



REAL

C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	2.795.000	Værelser	9
Ejerudgift	2.450	Grund m2	905
Byggear/ombygget	1969/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0146**

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: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar familievilla

- Køkken med spiseplads
- Fantastisk stor hyggelig stue
- Soveværelse og 3 gode værelser
- 2 pæne badeværelser
- God tør kælder
- Vinduer skiftet fra 2013 og frem
- Dejlig ugeneret have bag huset
- Skøn stor sydvestvendt delvist overdækket terrasse

BELIGGENHED:

Denne velholdte og velindrettede familievilla ligger højt i Gug for enden af lukket stikvej, i roligt, hyggeligt og børnevenligt kvarter. Beliggenheden med direkte og nem adgang til stisystemerne til bl.a. Gug Skole, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien med let adgang til alt via stier. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det kommende Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen 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: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026

Indflytningsklar familievilla

- Køkken med spiseplads
- Fantastisk stor hyggelig stue
- Soveværelse og 3 gode værelser
- 2 pæne badeværelser
- God tør kælder
- Vinduer skiftet fra 2013 og frem
- Dejlig ugeneret have bag huset
- Skøn stor sydvestvendt delvist overdækket terrasse

BELIGGENHED:

Denne velholdte og velindrettede familievilla ligger højt i Gug for enden af lukket stikvej, i roligt, hyggeligt og børnevenligt kvarter. Beliggenheden med direkte og nem adgang til stisystemerne til bl.a. Gug Skole, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien med let adgang til alt via stier. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det kommende Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i lys og indbydende entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til stort værelse og badeværelse fra 2019 med badekar og gulvvarme. videre ind i huset ledes du ind i stort køkken med spiseplads. Her er der godt med bord- og opbevaringsplads. Fra køkkenet er der adgang til stort bryggers. I denne ende af huset er der endvidere fantastisk ca. 40 kvm. stor og lys stue. Er du mere til køkken-alrum, kan dette nemt etableres. Herudover byder boligen på værelsesafdeling med 3 gode soveværelser og dejligt moderniseret badeværelse med bruser, gulvvarme og tidligere sauna.

Kælderen er der adgang til både fra stueplan og udefra. Her er der indrettet med indgang, viktualierum, værksted og stort multirum.

Der er to skønne terrasse til huset, og de vender rigtigt i forhold til solen, så I kan nyde alle årets lune og varme måneder udenfor. En del af den ene terrasse er overdækket. Herudover en nem have og god plæne med masser af plads til børnenes leg, trampolin og boldspil.

Endelig er der god garage med elport.

Adresse: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026



Adresse: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026



Adresse: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026



Adresse: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

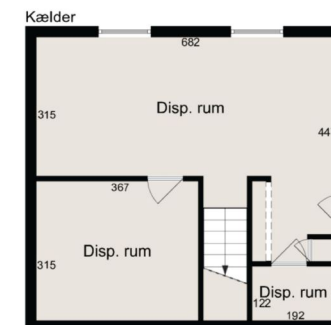
Dato: 31.01.2026



Adresse: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026



Adresse: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 ez Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329013
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/1978

Arealer*

Grundareal:	905 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	52 m ²
Garage:	25 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. 05.02.1969 lbnr. 957081-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 26.04.1969 lbnr. 957082-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7

LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.207.000 kr.
Grundværdi:	1.213.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.565.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	970.400 kr.

Tilbehør:

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

køle-/fryseskab - fryser - keramisk kogeplade - indbygningsovn - microovn - emhætte - opvaskemaskine
vaskemaskine - tørretumbler
Stofa - Fibernet (Ikke aktivt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
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. 20.194,65
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 3.803,25

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

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: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.085	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	7.181	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	14.317
Husforsikring	kr.	5.509	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.827.967
Rottebekæmpelse	kr.	193			

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

29.398

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.010 md./ 180.116 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.143 md./ 145.716 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: 31.01.2026
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: C.Th. Zahles Vej 6, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 464-0146
Ejerudgift/md.: kr. 2.450

Dato: 31.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
29.04.2025.: 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