



REAL

Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	136
Kontantpris	2.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.352	Grund m2	700
Byggear/ombygget	1983/2004	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0240**

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: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025



Beskrivelse:

Centralt beliggende velholdt familievilla

- Skønt køkken-alrum og stue
- Forældre- og børneafdeling
- 3 store soveværelser
- 2 badeværelser
- God kælder med mange muligheder
- Helt ugeneret have
- Gode terrasser

BELIGGENHED:

Denne villa fik tilbygning med ny værelsesafdeling med gulvvarme, indeholdende 2 store soveværelser og badeværelse. Samt en god kælder med multirum og hvor der er klargjort til endnu et badeværelse. Villaen ligger på børnevenlig lukket rolig villavej i Gug. Villaen ligger lidt op af vejen, hvilket giver luft og lidt udsigt fra gerunden. 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, Kongshøjskoven, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. 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: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025

Centralt beliggende velholdt familievilla

- Skønt køkken-alrum og stue
- Forældre- og børneafdeling
- 3 store soveværelser
- 2 badeværelser
- God kælder med mange muligheder
- Helt ugeneret have
- Gode terrasser

BELIGGENHED:

Denne villa fik tilbygning med ny værelsesafdeling med gulvvarme, indeholdende 2 store soveværelser og badeværelse. Samt en god kælder med multirum og hvor der er klargjort til endnu et badeværelse. Villaen ligger på børnevenlig lukket rolig villavej i Gug. Villaen ligger lidt op af vejen, hvilket giver luft og lidt udsigt fra gerunden. 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, Kongshøjskoven, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig forgang med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til forældreafdeling med soveværelse med skabsvæg og badeværelse fra ca. 2014 med bruseniche. Du ledes helt naturligt ind i skøn stor og lys stue med udgang til stor terrasse. Stuen er i åben forbindelse med alrum og køkken, hvorfra der er adgang til bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Endelig er der fra stuen adgang til fuldt integreret tilbygning fra 2004 med gulvvarme. Her er der forgang, samt børneafdeling med 2 store værelser og badeværelse med bruseniche. Fra gangen er der nedgang til kælder med stort disponibelt rum, der er oplagt at bruge til multirum, arbejdsværelse, teenageafdeling eller hvad jeres behov er. Herfra er der udgang til endnu en terrasse, ligesom der er klargjort til at kunne etablere et badeværelse mere i kælderen.

Ugeneret have og store terrasseområder med god plads til grill og hygge.

Endvidere tilhørende carport med isoleret redskabsrum.

Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

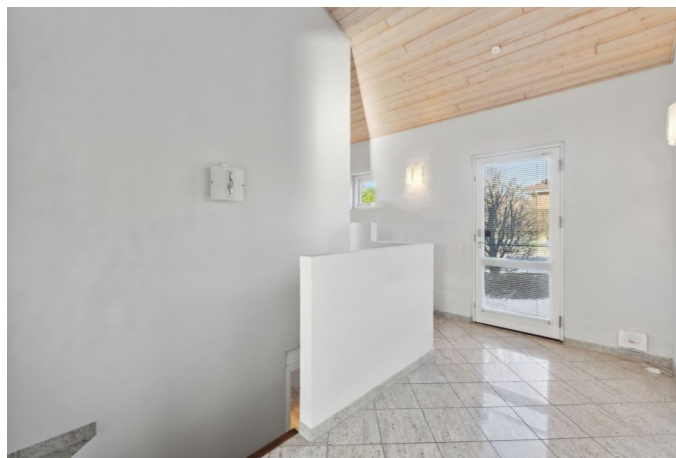
Dato: 13.11.2025



Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025



Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025



Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025



Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

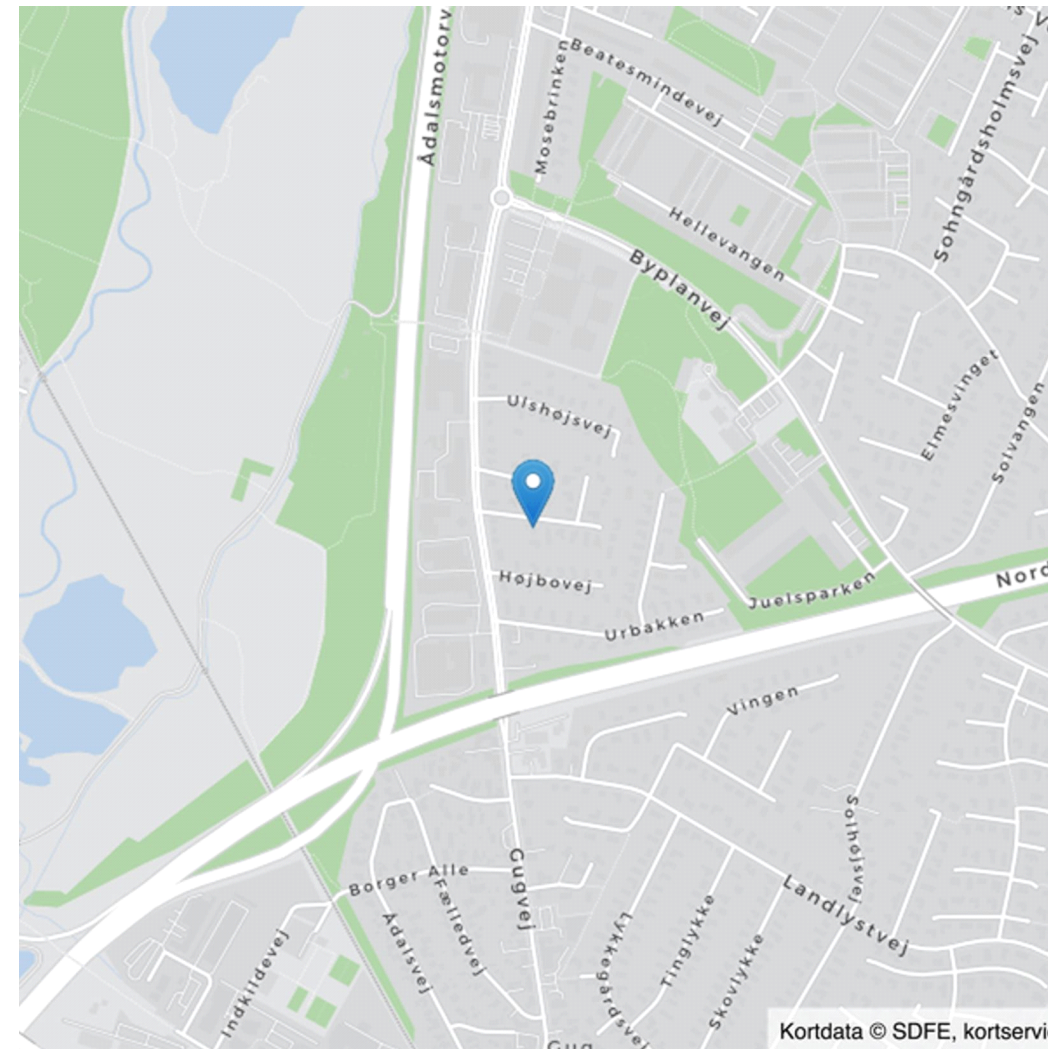
Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025

Stueplan



Kælder



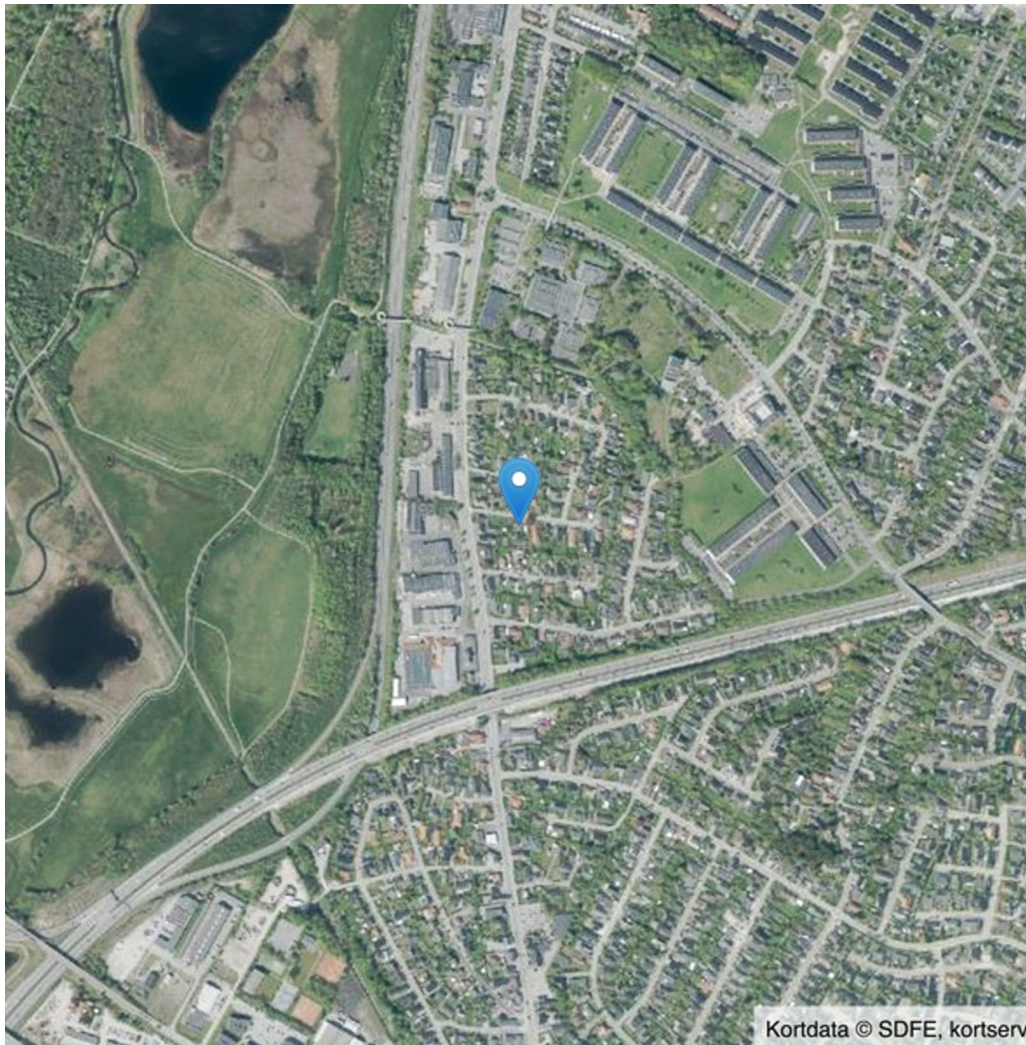
Kortdata © SDFE, kortservi

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025



Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
 Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 hh Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329639
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1983/2004

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	136 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	42 m ²
Carport:	22 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. 28.12.1973 lbnr. 959832-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B2

LOKALPLAN: BPV 48 omr. syd for Byplanvej i Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.766.000 kr.
Grundværdi:	1.270.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.212.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.016.000 kr.

Tilbehør:

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

Voss komfur keramisk kogeplade - emhætte - Asko opvaskemaskine - AEG vaskemaskine - Zanussi tørretumbler
 Stofa -,Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos ALM. BRAND
Kundeservice Aalborg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Huset har været udlejet de seneste år, så der foreligger ikke relevante forbrugsopgørelser.

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 og risiko for brand.

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.



Adresse: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.285	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.518	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	5.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.519.919
Rottebekæmpelse	kr.	170			

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

28.225

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.132 md./ 157.579 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.618 md./ 127.415 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: 13.11.2025
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: Christiansminde 2B, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0240
Ejerudgift/md.: kr. 2.352

Dato: 13.11.2025

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	757.417	800.766	802.906	DKK	-0,18	85.457	10,25	1,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
18.02.2025.: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