



REAL

Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	148
Kontantpris	3.595.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.731	Grund m2	840
Byggear	1984	Energimærke	C

Sagsnr. **464-1606**

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: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025



Beskrivelse:

Flot gennemmoderniseret etplansvilla i Gug

- Fuldmuret kvalitetsvilla
- Gennemmoderniseret i 2017
- Skønt køkken-alrum
- Dejlig stor stue
- Soveværelse og hele 3 værelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- Fantastisk sydvestvendt have og stor terrasse
- Tilhørende Gug skoledistrikt

BELIGGENHED:

Denne flotte renoverede fuldmurede kvalitetsvilla ligger på en attraktiv beliggenhed i Gug på lukket villavej. Særdeles attraktivt for børnefamilien, med nem adgang til fællesarealer med bl.a. boldbane og svævebane. Eller for parret der bare vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier - bl.a. under 10 minutter på cykel til universitetet og 15 minutter til det kommende supersygehus. 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, 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: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025

Flot gennemmoderniseret etplansvilla i Gug

- Fuldmuret kvalitetsvilla
- Gennemmoderniseret i 2017
- Skønt køkken-alrum
- Dejlig stor stue
- Soveværelse og hele 3 værelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- Fantastisk sydvestvendt have og stor terrasse
- Tilhørende Gug skoledistrikt

BELIGGENHED:

Denne flotte renoverede fuldmurede kvalitetsvilla ligger på en attraktiv beliggenhed i Gug på lukket villavej. Særlig attraktivt for børnefamilien, med nem adgang til fællesarealer med bl.a. boldbane og svævebane. Eller for parret der bare vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier - bl.a. under 10 minutter på cykel til universitetet og 15 minutter til det kommende supersygehus. 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, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Straks du kommer til Athenevej 11 fornemmer du den gode kvalitet denne villa er opført i. I det daglige parkerer du i den rummelige carport og kan gå direkte og tørskoet ind i husets bryggers med god plads og gulvvarme og herfra er der adgang til køkkenet. Til gæster byder du velkommen indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til flot lyst gæstetoilet med gulvvarme og et værelse. Du ledes helt naturligt ind i husets lyse køkken-alrum, hvorfra der er adgang til husets 3 øvrige værelser og selvfølgelig den dejlige store vinkelstue med skønt lysindfald fra det store vinduesparti, hvorfra der er adgang til den store terrasse. I alrummet er der god plads til langbordet og udgang til den store terrasse. I køkkenet med elementer fra JKE er der masser af bord- og skabsplads. Endelig er der skønt badeværelse med bruser og gulvvarme.

Dejlig rummelig og ugeneret sydvestvendt have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Børnenes leg kan du følge mens du slapper af og hygger dig på den store terrasse, hvor der er god plads til grill, hygge og afslapning. Et stykke af terrassen er overdækket, så du kan grille hele året.

Endvidere bred carport og overdækket parti ved indgangen til huset.

Et kvalitetshus der SKAL opleves.

Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025



Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025



Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025



Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

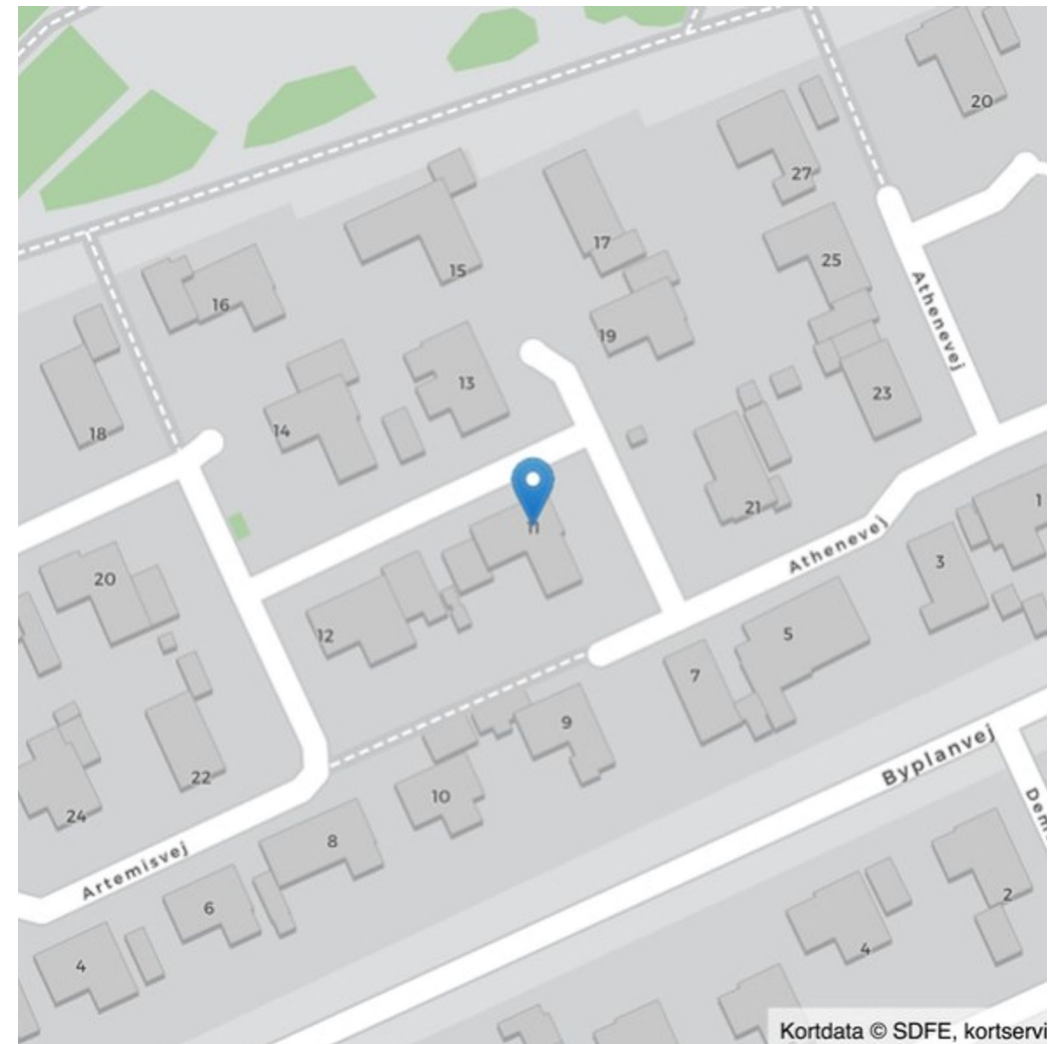
Dato: 06.06.2025



Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025



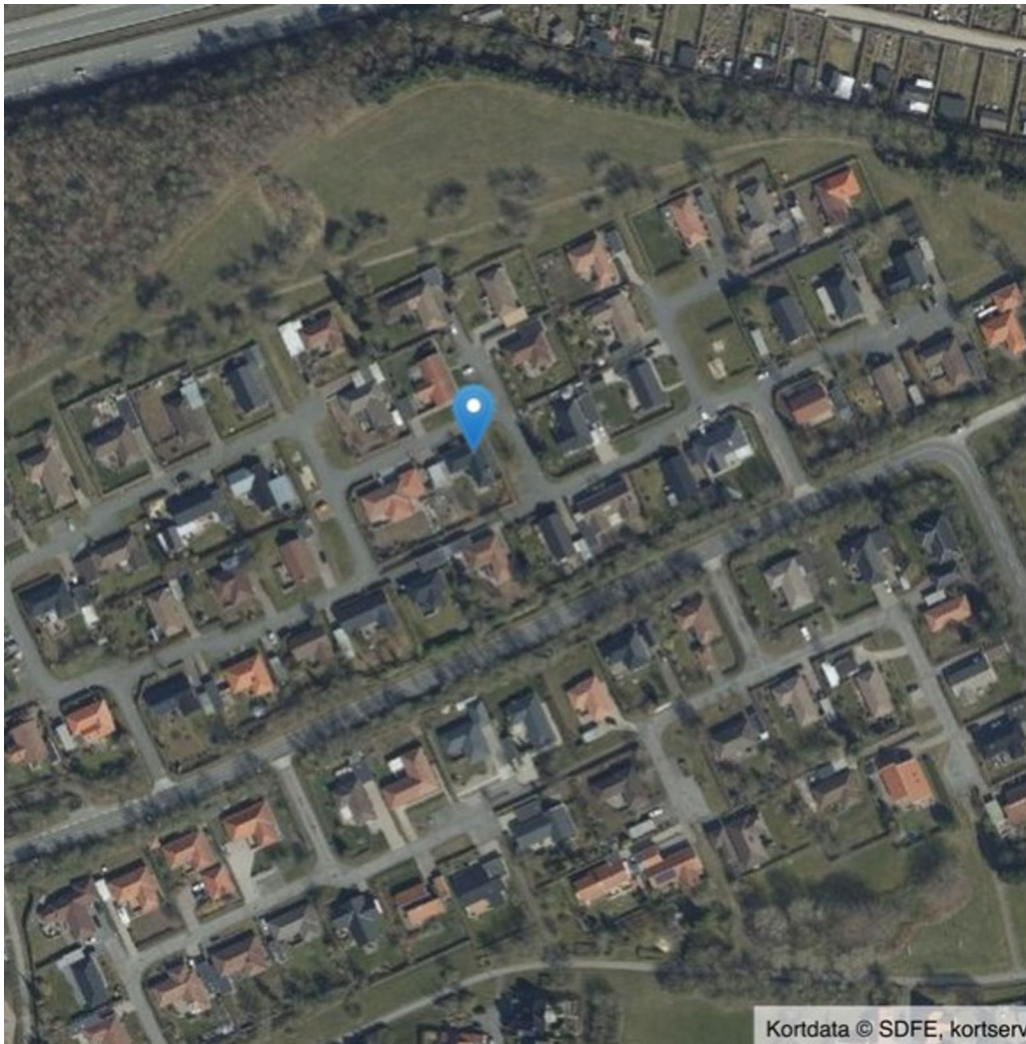
Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025



Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 hv Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328482
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1984

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.735.000 kr.
Grundværdi:	2.057.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.188.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.645.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	840 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	148 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
Andre bygninger:	29 m ²
- heraf Carport	29 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1977 lbnr. 956317-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 77.
Nr. 2 lyst d. 03.12.1980 lbnr. 956318-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, TV-antennefor mv.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B1
LOKALPLAN: BPV 77 Gug Øst

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Artemisvej og Athenevej v/formand Eigil Jacobsen
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab - Liebherr fryser - Witt induktion komfur - Miele kombiovn - Miele Indbygningsovn - Witt emhætte - Miele opvaskemaskine
AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler
Stofa

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA Forsikring
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.: 21.000 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. 20.569,60
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 7.853,60

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: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.159	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	12.177	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.516
Husforsikring	kr.	3.328	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	3.626.966
Grundejerforening	kr.	2.500			
Rottebekæmpelse	kr.	182	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		32.776			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.784 md./ 237.411 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.790 md./ 189.485 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: 06.06.2025
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/landingsside>

Adresse: Athenevej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-1606
Ejerudgift/md.: kr. 2.731

Dato: 06.06.2025

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 forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
15.10.2024.: 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