



REAL

Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	190
Kontant	7.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.507	Grund m ²	898
Byggeår	2019	Energimærke	+ A2015

Sagsnr. **470TK0212**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 09.03.2026



Arkitekttegnet funkisdrøm ved Gug Alper.

OMRÅDET:

Ejendommen ligger i det populære og naturskønne Gug Alper – en af Aalborgs nyeste udstykninger med kort afstand til centrum. Området er præget af arkitekttegnede villaer og et veludbygget stisystem, der forbinder kvarteret med nærliggende områder. Her bor primært unge børnefamilier, og der er kort vej til Gug Skole, indkøb, offentlig transport og det nye supersygehus.

EJENDOMMEN:

Villaen er opført i 2019 af nuværende ejer og tegnet af arkitektfirmaet M2 Plus. Den kubistiske stil udnytter grunden optimalt, og parterreplanet tilføjer både højde og karakter. Huset er opført i høj kvalitet med gennemtænkte løsninger. Der medfølger en 57 kvm integreret dobbeltgarage med stor port og direkte adgang til bryggerset – ideel til både parkering og opbevaring. Haven er ugeneret, velanlagt og byder på flere solkroge samt et ekstra udhus med rulleport til cykler og redskaber.

INDRETNING:

Boligen byder på en rummelig entré med flot lysindfald og loftshøjde. Børneafdelingen har multirum og to store værelser med faste skabe, placeret med omtanke for solens varme. Et lækker badeværelse med bruseniche ligger i forbindelse hermed. Multirummet kan nemt omdannes til et tredje værelse. Bryggerset har god plads og vaskefaciliteter.

Fra entréen er der adgang til underetagen med et stort disponibelt rum og et klimastyret vinrum med varmepumpe – perfekt til samleren.

På mellempplanet ligger det store køkken-alrum med Svane-køkken, akustikloft og udgang til terrasser mod både øst og vest – den ene overdækket. Forældreafdelingen har soveværelse med skabsplads og et eksklusivt badeværelse med både badekar og bruseniche.

Øverste etage rummer en lys opholdsstue med udsigt over området og plads til stor sofa – placeret ideelt i god afstand fra børneafdelingen.

Alt i alt en sjældent udbudt kvalitetsvilla i et fuldt udbygget og attraktivt kvarter.

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: Tue Klinggaard

Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

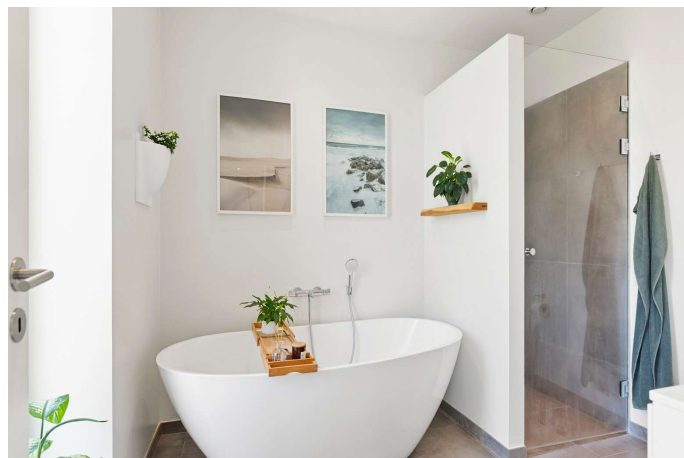
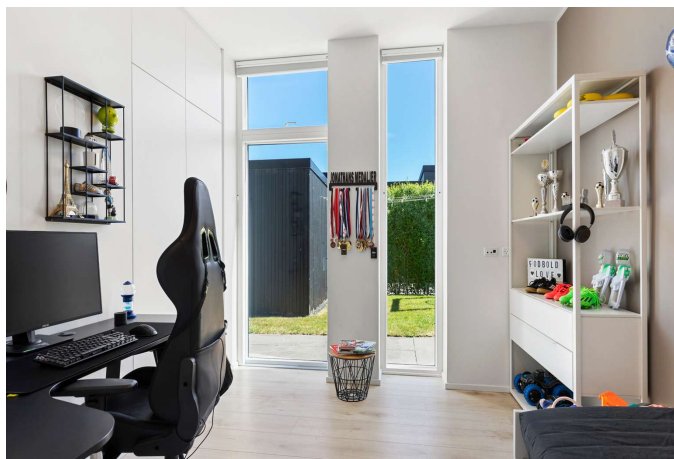
Dato: 09.03.2026



Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 09.03.2026



Dato: 09.03.2026





Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 09.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 21ck Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 100084028
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2025
Ejendomsværdi: 5.115.000
Grundværdi: 1.290.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.092.000
Grundlag for grundskyld: 1.032.000

Arealer**

Grundareal: 898 m²
Boligareal i alt: 190 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 51 m²
Indbygget garage: 57 m²
Udhus: 13 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 05.07.2016 - Deklaration om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler mv.
- Nr. 2: 16.10.2008 - Dok om grundejerforeninger mv vedr 9-q
- Nr. 3: 15.11.2016 - Overkørsel til boligtorv

Planer

Kommuneplan 4.3.B4 - Kong Minos Vej m.fl.
Lokalplan 08-065 - Boliger og rekreative områder m.m. ved Zeusvej

Tilbehør:

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

Vaskemaskine SiemensTørretumbler SiemensIndbygningsovn SiemensIndbygningsovn SiemensIntegreret køleskabIntegreret opvaskemaskineEmhætteInduktionskogepladeInventar og varmepumpe - Vinrum (excl. vin)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 09.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

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 i 2025. Ejendomsværdiskat samt grund-
skyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige
beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2025 blive efterreg-
uleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsop-
stillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte
være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmæ-
gler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.593 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2015



Adresse: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
 Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 09.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.869	Kontantpris	kr. 7.995.000
Grundskyld	kr.	7.637	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 49.850
Renovation	kr.	3.570	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.000
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250	I alt	kr. 8.054.850
GF Boligtorv 8	kr.	1.000	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
GF Stamvejen	kr.	350		
GF Overordnet	kr.	1.200		
Husforsikring	kr.	7.203		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	42.079		

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.064 md. / 504.764 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.008 md. / 408.091 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Elektravej 14, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 470TK0212
Ejerudgift/md.: kr. 3.507

Dato: 09.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

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