykningen på Kassandravej som er en lukket villavej. En fordel for børnefamilien fordi her er begrænset trafik og fred og ro. Udover en smuk natur i området er dette hus placeret tæt på områdets multibane, flere grønne områder, legepladser og et veludbygget stisystem. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, mange grønne områder og stisystem til skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Nem adgang til indkøb, Østerådal, Gug Alper, Kongshøjsskoven eller Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium. Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej nås på kun 5 minutter.

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: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026

Moderne udsigtvilla i naturskønne omgivelser

- Nyere (2015) hus med fantastisk rumfornemmelse
- Lyst og moderne og med masser af luft omkring huset
- Forældre- og børneafdeling
- Lækkert nyt (2024) køkken-alrum med skønt lysindfald
- Soveværelse, 3 store børneværelser og 2 badeværelser
- God rummelig garage med redskabsrum
- Skøn have med plads til både afslapning og leg
- Dejlig træterrasse med orangeri fra 2024
- Genvex ventilationsanlæg
- Central støvsuger
- En indflytningsklar villa på en attraktiv beliggenhed i lukket område

BELIGGENHED:

Denne moderne villa har en attraktiv beliggenhed i udstykningen på Kassandravej som er en lukket villavej. En fordel for børnefamilien fordi her er begrænset trafik og fred og ro. Udover en smuk natur i området er dette hus placeret tæt på områdets multibane, flere grønne områder, legepladser og et veludbygget stisystem.

Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, mange grønne områder og stisystem til skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Nem adgang til indkøb, Østerådalen, Gug Alper, Kongshøjskoven eller Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium. Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Allerede når du kommer til huset, fornemmer du at her er det dejligt at bo. Indenfor er der selvfølgelig gulvvarme overalt, Genvex ventilationssystem, akustiklofter og gennemført materialevalg af fliser og interiør, der er ensartet i hele boligen.

Du træder direkte ind i præsentabel entré med god plads til at tage imod gæsterne. Herfra ledes du naturligt til husets hjørterum, det store skønne køkken-alrum, hvor du får et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier hvorfra der også er udgang til terrassen. Her kan hele familien samles i det daglige og der kan hygges med gæster i fritiden. Køkkenet er med elementer fra Svane køkkenet og er med masser af bord- og opbevaringsplads, så familien kan være sammen om madlavningen. Alrummet er meget rummeligt og giver masser af plads til langbordet og dagligdagens udfoldelser. Alrummet er i åben forbindelse med stue, hvor der er god plads til hygge og afslapning, samt selvfølgelig udgang til terrassen.

Herudover er der 3 børneværelser, hvoraf det ene er placeret op ad køkken-alrum og i dag er indrettet som multirum. Dette kan opdeles i 2 værelser eller lægges til alrummet, hvis det er jeres behov. De 2 øvrige børneværelser er placeret i samme afdeling som husets ene badeværelse. I denne afdeling finder du også rummeligt bryggers. Endelig er der i modsatte ende af huset skøn forældreafdeling med soveværelse, walk-in-closet og eget badeværelse.

Når du kommer til huset, kører du direkte ind i den integrerede garage, hvortil der også er et stort redskabsrum. Fra garagen er der direkte adgang til huset.

Der er dejlig have og stor ny (2025) træterrasse med nyt stort orangeri. På terrasse er der altid mulighed for at finde læ og sol, mens du kan følge med i børnenes leg og boldspil i haven. Hvis de da ikke lige mødes med kvarterets mange andre børn på Multibanen der er i området.

Lokalplanen tilsiger facade i træ, modsat hvad mange tror, så er et træhus ikke lig med store omkostninger til vedligeholdelse. Faktisk er der flere fordele ved træhuse:

- Det er selv muligt at vedligeholde facaden på træbeklædning
- Hvis der sker skade på huset udvendigt er det nemt at reparere/male

Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026



Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026



Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

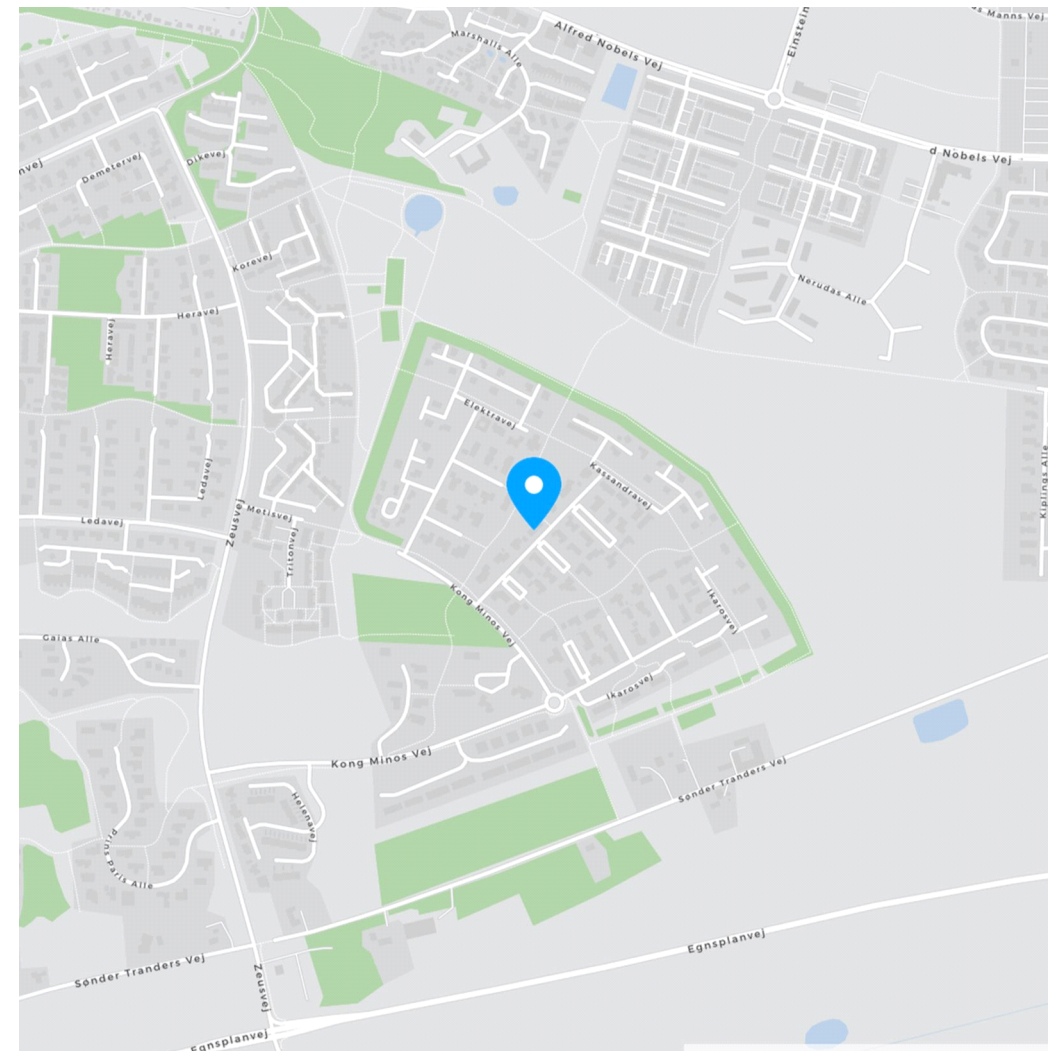
Dato: 01.01.2026



Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026

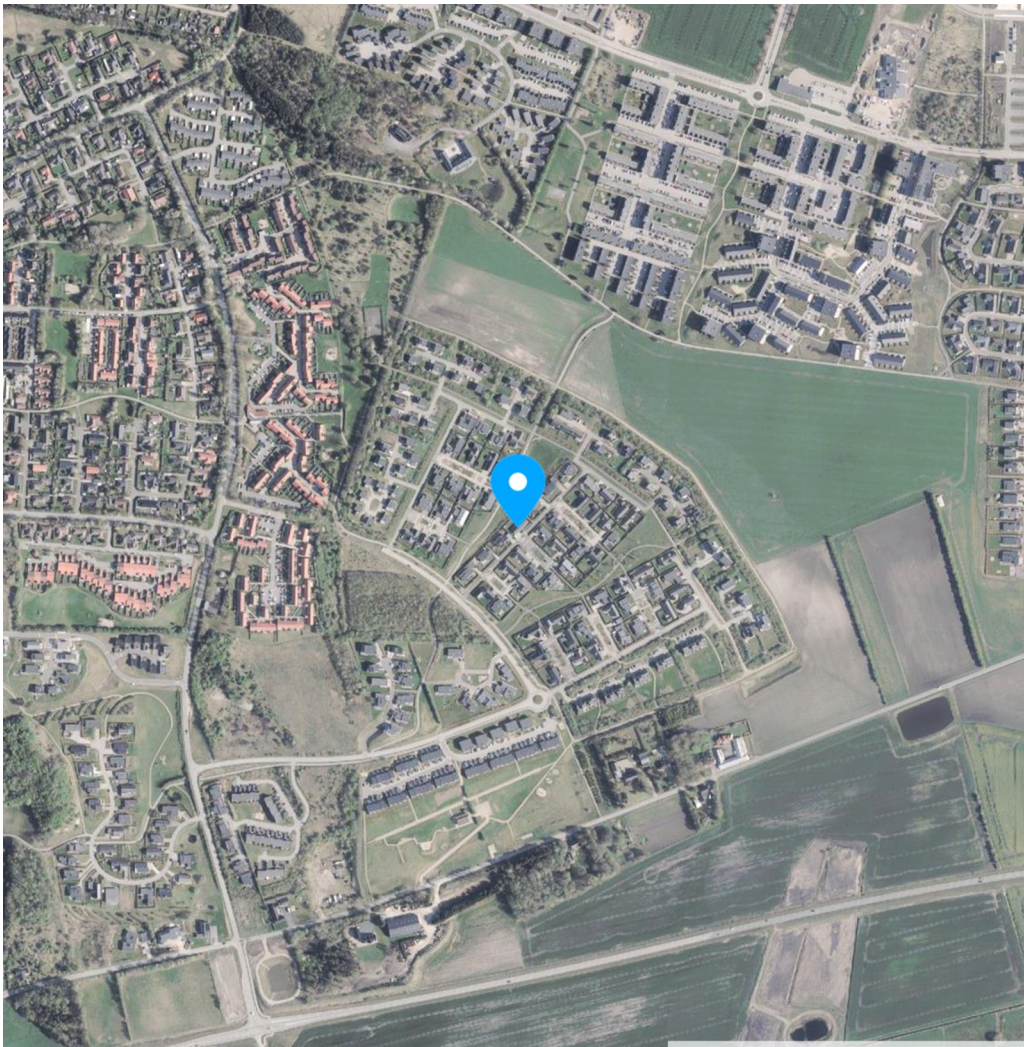


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026



Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
 Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	21 ar Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	100005380
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2015

Arealer*

Grundareal:	809 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	39 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. 16.10.2008 lbnr. 63907-76 Tillægstekst Dok om grundejerforeninger mv
 vedr 9-q

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B4

LOKALPLAN: 08-065 Boliger og rekreative områder m.m. ved Zeusvej

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.121.000 kr.
Grundværdi:	1.234.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.296.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	987.200 kr.

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - Grundig fryser - Siemens induktions kogeplade - Siemens indbygningsovn - emhætte - Miele opvaskemaskine
 Grundig vaskemaskine - Grundig tørretumbler
 GVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 21.143 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 21.143,00
Vand og kloak i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 26.617,84

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.



Adresse: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.672	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	6.299	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.752
Husforsikring	kr.	5.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	5.037.602
Grundejerforening	kr.	1.950	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	279			

Ejerudgift i alt 1 år

52.838

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.864 md./ 322.365 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.735 md./ 260.824 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: 01.01.2026
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: Kassandravej 7, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0387
 Ejerudgift/md.: kr. 4.403

Dato: 01.01.2026

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.015.244	3.015.244	3.016.494	DKK	2,48	166.294	28,00	3,00			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Ikaros-, Cassandra- og Elektravej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Forsikringsforhold:

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

30.12.2025.: Ingen forbehold, jf. police/Harbo

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 mange års 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