



REAL

D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	199
Kontantpris	4.800.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.214	Grund m2	1.130
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0176**

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: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Stor og moderne familievilla i Gug

- Indflytningsklar villa i moderne stil
- Lækkert køkken-alrum
- Meget stor stue
- Forældre- og børneafdeling
- Dejlig lukket have

BELIGGENHED:

Denne rummelige familievilla finder du på lukket stikvej hvor børnene kan lege uden fare, med attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, Aalborg Universitet, indkøb, busstoppested, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

BESKRIVELSE BOLIG:

Meget stor entré med adgang til værelsesafdeling med børneafdeling med 3 værelser og eget badeværelse, samt forældreafdeling med soveværelse, walk-in og stort badeværelse. Virkelig skønt køkken-alrum med masser af bord- og skabsplads i køkkenet og plads til langbordet i alrummet. Alrummet er i åben forbindelse med meget stor stue med hyggelig brændeovn - her er der plads til den store sofagruppe. Kælder er indrettet med stort vaskerum, depotrum og stort disponibelt rum i boligstandard.

Skøn ugeneret sydvendt have bag huset. Her er der masser af plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Dejlig terrasse og skøn udestue på hele 28 kvm. med gulvarme, med adgang fra både stue og terrasse - her er basis for mange timers hygge og afslapning.

Endvidere dobbelt garage, hvor den ene garage er indrettet som hyggestue og den anden fungerer som garage. Herudover stort udhus og cykelskur.

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: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

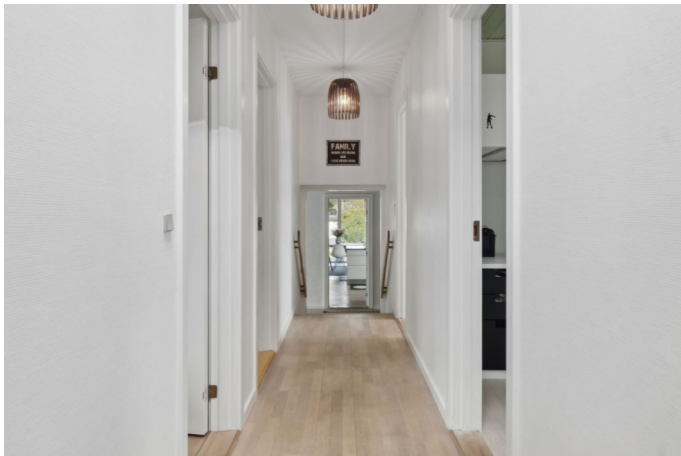
Dato: 31.01.2026



Adresse: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

Dato: 31.01.2026



Adresse: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

Dato: 31.01.2026



Adresse: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

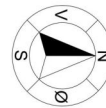
Dato: 31.01.2026



Adresse: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

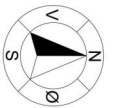
Dato: 31.01.2026



Øvreplan



Vejledende tegning uden ansvar



Nedreplan

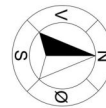


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

Dato: 31.01.2026



Adresse: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 gb Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329043
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.444.000 kr.
Grundværdi:	1.451.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.755.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.160.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.130 m ²
Boligareal i alt:	199 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	96 m ²
Udestue:	28 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. 957156-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler.
Nr. 2 lyst d. 26.04.1969 lbnr. 957157-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7
LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Gram køle-/fryseskab - Siemens induktion kogeplade - Siemens indbygningsovn - Siemens microovn - emhætte - Siemens
opvaskemaskine
Bosch vaskemaskine - Bosch tørretumbler
GVD - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring A/S

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.: 39.200 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2022. - 30.09.2023. kr. 30.129,27

Vand og kloak i perioden 16.09.2022. - 30.09.2023. kr. 8.592,55

El i perioden 01.06.2024. - 31.08.2024. kr. 2.867,67

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.052	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.800.000
Grundskyld	kr.	8.590	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.370
Husforsikring	kr.	11.780	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	4.843.020
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	117	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 38.568

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.726 md./ 308.710 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.814 md./ 249.765 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: D.G. Monrads Vej 10, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.800.000

Sagsnr.: 464-0176
Ejerudgift/md.: kr. 3.214

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	235.000	225.490	229.587	DKK	-0,11	5.112	21,50	4,31			Nej	
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.880.000	3.017.334	3.013.236	DKK	3,49	210.001	20,00	3,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:
Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
04.09.2024.: 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