

REAL



C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	229
Kontantpris	3.995.000	Værelser	8
Ejerudgift	2.751	Grund m2	1.078
Byggeår/ombygget	1969/2009	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0207**

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 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025



Beskrivelse:

Stor renoveret familievilla på attraktiv beliggenhed i Gug

- Godt køkken med gulvvarme og spiseplads
- Lækker udestue med udsigt, gulvvarme og brændeovn
- 5 gode soveværelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- Fantastiske terrasseområder
- Skøn ugeneret have bag huset
- Nyere tag
- Træ-alu vinduer

BELIGGENHED:

Denne renoverede, velholdte og velindrettede familievilla ligger højt i Gug i bunden af i 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 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025

Stor renoveret familievilla på attraktiv beliggenhed i Gug

- Godt køkken med gulvvarme og spiseplads
- Lækker udestue med udsigt, gulvvarme og brændeovn
- 5 gode soveværelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- Fantastiske terrasseområder
- Skøn ugeneret have bag huset
- Nyere tag
- Træ-alu vinduer

BELIGGENHED:

Denne renoverede, velholdte og velindrettede familievilla ligger højt i Gug i bunden af i 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 fin entré med adgang til lyst gæstetoilet (fra 2014). Herfra er der adgang til fantastisk forældreafdeling med stort soveværelse og et værelse, der er indrettet til walk-in-closet, samt et stort skønt lyst badeværelse fra omkring 2014. Her er der gulvvarme, stor bruseniche, samt vaskemaskine og tørretumbler oppe i arbejdshøjde. I stueplan er der endvidere hyggelig stue, godt køkken med gulvvarme og spiseplads, samt ikke mindst en helt fantastisk udestue med udsigt og loft til kip, der giver en skøn rumfornemmelse. Her er der også gulvvarme og brændeovn - her samles familie og gæster til mange hyggelige timer. Herudover er der endnu en entré og et værelse med ovenlysvindue.

1. sal er indrettet med 3 store værelser, hvoraf det ene har udgang til skøn udsigtsaltan, dejlig stue og et disponibelt rum der kan laves til toilet.

Skøn ugeneret have bag huset med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolinen. Dejlig store terrasseområder hvorfra du kan holde øje med børnenes leg i haven. Her er der god plads til grill og hygge, samt altid mulighed for at finde læ og sol til afslapning.

Der er dejlig stor garage med ovenlysvindue og redskabsrum, samt et ekstra skur.

Virkelig et skønt hus, fantastisk udsigt, dejlig have og rigtig god beliggenhed som SKAL opleves.

Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025



Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025



Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025



Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

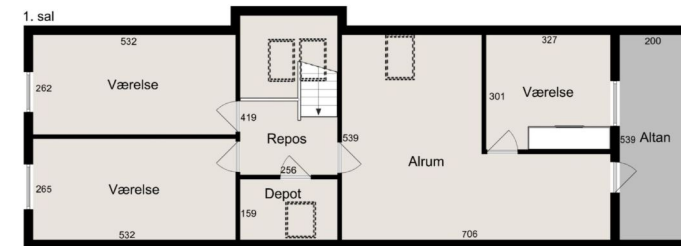
Dato: 26.09.2025



Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

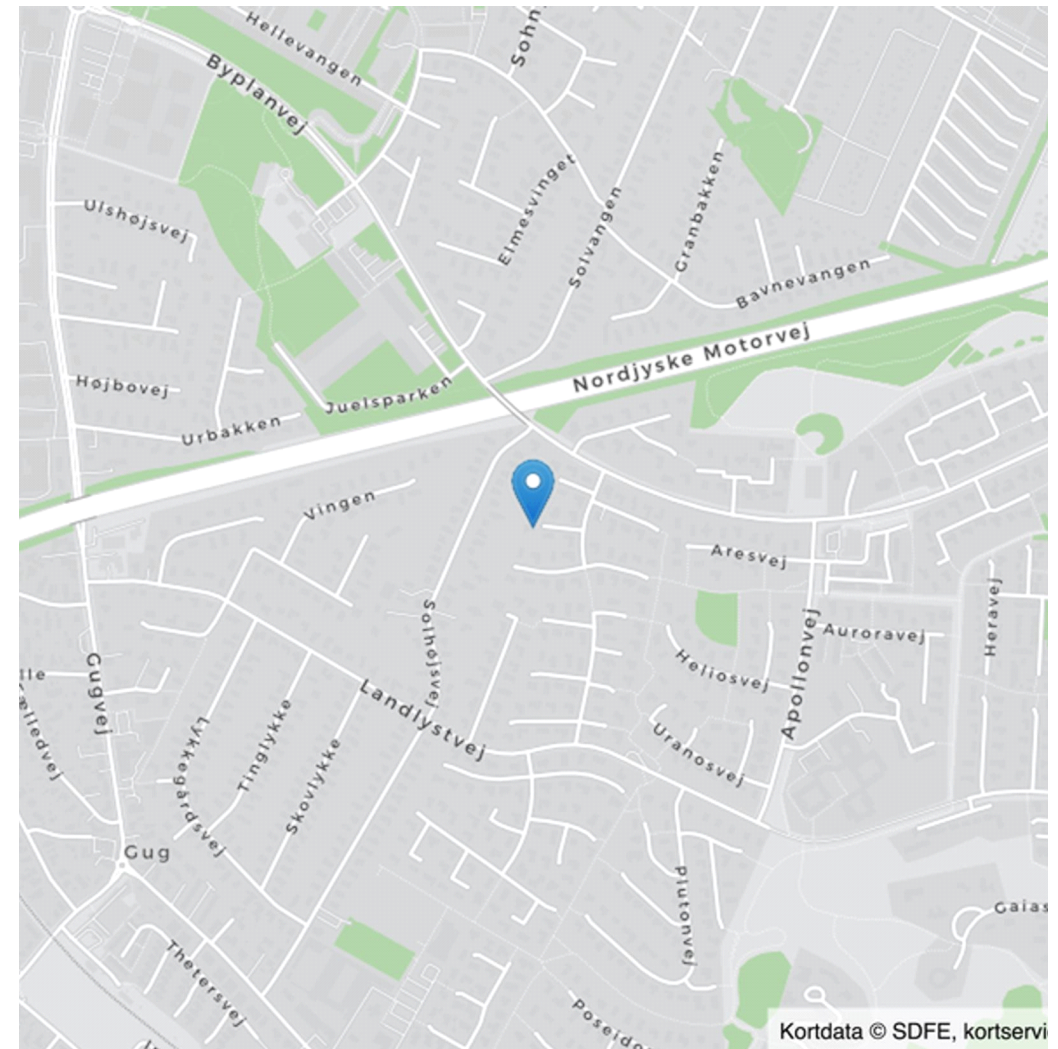
Dato: 26.09.2025



Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025

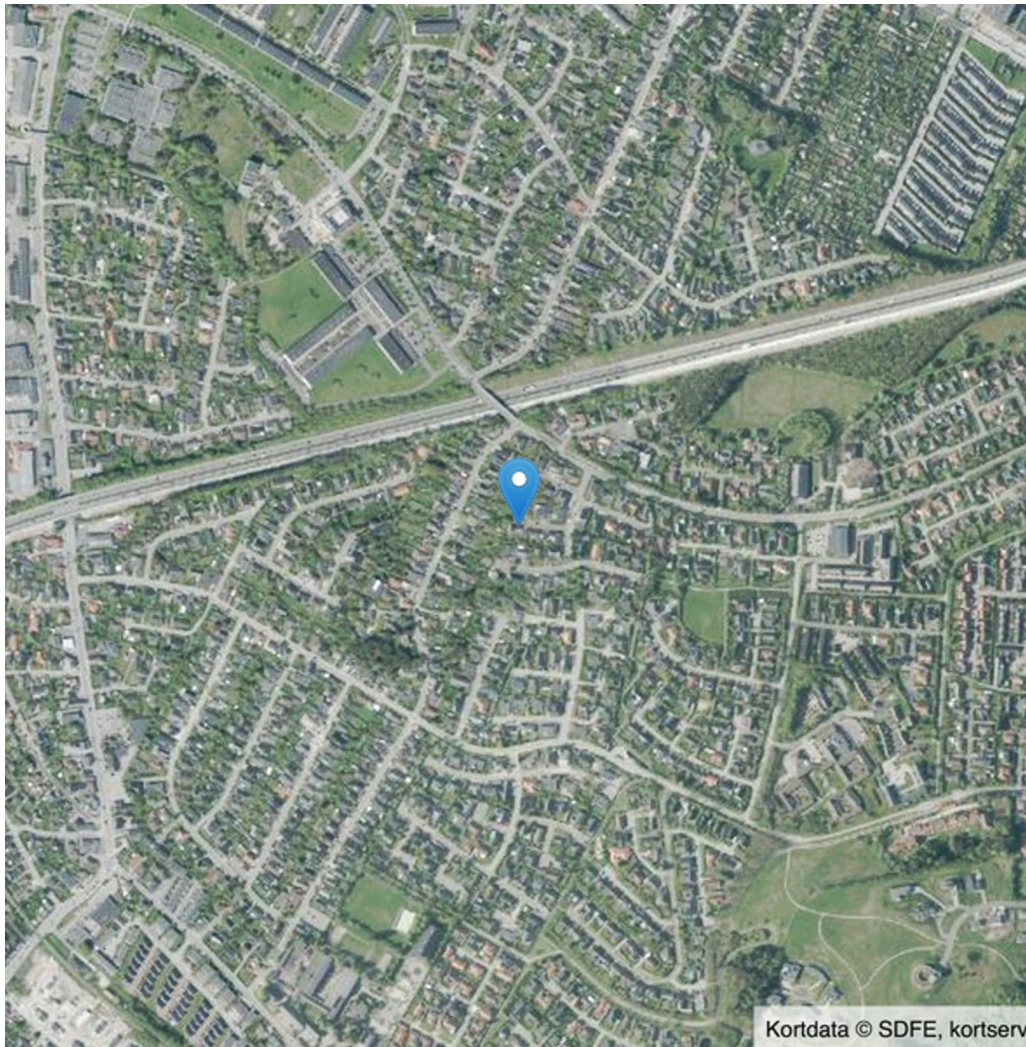


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025



Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 dp Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328978
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969/2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.433.000 kr.
Grundværdi:	1.338.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.746.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.070.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.078 m ²
Boligareal i alt:	229 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	89 m ²

Øvrige arealer:	
Udestue:	24 m ²
Carport:	48 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. 29.08.1968 lbnr. 957011-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 2 lyst d. 26.04.1969 lbnr. 957012-76 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):

LG Amerikaner køleskab - Bosch induktion kogeplade - Voss indbygningsovn - emhætte - Bosch opvaskemaskine
AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler
GVD - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 30.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 21.537,82

Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 5.471,05

El i perioden 01.12.2024. - 28.02.2025. kr. 2.213,66 (BEMÆRK perioden er 3 måneder)

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 C.

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.

BBR:

Køber gøres opmærksom på og accepterer følgende uoverensstemmelser mellem faktiske forhold og BBR:
Drivhus ikke registreret på BBR.



Adresse: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.007	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.921	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.883
Husforsikring	kr.	7.203	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.081	I alt	kr.	4.034.733
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	200			

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

33.012

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.564 md./ 258.769 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.239 md./ 206.862 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: 24.09.2025
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: C.Th. Zahles Vej 20, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0207
Ejerudgift/md.: kr. 2.751

Dato: 26.09.2025

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
Nykredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	411.483	411.483	433.449	DKK	2,71	50.774	9,75	2,36	12.236		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
17.01.2025.: Ingen forbehold.Jf.police/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