



REAL

Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	101
Kontantpris	2.245.000	Værelser	4
Ejerudgift	1.604	Grund m2	138
Byggear	1984	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0266**

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: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025



Beskrivelse:

Skønt lyst rækkehus attraktivt beliggende i Gug

- Gennemrenoveret i 2021
- Lækkert køkken-alrum
- Dejligt badeværelse og gæstetoilet
- 3 gode soveværelser
- Tag fra 2015
- Skøn terrasse og have
- Egen carport

BELIGGENHED:

Skønt rækkehus på rolig lukket stikvej med attraktiv beliggenhed centralt i Gug, med skønt lysindfald. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg Centrum og motorvejen nås på ca. 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: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025

Skønt lyst rækkehus attraktivt beliggende i Gug

- Gennemrenoveret i 2021
- Lækkert køkken-alrum
- Dejligt badeværelse og gæstetoilet
- 3 gode soveværelser
- Tag fra 2015
- Skøn terrasse og have
- Egen carport

BELIGGENHED:

Skønt rækkehus på rolig lukket stikvej med attraktiv beliggenhed centralt i Gug, med skønt lysindfald. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg Centrum og motorvejen nås på ca. 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes indenfor i rummelig lys entré med god plads til at tage imod gæster. Herfra har du adgang til 1. salen, samt gæstetoilet med vaskesøjle. Du ledes helt naturligt ind i det fantastiske køkken-alrum i åben forbindelse med stuen. Køkkenet er med elementer fra Invita og her er der masser af bord- og opbevaringsplads. I alrummet er der god plads til langbordet, hvor du kan samle familie og venner til hyggelige stunder. I stuen er der plads til at I kan hygge jer og slappe af i sofagruppen. Herfra er der udgang til skøn vestvendt terrasse og haven.

På 1. sal er der stort soveværelse og to gode værelser, samt et dejligt lyst badeværelse med bruseniche og god plads. Overalt er der god skabsplads og dejligt lysindfald. Fra gangen er der adgang til rigtig godt loftsrum med meget opbevaringsplads.

Der er som nævnt dejlig vestvendt terrasse og nem have, hvor du altid kan finde læ og sol. Haven er overskuelig med plads til hygge og leg, samt selvfølgelig både grill og hyggekrog på terrassen.

Endvidere er der tilhørende egen carport med godt redskabsrum.

Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

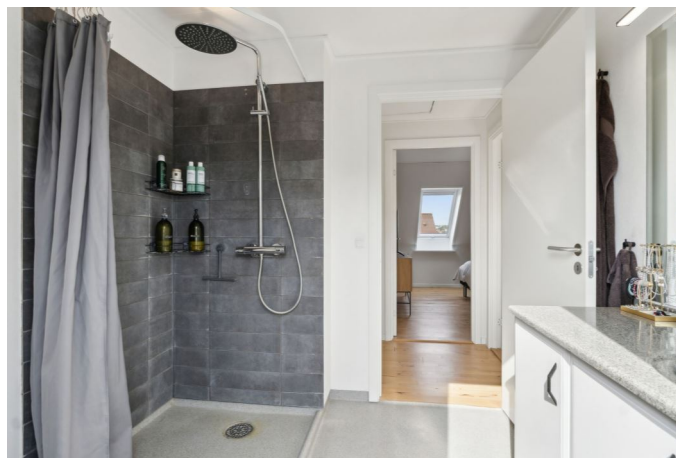
Dato: 18.10.2025



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025



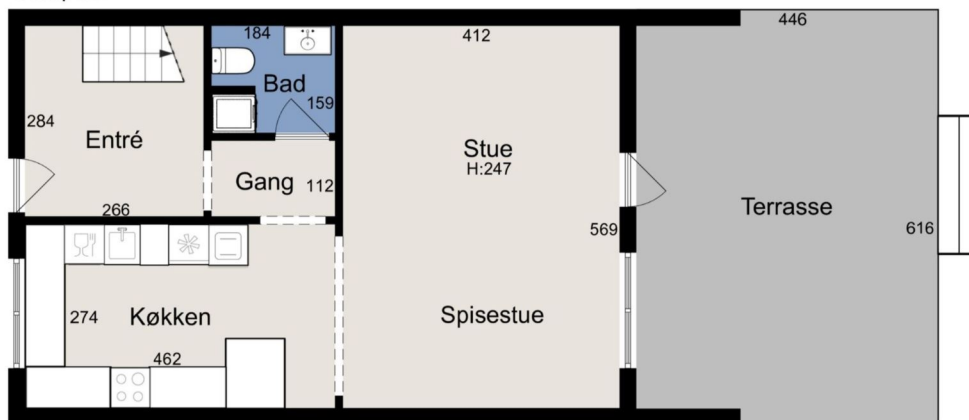
Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025

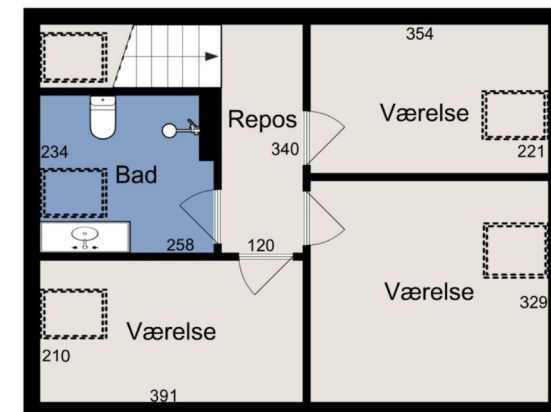


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

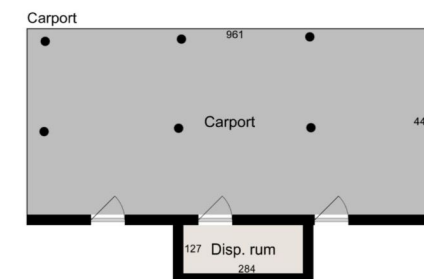
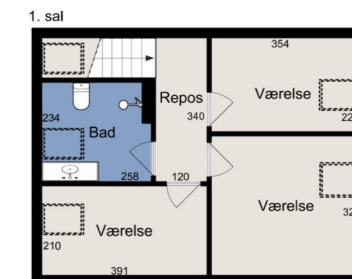
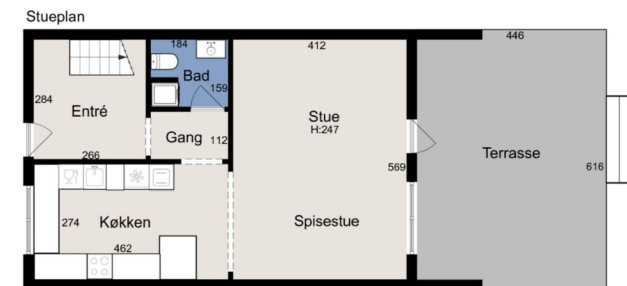
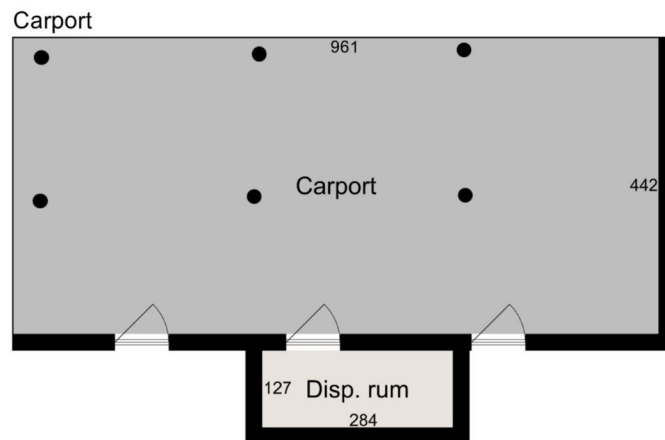


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

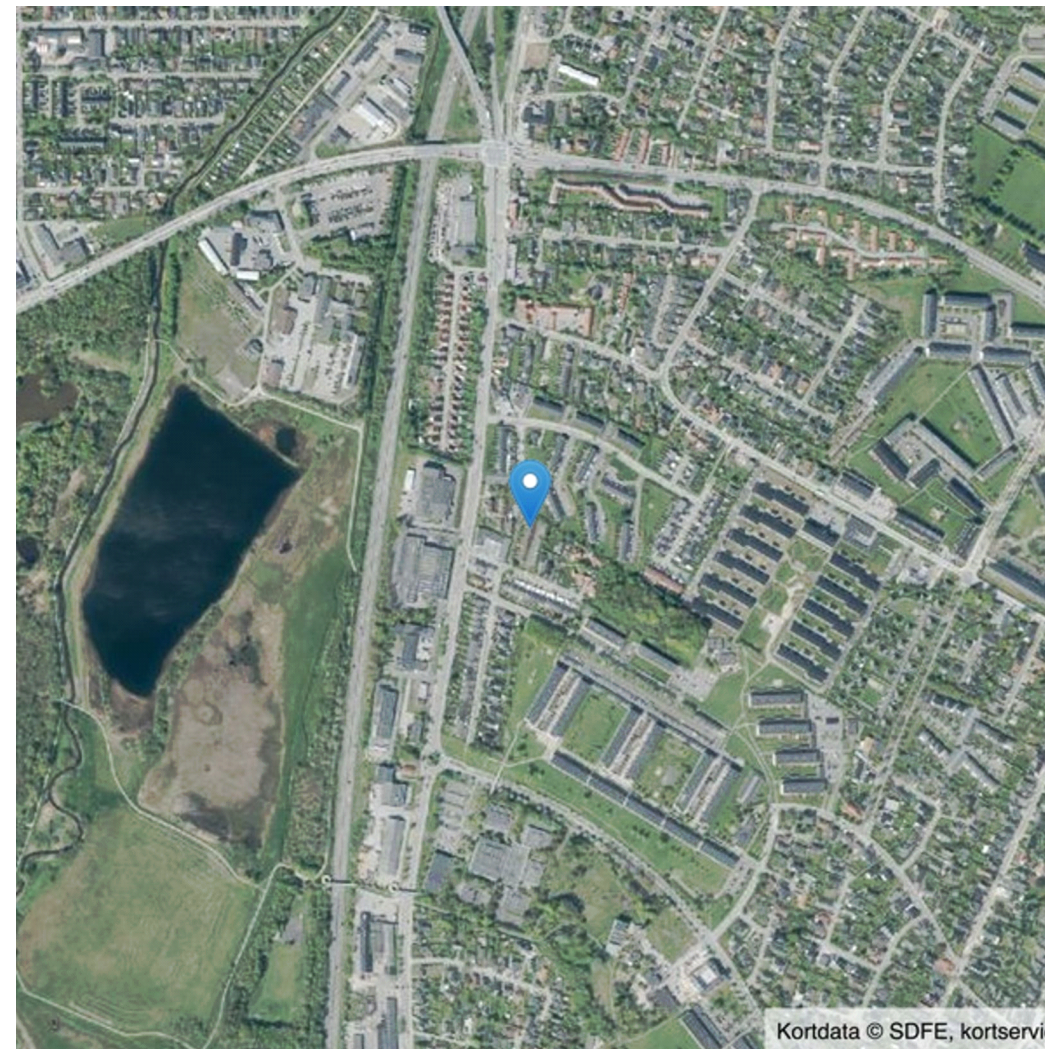
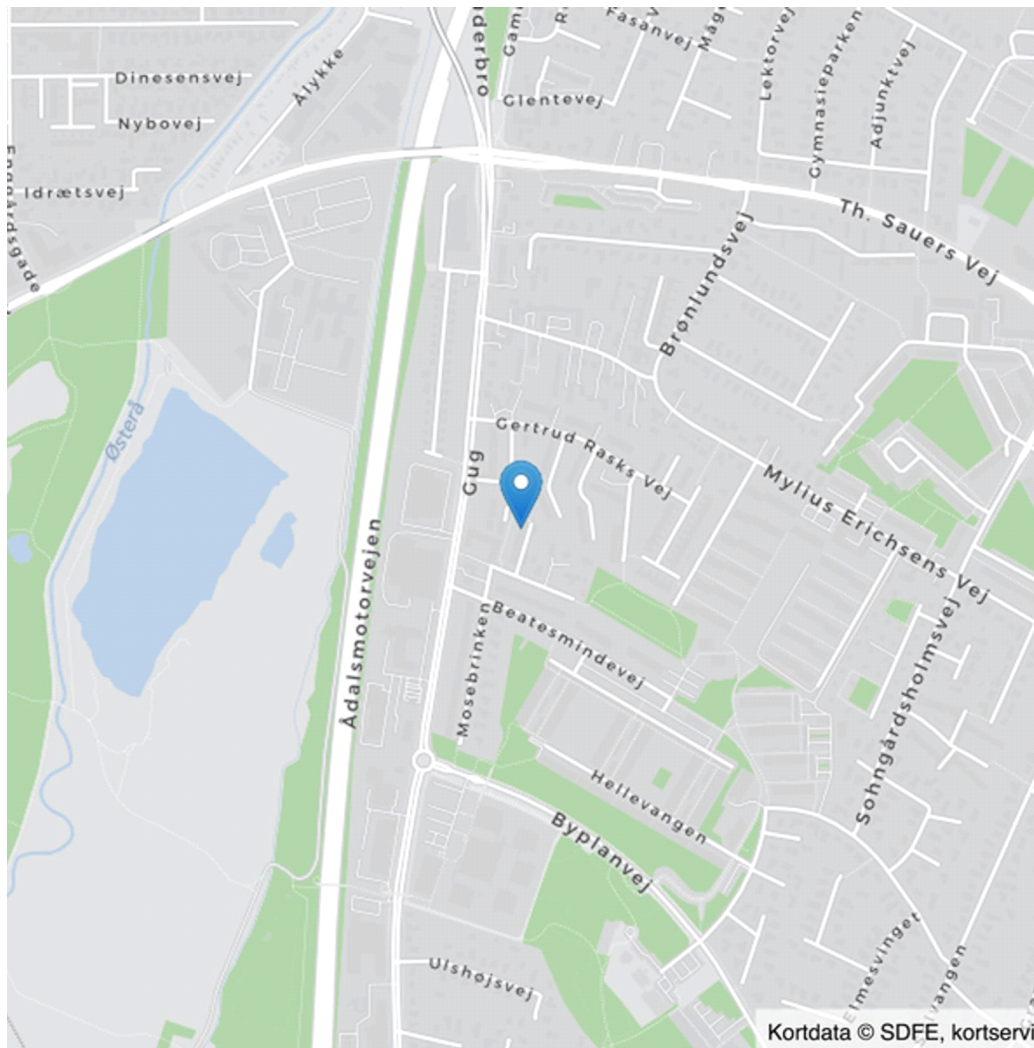
Dato: 18.10.2025



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025



Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	7 fz Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	8974536
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.946.000 kr.
Grundværdi:	836.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.556.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	668.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	138 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	44 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	17 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. 30.07.1981 lbnr. 960711-76 Tillægstekst Lokalplan.

Nr. 2 lyst d. 14.11.1983 lbnr. 960712-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B5

LOKALPLAN: 07-004 Niels Dahls Alle

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede. Se mere på www.skidt.dk.

Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab - Siemens Induktions kogeplade - Siemens indbygningsovn - Thermex emhætte - Siemens opvaskemaskine
Samsung vaskemaskine - Siemens tørretumbler
Stofa- Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.751 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 10.184,77
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 5.804,61
El i perioden 01.12.2024. - 31.12.2024. kr. 423,70 (BEMÆRK perioden er 1 måned,)

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 gult hus og 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: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.940	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.245.000
Grundskyld	kr.	4.949	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.788
Husforsikring	kr.	2.939	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.350
Grundejerforening	kr.	3.300	I alt	kr.	2.267.138
Rottebekæmpelse	kr.	116			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

19.244

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 11.847 md./ 142.163 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.570 md./ 114.844 år v/26,58%
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: 18.10.2025
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: 1/2 - 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: Niels Dahls Alle 7K, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.245.000

Sagsnr.: 464-0266
Ejerudgift/md.: kr. 1.604

Dato: 18.10.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.465.031	1.461.838	1.465.328	DKK	-0,25	73.114	25,75	3,22	28.514		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Niels Dahls Alle 7

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.

28.04.2025.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

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