



REAL

Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	3.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.827	Grund m2	1.106
Byggeår/ombygget	1981/1995	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0262**

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: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

152 ETAGEMETER UDSIGTSVILLA PÅ EN AF GUGS BEDSTE BELIGGENHEDER
- Mulighed for at lave 2 badeværelser, se alternativ plantegning

- Fantastisk udsigt
- Dejligt badeværelse fra 2014
- Fint køkken
- Fuldt integreret udestue der bruges hele året
- Skøn ugeneret have og terrasser
- Dobbelt carport og stort isoleret skur

BELIGGENHED:

Denne skønne villa ligger på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Beliggenheden på lukket stikvej og direkte adgang til stisystemerne, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk 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, Østerådalen 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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Harbo



Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025

152 ETAGEMETER UDSIGTSVILLA PÅ EN AF GUGS BEDSTE BELIGGENHEDER

- Mulighed for at lave 2 badeværelser, se alternativ plantegning

- Fantastisk udsigt
- Dejligt badeværelse fra 2014
- Fint køkken
- Fuldt integreret udestue der bruges hele året
- Skøn ugeneret have og terrasser
- Dobbelt carport og stort isoleret skur

BELIGGENHED:

Denne skønne villa ligger på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Beliggenheden på lukket stikvej og direkte adgang til stisystemerne, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk 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, Østerådalen 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 denne skønne bolig, hvor du modtages i entré hvorfra der er adgang til soveværelse med skabsvæg, samt fint moderniseret badeværelse fra 2014 med bruseniche og gulvvarme. Du ledes helt naturligt ind i den skønne lyse stue med hyggelig brændeovn og dejligt lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti. Herfra kan du også nyde den fantastiske udsigt udover Kongshøjskoven og Visse. Fra stuen er der adgang til køkken-alrum, hvor der er god plads til gæster og i køkkenet er der plads til at de kulinariske udfoldelser kan laves i fællesskab. Fra køkken-alrum er der adgang til bryggers og to gode værelser. Fra både alrum og stue er der adgang til stor fuldt integreret udestue, der bruges hver eneste dag hele året. Herfra er der panoramaudsigt hele vejen rundt, hvor du rigtig kan følge med i årstidernes skift i farver. Der er mulighed for at åbne endnu mere op mellem stue, køkken-alrum og udestue, hvilket giver mange muligheder for endnu mere moderne indretning.

Ønsker I 2 badeværelser, er der mulighed for forholdsvis nemt at lave dette - se alternativ plantegning, hvor væggen mellem spisestue og stue også kan nedlægges.

Skøn ugeneret have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Rigtig gode terrasseområder, hvor den fantastiske udsigt kan nydes i fulde drag mens du kan holde øje med børnenes leg. Selvfølgelig er der også plads til både afslapning og hygge med grill.

Tilhørende dobbelt carport med stort isoleret udhus, samt endnu et isoleret udhus i haven.

En bolig, beliggenhed og UDSIGT der SKAL OPLEVES.

Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025



Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025



Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025



Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025



Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

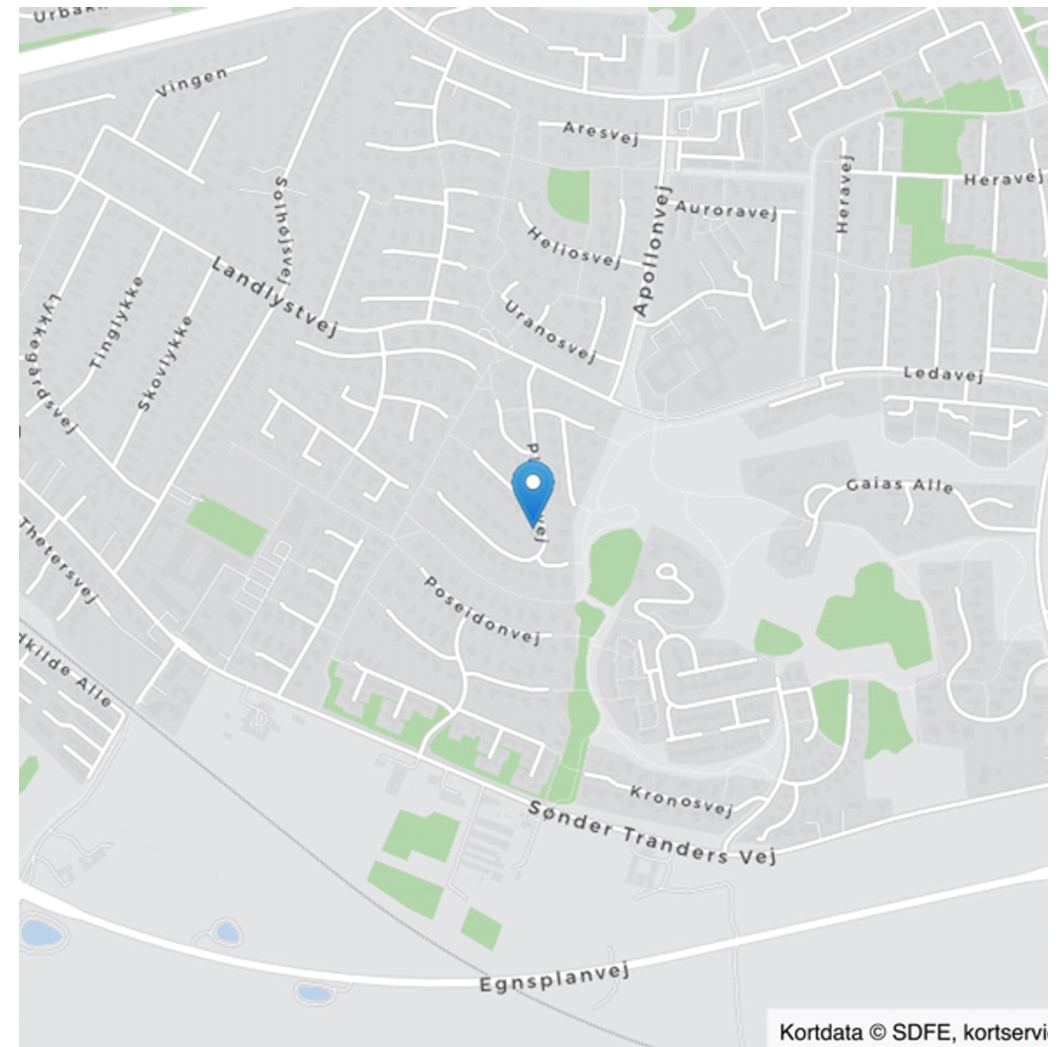
Dato: 10.09.2025



Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025

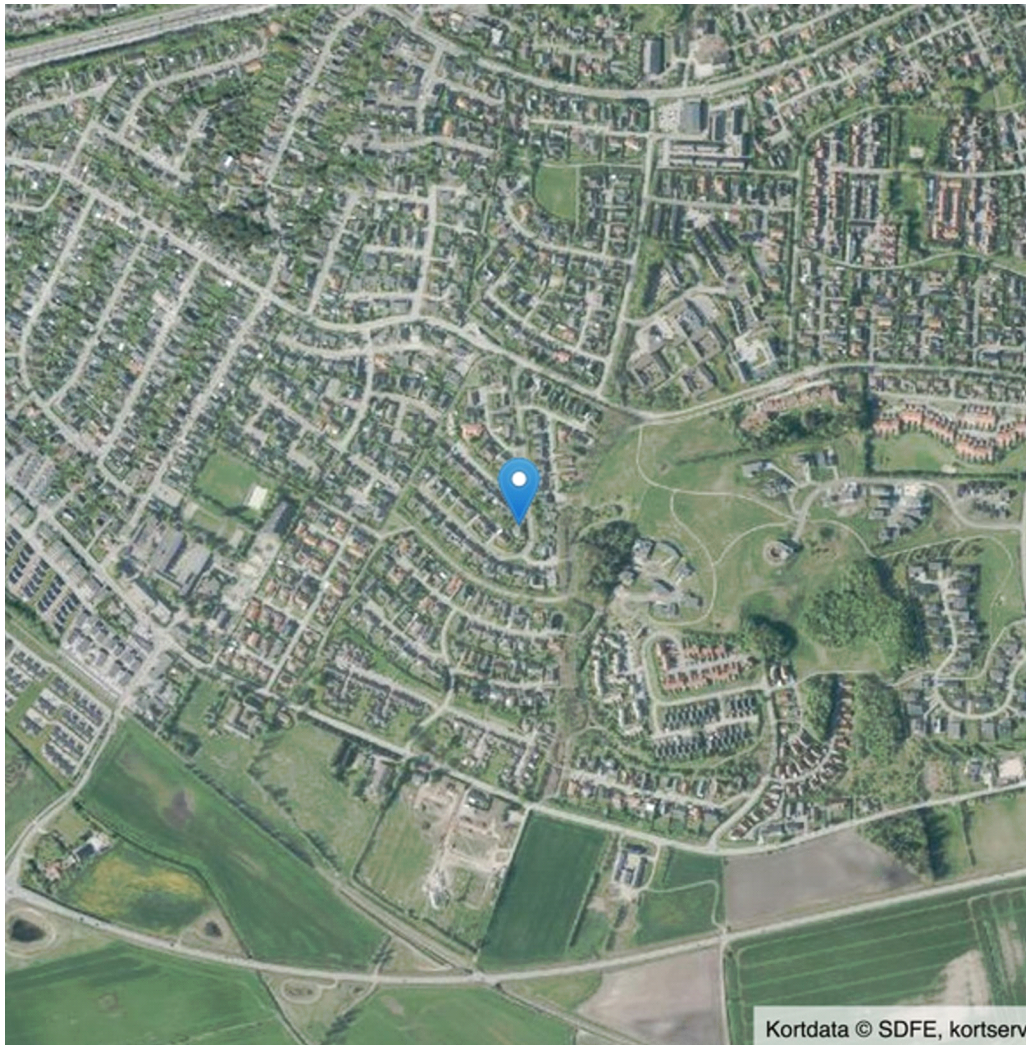


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025



Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
 Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 ge Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328439
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstitution:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1981/1995

Arealer*

Grundareal:	1.106 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	31 m ²
Carport:	38 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. 26.05.1977 lbnr. 956234-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 77.
 Nr. 2 lyst d. 25.01.1978 lbnr. 956235-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer mv.
 Nr. 3 lyst d. 29.02.1980 lbnr. 956236-76 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (ikke i akten)

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7
 LOKALPLAN: BPV 77 Gug øst

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.748.000 kr.
Grundværdi:	1.811.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.198.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.448.800 kr.

Tilbehør:

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

Bosch køle-/fryseskab - Siemens induktion kogeplade - Siemens indbygningsovn - Thermex emhætte - Whirlpool opvaskemaskine
 Blomberg vaskemaskine - Bosch tørretumbler
 GVD - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 16.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 18.487,46
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 5.947,52

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: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.212	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	10.721	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.435
Husforsikring	kr.	4.872	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.430			
Grundejerforening	kr.	2.900	I alt	kr.	3.526.285
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	190	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

33.925

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 18.845 md./ 226.136 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.064 md./ 180.770 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: 09.09.2025
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: Plutonvej 42, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0262
Ejerudgift/md.: kr. 2.827

Dato: 10.09.2025

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
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	284.547	284.547	227.093	DKK	1,5	15.780	26,00	4,55			Nej	
Totalkredit/3,1% Obligationslån	Obligationslån	1.157.403	1.157.403	1.219.585	DKK	3,1	89.181	19,00	3,16	51.816		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Nielsminde Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Forsikringsforhold:

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

18.03.2025.: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