



REAL

Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Helårsgrund	Grund m2	701
Kontantpris	1.800.000		
Udbetaling	90.000		
Ejerudgift	1.261		

Sagsnr. **464-0111**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

Salgsopstilling

Formulærens 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: Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.800.000

Sagsnr.: 464-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 18.02.2026



Beskrivelse:

Parcelhusgrund attraktivt beliggende i Gug

Ny udstykning, Petuniahaven hvor du kan opfylde din drøm om en dejlig ny villa. Nu har du muligheden for at erhverve en af de sidste grunde i Gug. Grunden sælges med forventet overtagelse 01.09.2024, hvor du kan opstarte dit byggeri.

Udstykningen bliver en del af en lukket stikvej. En fordel for børnefamilien fordi her kun kommer de biler der hører til på vejen. Udover et nyt kvarter og grønne områder, har området meget at byde på for børnefamilien, bl. a. legeplads og et veludbygget stisystem.

Sælger sørger for udmatrikulering og byggemodningen af hele området, herunder veje, gadelys, grønne fællesarealer, legepladser og ledninger fremført til grunden.

Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne områder og et stisystem til skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Nem adgang til indkøb, Østerådal, Gug Alper, Kongshøjsskoven eller Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium, samt det nye Supersygehus. Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej 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: Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.800.000

Sagsnr.: 464-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 18.02.2026

Parcelhusgrund attraktivt beliggende i Gug

Ny udstykning, Petuniaparken hvor du kan opfylde din drøm om en dejlig ny villa.

Nu har du muligheden for at erhverve en af de sidste grunde i Gug. Grunden sælges med forventet overtagelse 01.09.2024. hvor du kan opstarte dit byggeri.

Udstykningen bliver en del af en lukket stikvej. En fordel for børnefamilien fordi her kun kommer de biler der hører til på vejen. Udover et nyt kvarter og grønne områder, har området meget at byde på for børnefamilien, bl. a. legeplads og et veludbygget stisystem.

Sælger sørger for udmatrikulering og byggemodningen af hele området, herunder veje, gadelys, grønne fællesarealer, legepladser og ledninger fremført til grunden.

Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne områder og et stisystem til skole, børnehaver og fritidsaktiviteter. Nem adgang til indkøb, Østerådalen, Gug Alper, Kongshøjskoven eller Lundby Krat og sport- og kulturoplevelser i Gigantium, samt det nye Supersygehus. Aalborg Centrum og tilkørsel til motorvej nås på kun 5 minutter.

FAKTA OM GRUNDEN:

- Areal 701 kvm.
- Bebyggelsesprocent: 30%
- Max. byggehøjde: 8,5 m.
- Max. antal plan: 2
- Gældende lokalplan: 4-3-106
- Byggepligt: Nej
- Overtagelse: Forventet 01.09.2024.
- Tilslutningsafgifter kr. 143.185.

KONTANTPRISEN er oplyst uden tilslutningsafgifter.

Adresse: Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.800.000

Sagsnr.: 464-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 18.02.2026



Adresse: Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.800.000

Sagsnr.: 464-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 18.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Helårsgrund
Må benyttes til: Fritliggende enfamiliehus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 2 gæ Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:
Parcel nr.:
Zonestatus: Byzone
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens anlæg

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Grundværdi: 1.800.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.440.000 kr.

Arealer

Grundareal udgør: 701 m²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er i øjeblikket tinglyst følgende servitutter og byrder på ejendommen, som køber respekterer:

07.01.1911. Dok om hegn, hegnsmur mv
24.09.1971. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
24.09.1979. Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
27.10.1995. Dok om byggelinier mv

Herudover vil der pantstiftende blive tinglyst vedtægter for grundejerforening
Med hensyn til servitutter henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

KOMMUNEPLAN: Kommuneplan 2021 - Planstrategi 2016

LOKALPLAN: 4-3-106 Boliger Ådalsbakken, Gug

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.800.000

Sagsnr.: 464-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 18.02.2026

Oplysning om jordbunds- og miljøforhold:

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske og miljømæssige forhold hos egen rådgiver(e).

Jordbundsundersøgelse

Der foreligger en geoteknisk undersøgelse af det samlede område, der kan rekvireres hos ejendomsmægleren. Det bemærkes at den/de borer, der ligger til grund for den geotekniske rapport ikke nødvendigvis er foretaget på den aktuelle grund endsige i købers planlagte byggefelt.

Hovedtrækkene fra den foreliggende geotekniske rapport er: Rapporten kan rekvireres hos ejendomsmægleren.

Køber opfordres til at søge nærmere rådgivning vedr. grundens geotekniske forhold hos egen rådgiver.

Miljøundersøgelse

Der foreligger ikke miljøundersøgelse for hverken området eller grunden.

Byggemodnings- og tilslutningsforhold:

Tilslutningsafgifter er udtryk for de udgifter/bidrag, som man betaler for at blive tilsluttet til et forsyningsselskab.

Vand: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

EI: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Kloak: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Varme: Tilslutningsafgift er betalt: Nej

Anslåede tilslutningsomkostninger ud fra aktuelle prislister på forsyningsselskabernes hjemmeside:

Kloak kr. 47.037, Vand kr. 20.750, Fjernvarme kr. 52.960, EI kr. 22.438 = i alt kr. 143.185.

Køber forestår intern byggemodning på selve grunden.

Køber gøres opmærksom på, at der foruden ovenstående må forventes omkostninger ud over tilslutningsafgifter, f.eks. til stikledninger (ledning fra skel/hovedledning og frem til bygning), rørføring på egen grund, skelbrønde m.v. Sådanne omkostninger er ikke medtaget i salgssopstillingen.



Adresse: Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.800.000

Sagsnr.: 464-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 18.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Grundskyld	kr.	10.656	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.800.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	125	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.650
Grundejerforening, anslået	kr.	4.349	Andel af berigtigelse, anslået	kr.	3.500
			I alt	kr.	1.816.150
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
			Køber afholder alle udgifter til stikledninger til tilslutningssted samt evt. udgifter til tilslutning af forsyningsværker, medmindre andet fremgår af side 3 "Byggemodnings- og tilslutningsforhold".		
Ejerudgift i alt 1 år		15.130			

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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.477 md./ 125.727 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.355 md./ 100.255 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 3,5% 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:

18.02.2026

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: 1/8 - 1/2

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: Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.800.000

Sagsnr.: 464-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 18.02.2026

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.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Petuniaparken u. stiftelse

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

OVERTAGELSE:

Køber er gjort bekendt med, at den fælles/private vej ind til de udstykkede grunde, skal stå færdig før eget byggeri kan påbegyndes. Det forventes at vejen er færdigetableret 01.09.2024., men kommunens godkendelser/sagsbehandling kan ændre på dette.

UNDER UDSTYKNING:

Køber er gjort bekendt med og har accepteret, at grunden er under udstykning og køber skal derfor kunne tåle, at der kan ske tinglysning af yderligere servitutter, ligesom der kan ske aflysning af eksisterende servitutter.

Køber er samtidig gjort opmærksom på, at den endelige grundstørrelse kan afvige fra den foreløbige opmåling. Den endelige størrelse kendes når alle vejgodkendelser med mere foreligger fra kommunen.

Køber bærer selv risikoen for jordbundsforholdene, herunder jordbundens bæreevne, idet sælger fraskriver sig ethvert ansvar herfor. Køber accepterer at der eventuelt på den overdragne parcel skal foretages ekstrasfundering i form af sandpude og køber accepterer, at købesummen er fastsat i overensstemmelse hermed.

Specielle vilkår i forhold til beregning af ejendomsskat samt anslået grundværdi:

Køber er gjort bekendt med, at de i salgsoptillingen angivne oplysninger om ejendomsskat, ejendomsværdiskat, grundværdi og grundejerforening er anslåede. De faktiske udgifter kan derfor afvige væsentligt fra det i salgsoptillingen oplyste. Køber kan IKKE gøre mangelansvar gældende overfor medvirkende ejendomsmægler eller sælger i den anledning.

Grundværdien er beregnet ud fra SKATs beregningsprincipper for lignende grunde, som er beliggende i naboområdet. Ejendomsskatten er ligeledes beregnet ud fra den anslåede grundværdi. Køber er bekendt med disse forhold og har accepteret, at der er tale om vejledende beregninger.

Betalingen til grundejerforeningen samt til ejerlauget er midlertidigt anslået, og vil blive fastsat på den stiftende generalforsamling.

Oplysning om foreløbigt beregnet boligskat

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige anslåede værdier til brug for anslået boligbeskatning i 2024. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det anslåede beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.



Adresse: Petuniahaven 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris ekskl. tilslutningsafgifter kr. 1.800.000

Sagsnr.: 464-0111
Ejerudgift/md.: kr. 1.261

Dato: 18.02.2026

STANDARDFINANSIERINGSFORBEHOLD:

Bemærk: Ubebyggede grunde kan finansieres med max. 40% realkreditlån. Kontakt eget pengeinstitut for nærmere information herom/beregning heraf.

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