

**REAL**



## Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>166</b>
Kontantpris	<b>3.495.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.299</b>	Grund m2	<b>872</b>
Byggear	<b>1967</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **464-0274**

**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: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025



### Beskrivelse:

Meget velholdt og løbende moderniseret villa attraktivt beliggende i Gug

- Indflytningsklar villa
- Dejligt Invita køkken fra 2015
- Badeværelse og gæstetoilet fra 2015
- Stor v-stue med skøn udsigt
- Soveværelse og hele 3 værelser
- Tagpaptag fra ca. 2010
- Fantastisk garage med værksted
- Dejlig lukket have

### BELIGGENHED:

Skøn velholdt og løbende moderniseret familievilla med udsigt på attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

### 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: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025

Meget velholdt og løbende moderniseret villa attraktivt beliggende i Gug

- Indflytningsklar villa
- Dejligt Invita køkken fra 2015
- Badeværelse og gæstetoilet fra 2015
- Stor v-stue med skøn udsigt
- Soveværelse og hele 3 værelser
- Tagpaptag fra ca. 2010
- Fantastisk garage med værksted
- Dejlig lukket have

#### BELIGGENHED:

Skøn velholdt og løbende moderniseret familievilla med udsigt på attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min.

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Her får du en meget velholdt, løbende moderniseret og indflytningsklar villa, hvor du straks du kommer til huset fornemmer hvordan nuværende ejer har passet på villaen.

Hus og garage er omfugtet. Vinduerne er løbende udskiftet, i 2009 dem mod syd og øst, 2011 dem mod nord incl. begge yderdøre og i 2014 det store vinduesparti i stuen mod vest, bortset fra terrassedøren.

Du bydes velkommen indenfor i lys og præsentabel entré med plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du helt naturligt ind i den skønne store vinkelstue med en fantastisk udsigt fra det store vestvendte vinduesparti. I stuen er masser af plads til både sofagruppen, hvor familien kan slappe af og langbordet, så gæster og hele familien kan samles. I denne ende af huset er der pænt lyst gæstetoilet fra 2015. I Invita køkkenet fra 2015 med spiseplads, er der masser af bord- og skabsplads, samt skønt lysindfald fra det store vinduesparti, hvorfra du kan se ud over forhaven. Fra køkkenet er der adgang til dejligt stort bryggers. Endelig er der værelsesafdelingen med soveværelse med skabsvæg og 3 gode værelser - alle med dobbeltvinduer, der giver utroligt meget lysindfald. Herudover dejligt badeværelse der er lavet helt nyt fra bunden i 2015. Her er der selvfølgelig både gulvvarme og bruseniche.

Skøn lukket ugeneret sydvendt have der er nem at holde og med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Flere gode terrasser, hvor især den overdækkede terrasse indbyder til hyggelige stunder med familie og venner. Herudover drivhus der er med isoleret bund og med indlagt strøm, så dette også kan bruges til at nyde ydersæsonerne.

Endvidere er der skønt isoleret skur fra 2020 med indlagt strøm, samt et redskabsrum der også er isoleret og med indlagt strøm.

Endelig er der fantastisk tilhørende isoleret garage med elport og stort værksted, der er isoleret og med lille oliefy.

En virkelig velholdt perle, der SKAL opleves - ring straks 98 149 147 for fremvisning.

Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

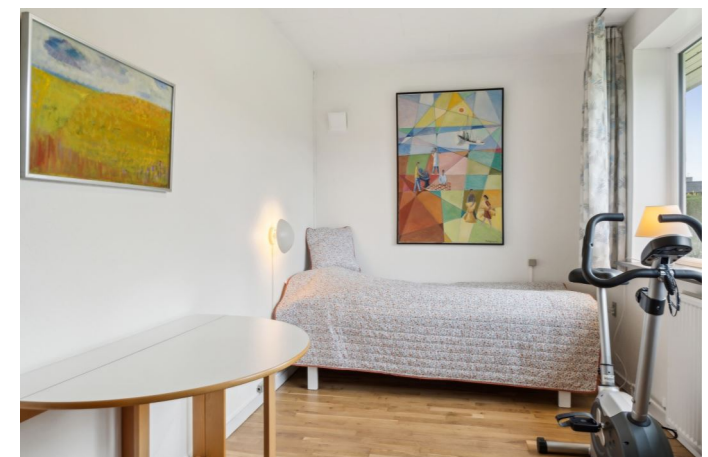
Dato: 26.04.2025



Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025



Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025



**RealMæglerne** Brian Harbo

CVR-nr. 33086121

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ

Tlf. 98149147 / gug@mailreal.dk

[www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)



---

Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025

---





Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025



Vejledende tegning uden ansvar

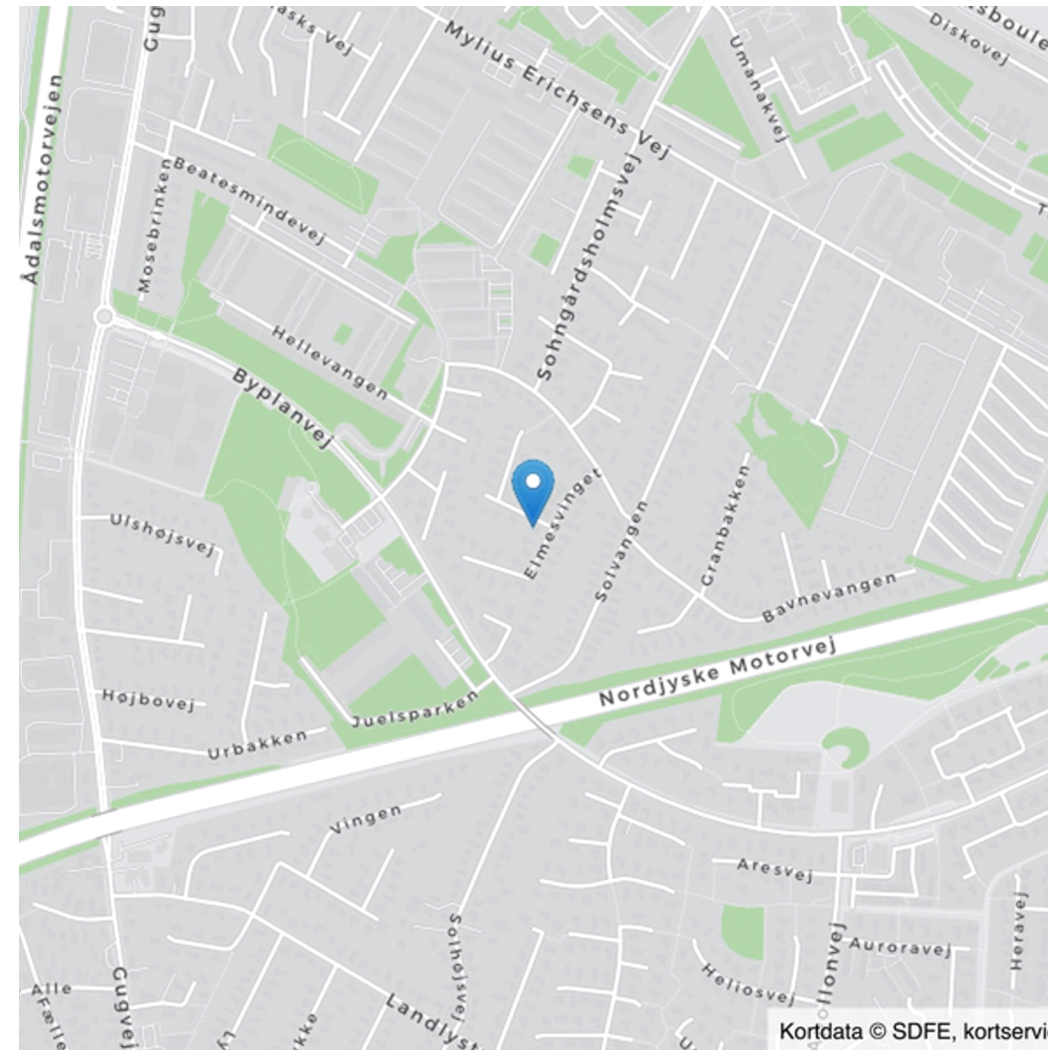
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025



Vejledende tegning uden ansvar

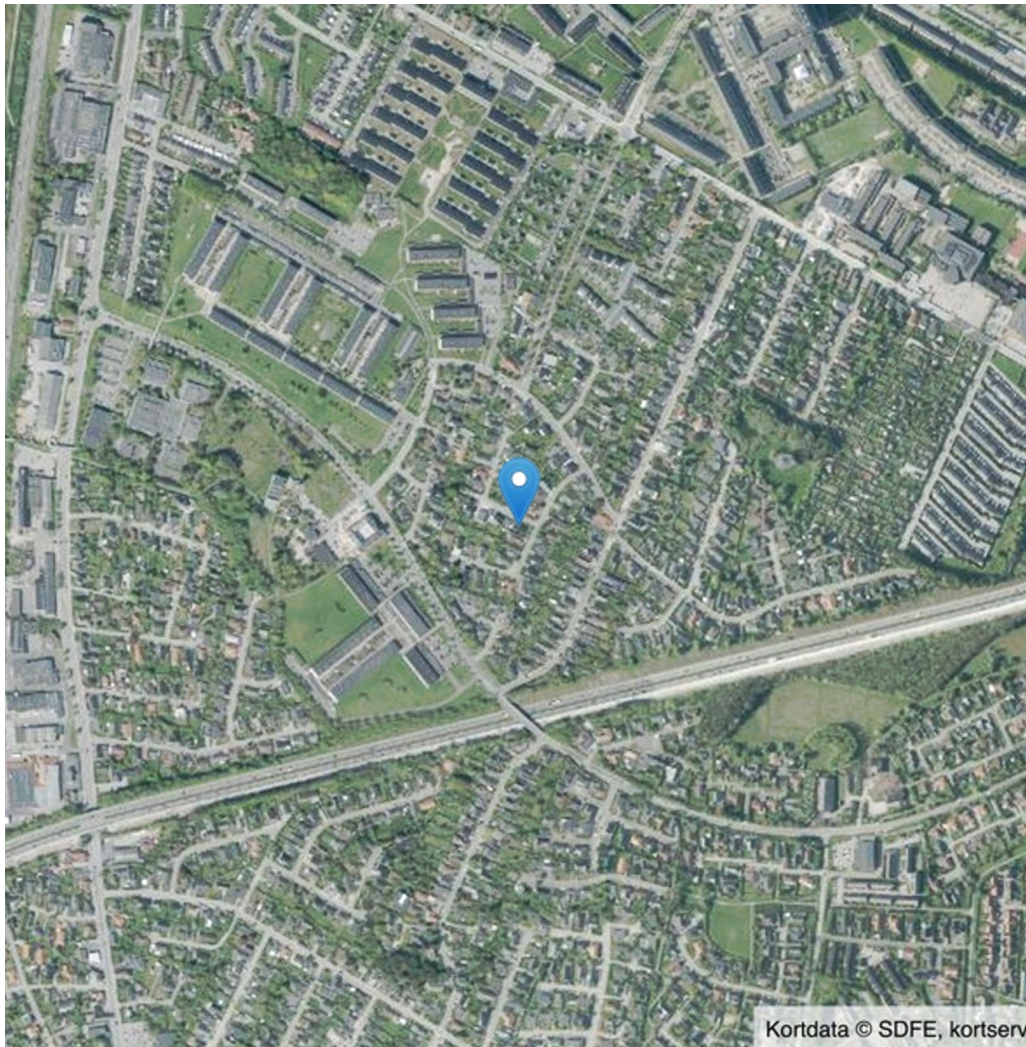
Kortdata © SDFE, kortservi



Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025



Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 8 an Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3329841  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1967

#### Arealer\*

Grundareal udgør: 872 m<sup>2</sup>  
Hovedbyg. bebyg. areal: 166 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 166 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 53 m<sup>2</sup>  
- heraf Garage 38 m<sup>2</sup>  
- heraf Udhus 15 m<sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

Nr. 1 lyst d. 17.11.1955 lbnr. 960901-76 Tillægstekst Dok om pligt til at være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark mv.  
Nr. 2 lyst d. 01.09.1959 lbnr. 960902-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv.  
Nr. 3 lyst d. 17.01.1967 lbnr. 960903-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.  
Nr. 4 lyst d. 07.03.1969 lbnr. 960904-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 1.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B11  
LOKALPLAN: BPV ST1 Den nordlige dal af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

**Grundejerforening:** Nej

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.495.000 kr.  
Grundværdi: 1.248.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.996.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 998.400 kr.

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Bosch køleskab - Voss keramisk kogeplade - Siemens indbygningsovn - emhætte - Bosch opvaskemaskine  
Siemens vaskemaskine - AEG tørretumbler  
STOFA - Fibernet, Norlys

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark  
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.: 25.500 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 16.847,56  
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 2.642,38  
Kloak i perioden xx.xx.xxxx. - xx.xx.xxxx. kr. xx.xxx,xx  
EI i perioden 01.03.2025. - 31.12.2025. kr. 656,13 (BEMÆRK perioden er er måned.)

#### 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.

Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.180	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.388	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.245
Husforsikring	kr.	6.384	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	3.528.095
Rottebekæmpelse	kr.	209			

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

27.591

**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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.339 md./ 232.074 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.597 md./ 187.164 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 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: 26.04.2025  
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: 1/8 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsseite>

Adresse: Dyssebakken 1, Gug, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0274  
Ejerudgift/md.: kr. 2.299

Dato: 26.04.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

#### **Forsikringsforhold:**

Der tages forbehold for forsikringssselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

26.04.2025.: Udvidet svampedækning: Råd og/eller svampeskade der overgår eller stammer fra skur samt det overdækkede areal, er ikke omfattet af forsikringen.

Insektdækning: Insektskade, der overgår eller stammer fra skur samt det overdækkede areal, er ikke omfattet af forsikringen./Harbo

# 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