

**REAL**



## Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>151</b> |
| Kontantpris      | <b>4.198.000</b>     | Værelser    | <b>6</b>   |
| Ejerudgift       | <b>2.657</b>         | Grund m2    | <b>720</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1979/1997</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **464-0081**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025



### Beskrivelse:

Moderniseret udsigtvilla på en af Gugs bedste beliggenheder

- Panoramaudsigt mod syd
- Indflytningsklar villa i moderne stil
- Lækkert nyere (2020) køkken-alrum
- Dejligt nyere (2019) badeværelse og gæstetoilet (mulighed for at lave bad)
- Fantastisk stue med udsigt
- Soveværelse og 3 gode værelser (mulighed for endnu et)
- Stort sydvestvendt terrasseområde med udsigt

### BELIGGENHED:

Denne skønne moderniserede villa ligger på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Beliggenheden på lukket stikvej og direkte adgang til stisystemerne, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk 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, Østerådalen 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: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025

Moderniseret udsigtvilla på en af Gugs bedste beliggenheder

- Panoramaudsigt mod syd
- Indflytningsklar villa i moderne stil
- Lækkert nyere (2020) køkken-alrum
- Dejligt nyere (2019) badeværelse og gæstetoilet (mulighed for at lave bad)
- Fantastisk stue med udsigt
- Soveværelse og 3 gode værelser (mulighed for endnu et)
- Stort sydvestvendt terrasseområde med udsigt

#### BELIGGENHED:

Denne skønne moderniserede villa ligger på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Beliggenheden på lukket stikvej og direkte adgang til stisystemerne, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk 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, Østerådalen eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det kommende Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Straks du kommer til denne flotte vandskurede villa, fornemmer du den kvalitet hele huset emmer af.

Du bydes velkommen indenfor i flot kombineret entré og bryggers med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du ind i husets hjerterum, det fantastiske køkken-alrum i åben forbindelse med udsigtsstue. I køkkenet med elementer fra Invita er der masser af bord- og skabsplads så familien kan samles om kulinariske oplevelser. Herefter kan langbordet i alrummet tages i brug til at nyde maden og hyggelige stunder sammen med familie og venner. I stuen er der hyggelig brændeovn og et fantastisk lysindfald fra det store vinduesparti, der også giver panoramaudsigt mod syd over Kongshøjskoven og Visse med mere. Fra stuen er der udgang til skøn overdækket terrasse. Fra alrummet er der adgang til 2 store værelser, det ene med indbyggede skabe og det andet endvidere med eget toilet - her er der mulighed for at lave et forældresoveværelse med eget badeværelse, se "alternativ plantegning". Herudover er der afdeling med stort badeværelse med elementer fra Invita, bruseniche og gulvvarme, værelse og soveværelse med adgang til stort walk-in-closet. Walk-in-closet har tidligere været et værelse og dette kan nemt etableres igen, se "alternativ plantegning".

Helt fantastisk sydvendt ugeneret have med masser af plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover meget stort sydvestvendt terrasseområde med panoramaudsigt. En del af terrassen er overdækket og giver et ekstra opholdsrum om sommeren med masser af plads til grill og hygge med familie og gode venner, men s udsigten mod syd kan nydes. Derudover er der flere gode steder så der altid kan findes læ og sol til afslapning.

Endvidere tilhørende garage og stort isoleret redskabsrum.

En virkelig fantastisk villa på en meget attraktiv beliggenhed, der SKAL opleves. Ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025



Køkken



Køkken



Alrum



Alrum



Stue



Dagligstue

Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025



Badeværelse



Soveværelse



Walkin closet



Værelse



Værelse



Indendørs

Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025



Værelse



Forgang



Udendørs



Udendørs



Udendørs



Terrasse

Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025



Udendørs



Udendørs



Udendørs

Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar

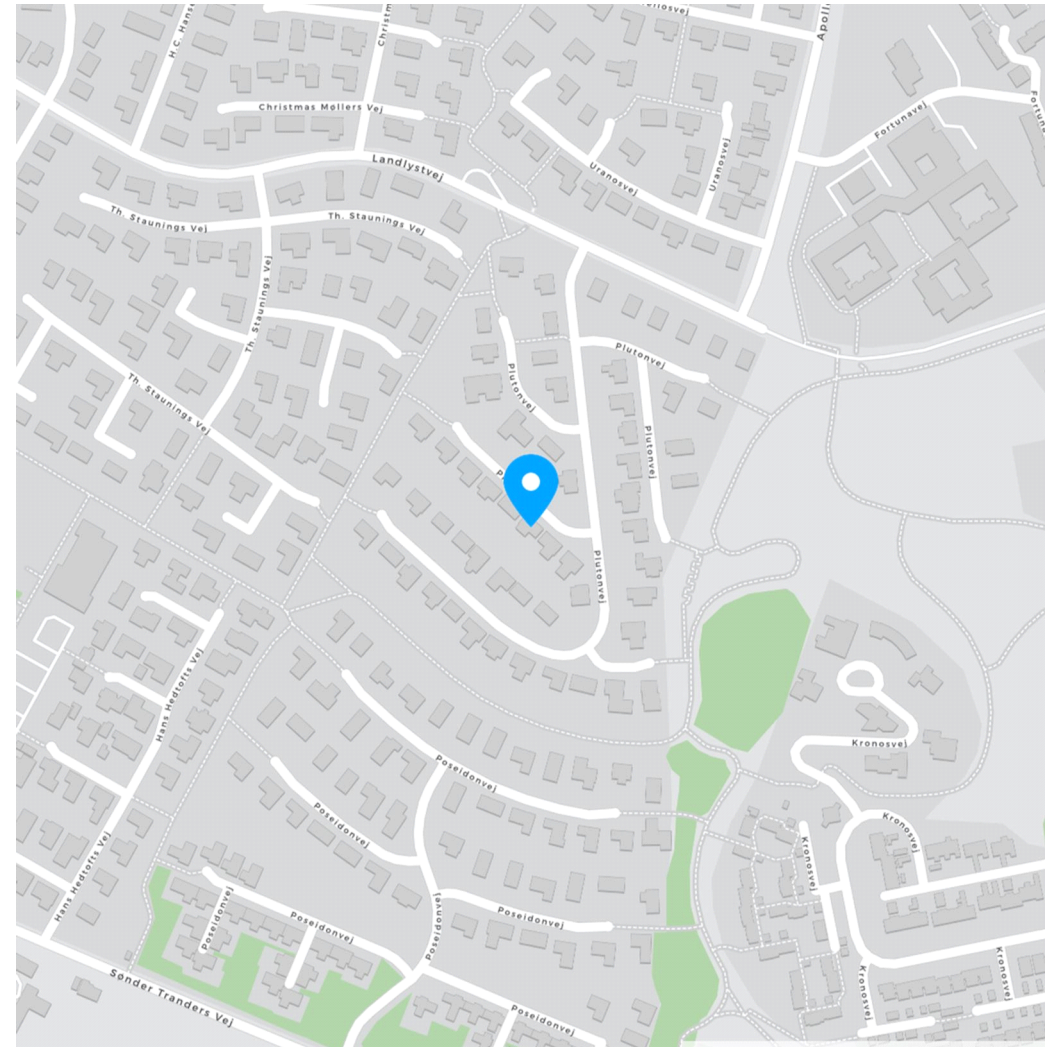
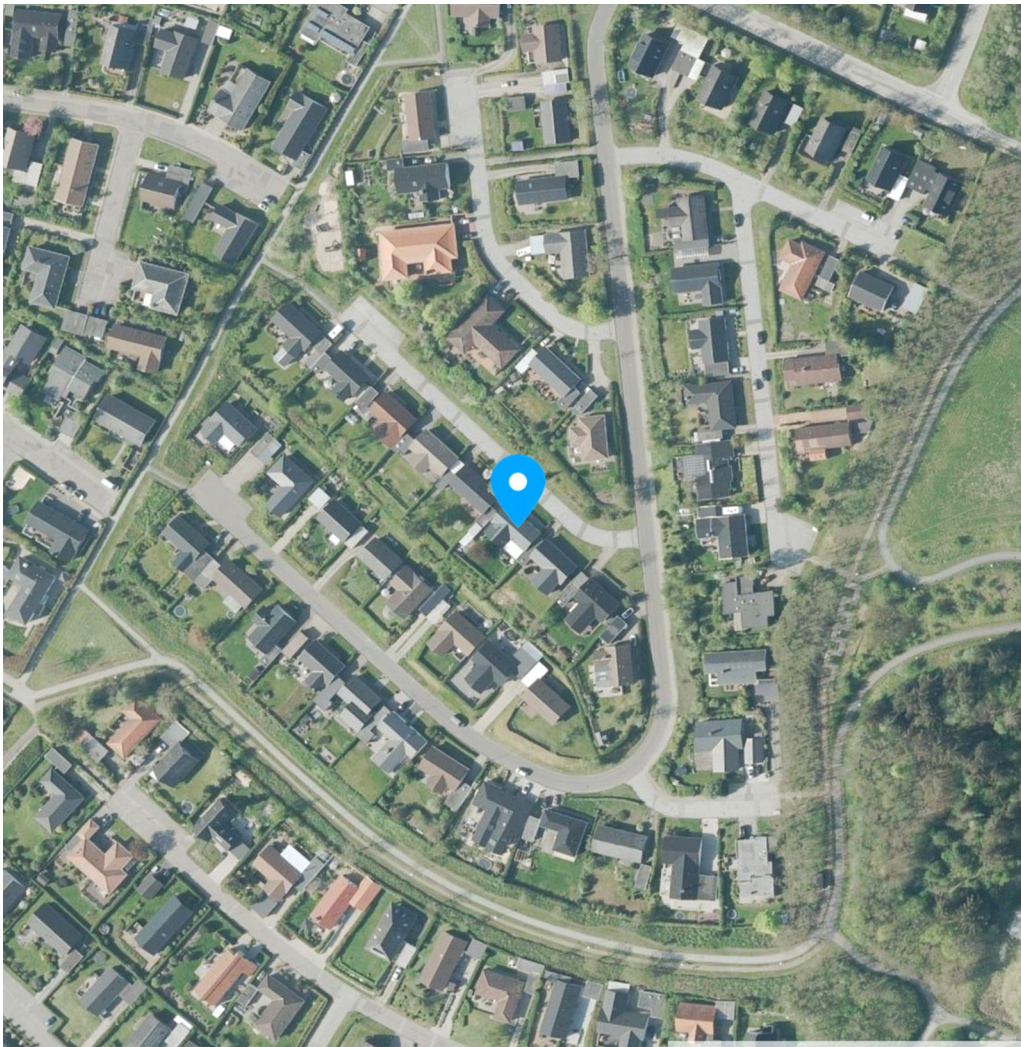


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025



Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                              |
| Må benyttes til:    | Beboelse                                   |
| Kommune:            | Aalborg                                    |
| Matr.nr.:           | 3 fv Gug By, Sdr. Tranders                 |
| BFE-nr.:            | 3328429                                    |
| Zonestatus:         | Byzone                                     |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Fælles/privat                              |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                                 |
| Opført/ombygget år: | 1979/1997                                  |

#### **Arealer\***

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Grundareal:       | 720 m <sup>2</sup> |
| Boligareal i alt: | 151 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Øvrige arealer: |                   |
| Carport:        | 26 m <sup>2</sup> |
| Udhus:          | 10 m <sup>2</sup> |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1977 lbnr. 956213-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 77.  
Nr. 2 lyst d. 25.01.1978 lbnr. 956214-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7

LOKALPLAN: BPV77 Gug øst

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Nr. 1 lyst d. 26.05.1977 lbnr. 956213-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 77 Filnavn: 76\_C-A\_553  
Nr. 2 lyst d. 25.01.1978 lbnr. 956214-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer Filnavn: 76\_AE-A\_19

### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 2.885.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.456.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.308.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 1.164.800 kr. |

### Tilbehør:

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

AEG Amrikaner kølbskab - AEG fryser - Siemens induktion kogeplade - Bosch indbygningsovn - Thermex emhætte - Blomberg opvaskemaskine  
AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler  
Fibernet Norlys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025

#### 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

#### 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.: 17.900 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2022. - 30.09.2023. kr. 13.338,47

Vand og kloak i perioden 23.09.2022. - 30.09.2023. kr. 9.065,86

Årsopgørelse, Aalborg Forsyning 2024 eftersendes.

#### 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:

|                   |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                        |     |           |
|-------------------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.771 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                      | kr. | 4.198.000 |
| Grundskyld        | kr. | 8.620  | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                            | kr. | 11.947    |
| Husforsikring     | kr. | 4.371  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                | kr. | 27.050    |
| Renovation        | kr. | 3.430  |                                                                                                                                                                             | kr. |           |
| Grundejerforening | kr. | 2.900  | I alt                                                                                                                                                                       |     | 4.236.997 |
| Skorstensfejning  | kr. | 600    |                                                                                                                                                                             |     |           |
| Rottebekæmpelse   | kr. | 188    | 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

31.880

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.175 md./ 266.103 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.916 md./ 214.988 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: 16.10.2025  
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: Plutonvej 36, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 4.198.000

Sagsnr.: 464-0081  
Ejerudgift/md.: kr. 2.657

Dato: 16.10.2025

#### 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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/F1T FlexLån® | Kontantlån      | 2.460.000 | 2.468.935    | 2.471.857     | DKK              | 2,47               | 79.862        | 27,25        | 6,06 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: Grundejerforeningen Nielsminde Syd

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.

16.05.2025.: Ingen forbehold, jf. police/Norvin

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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