



REAL

Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	122
Kontantpris	2.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.144	Grund m2	196
Byggear	2016	Energimærke	A2010

Sagsnr. **464-0290**

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: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025



Beskrivelse:

Indflytningsklart 2-plans rækkehus med skøn ugeneret have

- Dejligt lyst køkken-alrum
- Tre gode værelser
- Skøn lys stue med udgang til terrasse og have
- Gulvvarme overalt
- Carport med tilhørende redskabsrum/værksted
- Gennemgående moderne og lys stil

BELIGGENHED:

Dette skønne rækkehus er et af 12 i samme stil, som er beliggende i et attraktivt område centralt i Gug tæt på alle hverdagens gøremål. Man er i gåafstand til flere forskellige indkøbsmuligheder, Gug skole og Gug børnehave samt diverse sportsaktiviteter og ikke mindst naturområder som Østerådalen og Kongshøjskoven. Endvidere er der kort afstand til motorvejen, Aalborg Centrum og det nye Supersygehus, hvorfor denne beliggenhed er velegnet til både børnefamilier, unge par eller seniorerne.

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: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025

Indflytningsklart 2-plans rækkehus med skøn ugeneret have

- Dejligt lyst køkken-alrum
- Tre gode værelser
- Skøn lys stue med udgang til terrasse og have
- Gulvvarme overalt
- Carport med tilhørende redskabsrum/værksted
- Gennemgående moderne og lys stil

BELIGGENHED:

Dette skønne rækkehus er et af 12 i samme stil, som er beliggende i et attraktivt område centralt i Gug tæt på alle hverdagens gøremål. Man er i gåafstand til flere forskellige indkøbsmuligheder, Gug skole og Gug børnehave samt diverse sportsaktiviteter og ikke mindst naturområder som Østerådal og Kongshøjskoven. Endvidere er der kort afstand til motorvejen, Aalborg Centrum og det nye Supersygehus, hvorfor denne beliggenhed er velegnet til både børnefamilier, unge par eller seniorerne.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i en lys entre med skabsplads og rum til at tage imod dine gæster. Entreen har adgang til et gæstetoilet og det flotte køkken-alrum i HTH-inventar. Kvalitetskøkkenet indeholder alt i hårde hvidevarer og rummer god skabsplads. Alrummet er i et åbent miljø i forbindelse med en lys spise- og daligstue, som sikrer at man kan holde samtalen kørende på tværs af rummene. De store vinduespartier mod terrassen og haven sikrer et flot lysindfald, som skaber en rummelig fornemmelse af alle rummene.

1. SAL byder på et soveværelse med walk-in-closet og to rigtig gode værelser, et dejligt badeværelse med bruseniche og vaskesøjle, samt en skøn vestvendt altan. Badeværelset er i samme inventar som køkkenet, hvilket bidrager godt til den gennemgående stil i rækkehuset.

Den store vestvendte altan giver mulighed for at nyde aftensolen og har god plads til havemøbler og blomster.

Man får en dejlig og ugeneret terrasse i forbindelse med have med mulighed for at drikke morgenkaffen med morgensol. Terrassen er skærmet af, hvilket sikrer, at man kan finde læ og sol.

Endvidere er der tilhørende carport med forbindelse til redskabsrum/værksted, som ligeledes har udgang til terrassen og haven.

Her får du rigtig meget for pengene og et dejligt rækkehus, som er lige til at flytte ind i.

Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025



Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025



Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

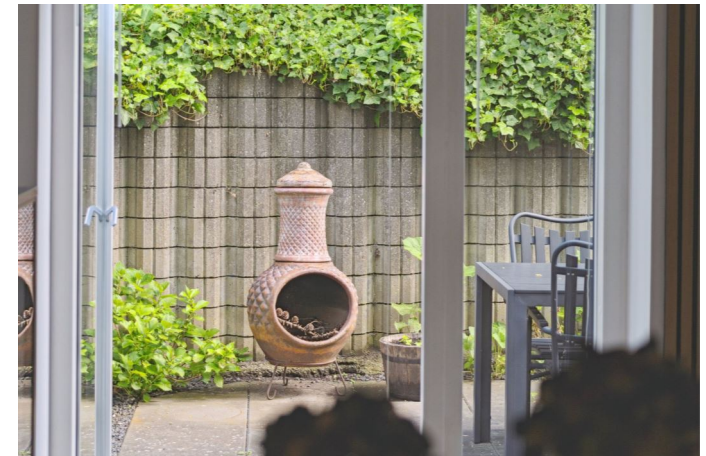
Dato: 08.10.2025



Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025



Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

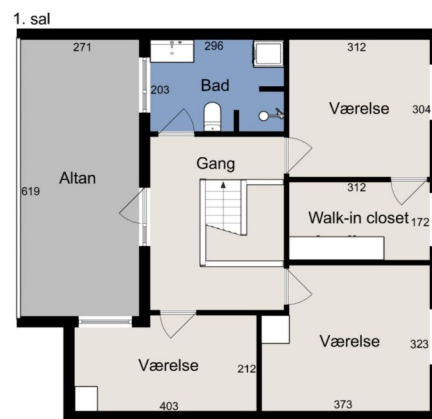


Vejledende tegning uden ansvar

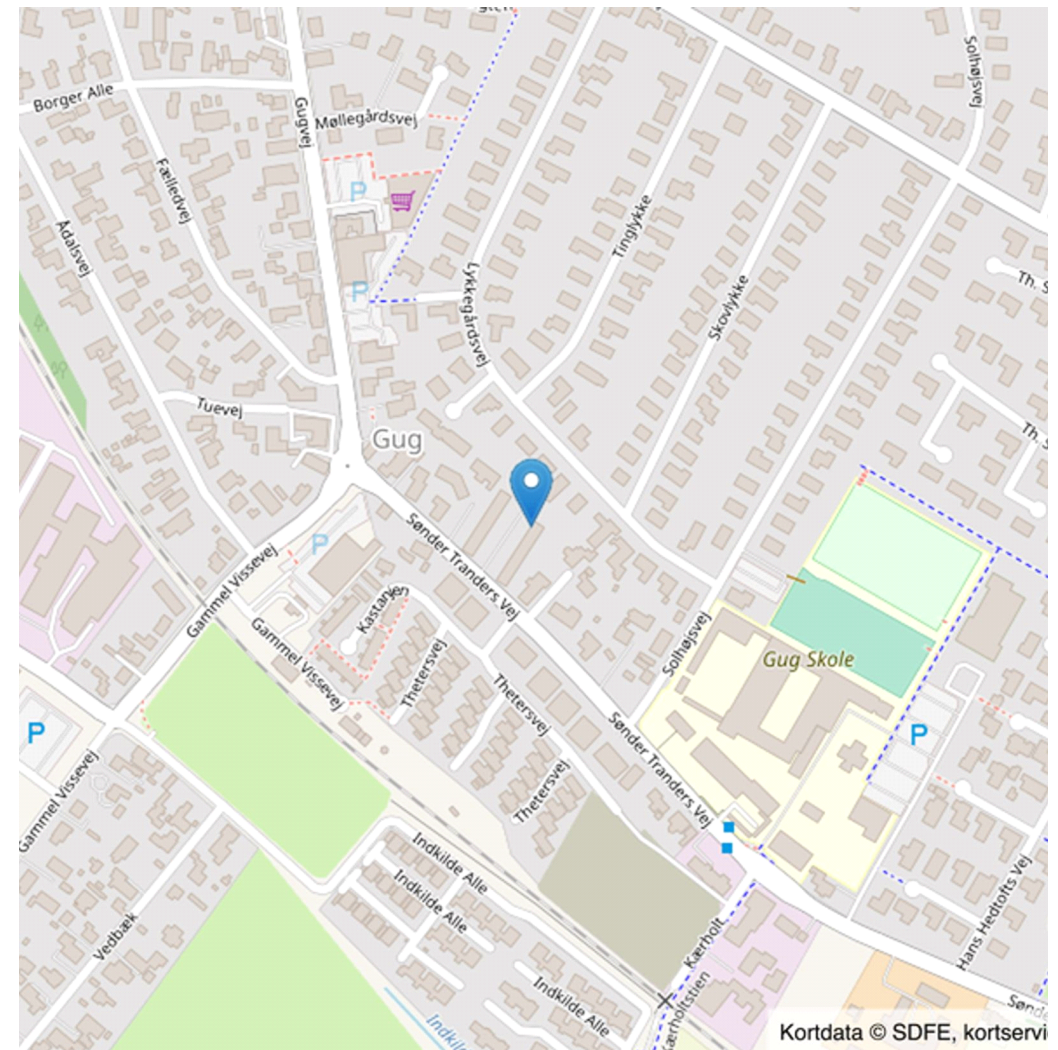
Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025



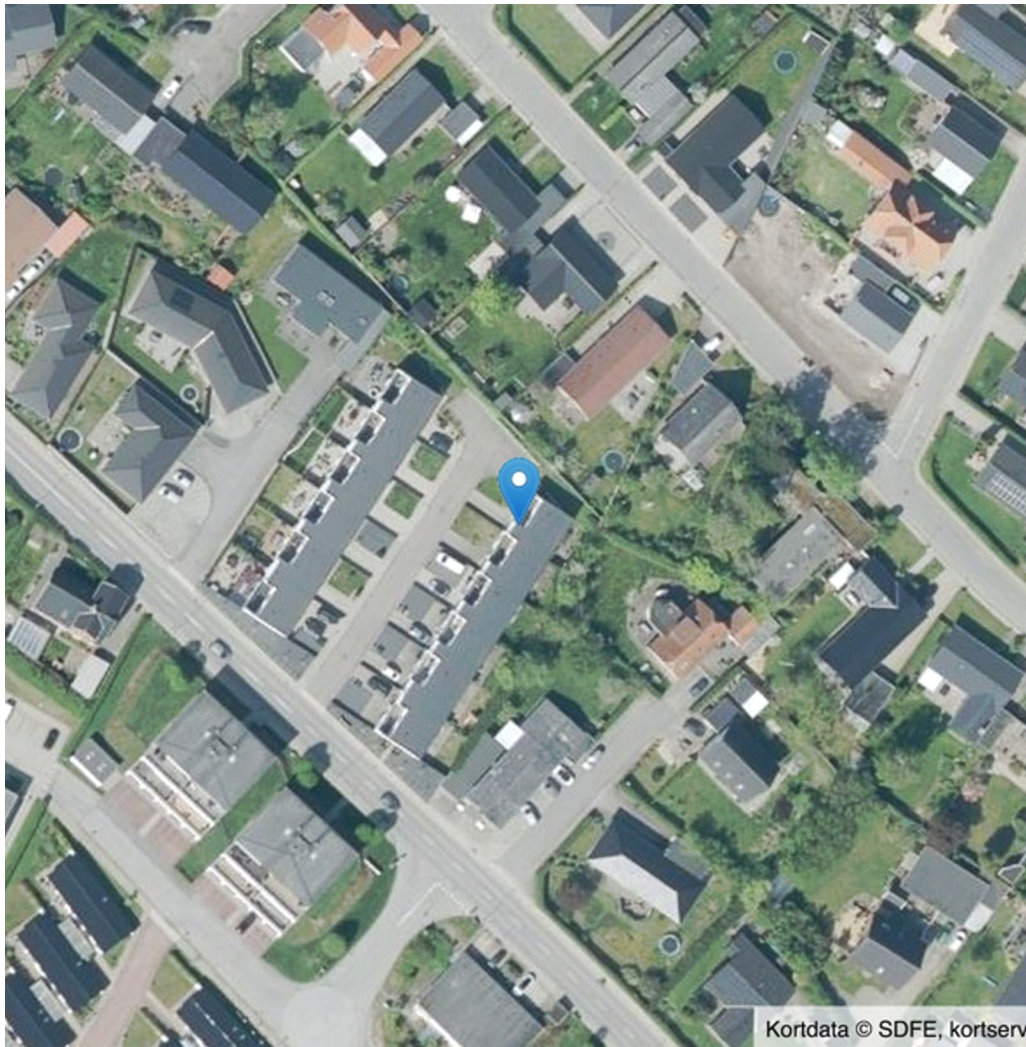
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025



Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8 fv Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	100081717
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2016

Arealer*

Grundareal:	196 m ²
Boligareal i alt:	122 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	17 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. 22.02.2016 lbnr. 1007094632.
Nr. 3 lyst d. 03.05.2016 lbnr. 1007258926.

KOMMUNEPLAN: 09 - 2013- 2021 - 4.3.C1
LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige del af Gug.

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Se mere på www.skidt.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.812.000 kr.
Grundværdi:	739.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.249.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	591.200 kr.

Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab - Siemens keramisk kogeplade - Siemens indbygningsovn - emhætte - Siemens opvaskemaskine
Grundig vaskemaskine - Grundig tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Ejendommen har været udlejet gennem de senere år, hvorfor der ikke forelægger 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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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.

Bidragsopgørelse

Sælger har overtaget ejendommen i 2025 og har derfor ikke modtaget en Bidragsopgørelse for rottebekæmpelse. Belåbet er derfor anslået i nærværende salgsopstilling.



Adresse: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.473	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Grundskyld	kr.	4.375	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.644
Husforsikring	kr.	4.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.920.894
Grundejerforening	kr.	1.800			
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	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

25.728

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.330 md./ 183.955 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.384 md./ 148.612 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: 08.10.2025
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: Nielsmindevej 13F, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0290
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 08.10.2025

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Gug Oase

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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