



REAL

Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	122
Kontantpris	3.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.023	Grund m2	225
Byggear	2016	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0308**

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: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart 2-plans rækkehus med skøn ugeneret syd-/vestvendt have

- Dejligt lyst køkken-alrum
- Soveværelse med walk-in-closet i kombination med velfungerende hjemmekontor
- 2 gode værelser
- Skøn lys stue med udgang til træterrasse og have
- Gulvvarme overalt
- Carport med port med tilhørende redskabsrum/værksted
- Gennemgående moderne og lys stil
- Godt energimærke og tilsvarende lave forbrugsudgifter

BELIGGENHED:

Dette skønne rækkehus er et af 12 i samme stil, som er beliggende i et attraktivt område centralt i Gug tæt på alle hverdagens gøremål. Man er i gåafstand til flere forskellige indkøbsmuligheder, Gug skole og Gug børnehaven samt diverse sportsaktiviteter og ikke mindst naturområder som Østerådal og Kongshøjsskoven. Endvidere er der kort afstand til motorvejen, Aalborg Centrum og det nye Supersygehus, hvorfor denne beliggenhed er velegnet til både børnefamilier, unge par eller seniorerne.

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: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025

Indflytningsklart 2-plans rækkehus med skøn ugeneret syd-/vestvendt have

- Dejligt lyst køkken-alrum
- Soveværelse med walk-inn-closet i kombination med velfungerende hjemmekontor
- 2 gode værelser
- Skøn lys stue med udgang til træterrasse og have
- Gulvvarme overalt
- Carport med port med tilhørende redskabsrum/værksted
- Gennemgående moderne og lys stil
- Godt energimærke og tilsvarende lave forbrugsudgifter

BELIGGENHED:

Dette skønne rækkehus er et af 12 i samme stil, som er beliggende i et attraktivt område centralt i Gug tæt på alle hverdagens gøremål. Man er i gåafstand til flere forskellige indkøbsmuligheder, Gug skole og Gug børnehaven samt diverse sportsaktiviteter og ikke mindst naturområder som Østerådalen og Kongshøjskoven. Endvidere er der kort afstand til motorvejen, Aalborg Centrum og det nye Supersygehus, hvorfor denne beliggenhed er velegnet til både børnefamilier, unge par eller seniorerne.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i en lys entre med skabsplads og rum til at tage imod dine gæster. Entreen har adgang til et gæstetoilet og det flotte køkken-alrum med elementer fra HTH. Kvalitetskøkkenet indeholder alt i hårde hvidevarer og rummer god skabsplads. Alrummet er i et åbent miljø i forbindelse med en lys stue, så familien og gæster har følelsen af at være sammen. De store vinduespartier mod terrassen og haven sikrer et flot lysindfald, som skaber en rummelig fornemmelse af alle rummene. Det er også herfra du har udgang til skøn syd-/vestvendt træterrasse og skøn ugeneret have.

1. SAL byder på et soveværelse med walk-in-closet i kombination med et velfungerende hjemmekontor og to rigtig gode værelser, et dejligt badeværelse med bruseniche og vaskesøjle, samt en skøn syd-/vestvendt altan. Badeværelset er i samme inventar som køkkenet, hvilket bidrager godt til den gennemgående stil i rækkehuset.

Den store syd-vestvendte altan giver mulighed for at få lidt udsigt, mens du nyder aftensolen og har god plads til havemøbler og blomster.

Foran huset har du en lille terrasse, hvor morgenkaffen kan nydes. Herudover er der mulighed for parkering af en ekstra bil, udover garagen. Bag huset har du som nævnt den skønne ugenerede syd-/vestvendte have med skøn træterrasse.

Endvidere er der tilhørende carport med port med forbindelse til redskabsrum/værksted, som ligeledes har udgang til terrassen og haven.

Her får du et virkelig lækkert rækkehus, som er lige til at flytte ind i.

Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025



Køkken



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025



Gæstetoilet



Gang



Gang



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025



Værelse



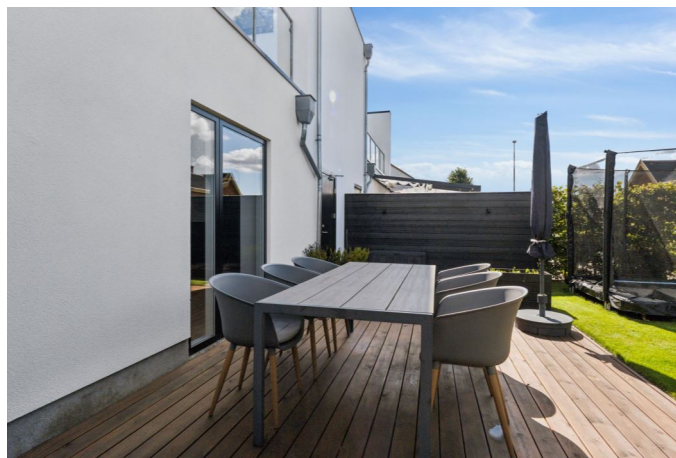
Værelse



Værelse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025



Terrasse



Set fra vejen



Set fra haven

Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025

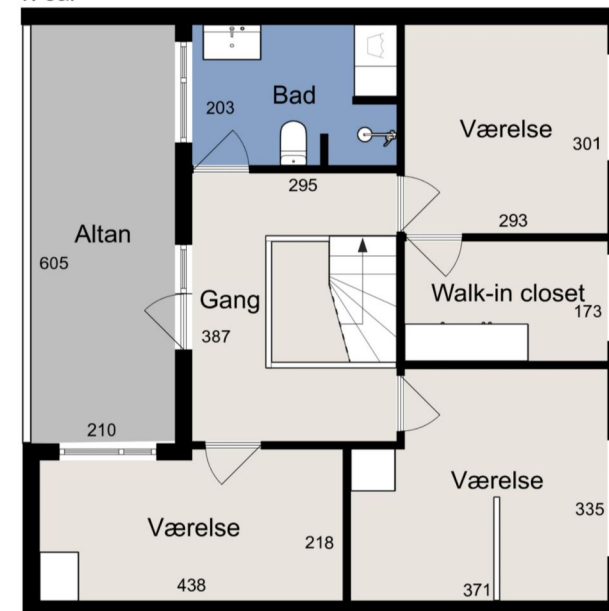


Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

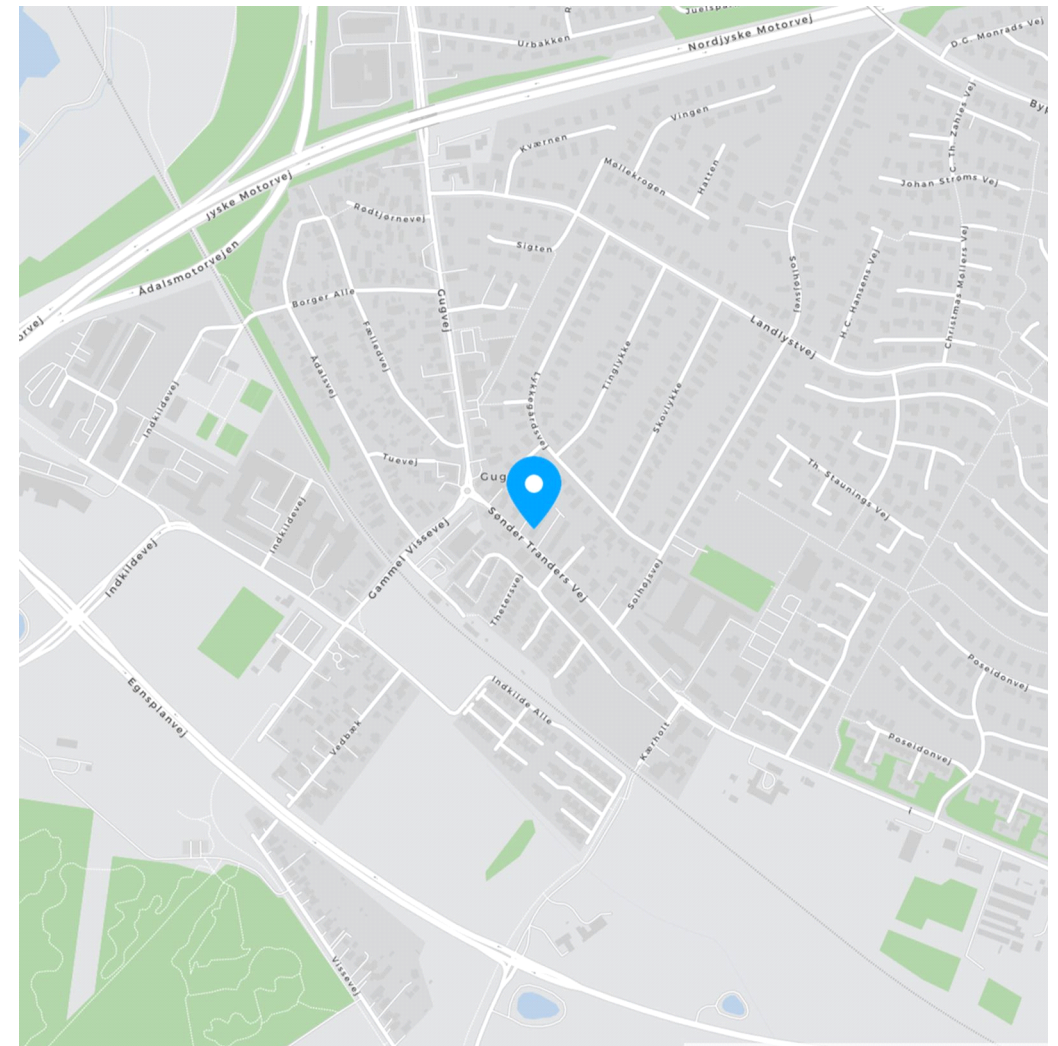


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025

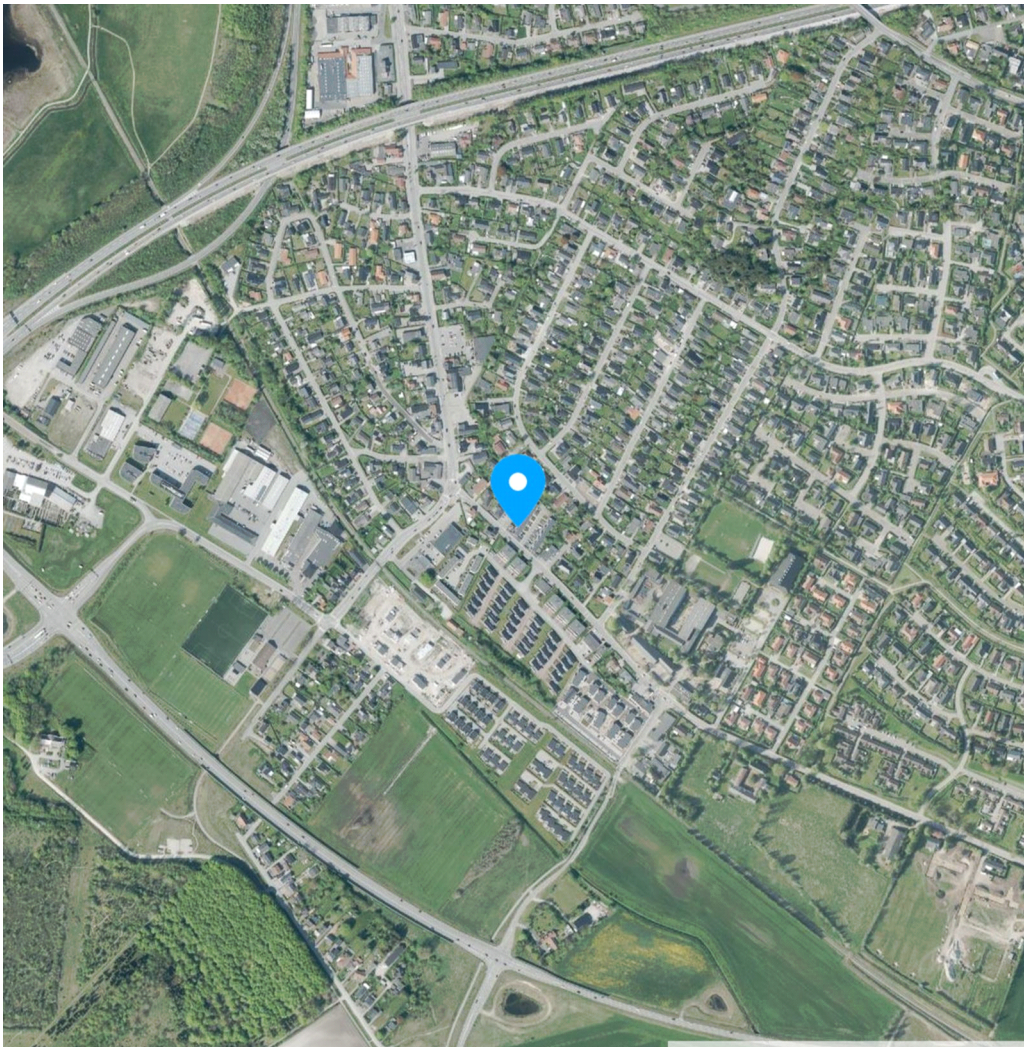


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025



Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8 fy Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	100081715
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2016

Arealer*

Grundareal:	225 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret 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. 22.02.2016 lbnr. 1007094632.
Nr. 3 lyst d. 03.05.2016 lbnr. 1007258926.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.C1
LOKALPLAN: Ingen

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Områdeklassificering:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.753.000 kr.
Grundværdi:	720.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.202.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	576.000 kr.

Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab - Siemens induktion kogeplade - Siemens ovn - Siemens emhætte - Siemens opvaskemaskine
Blomberg vaskemaskine
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Thisted Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.595 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

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 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 9.595,04

Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 3.964,55

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.232	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	4.262	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Husforsikring	kr.	3.428	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	3.223.698
Grundejerforening	kr.	1.800			
Rottebekæmpelse	kr.	124	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

24.276

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.243 md./ 206.912 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.783 md./ 165.399 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: 13.09.2025
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: Nielsmindevej 11B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 464-0308
Ejerudgift/md.: kr. 2.023

Dato: 17.09.2025

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/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.067.785	2.132.709	2.129.203	DKK	2,43	146.648	21,75	3,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Gug Oase

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.

12.08.2025.:Ingen forbehold.Jf. police/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