

REAL



Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	188
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.653	Grund m2	747
Byggeår/ombygget	1968/1983	Energimærke	B

Sagsnr. **464-0245**

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: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Udsigts familievilla på attraktiv beliggenhed i Gug

- Panoramaudsigt
- Skønt snedkerkøkken fra 2014
- Badeværelse og gæstetoilet - begge renoveret
- Fantastisk alrum og stue med udsigt
- Gode soveværelser
- Skøn ugeneret sydvendt have
- Tagpaptag fra 2005
- Solcelleanlæg der næsten kan dække en families elforbrug

BELIGGENHED:

Denne rummelige, meget velholdte og moderniserede familievilla finder du på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Beliggenheden på lukket stikvej, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien der 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 eller Kongshøjsskoven, 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: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025

Udsigts familievilla på attraktiv beliggenhed i Gug

- Panoramaudsigt
- Skønt snedkerkøkken fra 2014
- Badeværelse og gæstetoilet - begge renoveret
- Fantastisk alrum og stue med udsigt
- Gode soveværelser
- Skøn ugeneret sydvendt have
- Tagpaptag fra 2005
- Solcelleanlæg der næsten kan dække en families elforbrug?

BELIGGENHED:

Denne rummelige, meget velholdte og moderniserede familievilla finder du på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Beliggenheden på lukket stikvej, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien der 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 eller Kongshøjskoven, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i lys og stor hall, hvor der er god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til lyst gæstetoilet fra 2014. Du ledes helt naturligt ind i den fantastiske lyse stue med skønt lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti - her er der god plads til sofagruppen hvor familien kan slappe af og hygge sig. Stuen er i åben forbindelse med skønt alrum, der også har udsigt mod syd, samt udgang til skøn delvist overdækket terrasse. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggeligt samvær. Alrummet er i åben forbindelse med skønt lyst snedkerkøkken, hvor der er godt med bord- og opbevaringsplads. Fra køkkenet er der adgang til rummeligt lyst bryggers med god plads til børnenes støvler og flyverdragter, samt masser af opbevaringsplads. Køkkenet er der også adgang til fra hallen, hvorfra du også finder trappen til underetagen.

UNDERETAGEN er indrettet med viktualierum, kontor med adgang til disponibelt rum i boligstandard, stort værelse der tidligere har været to værelser, hvilket nemt kan indrettes igen. Soveværelse med skabsvæg og dejligt stort lyst badeværelse fra omkring 2012, samt et skabsrum.

Virkelig flot have der er designet med hjælp fra havearkitekt, hvor du får smukke planter løbende henover sæsonen.

Dejlig stor terrasse i niveau med den skønne have og en helt fantastisk delvist overdækket udsigts terrasse med udgang fra alrummet.

Tilhørende garage med elport og depotrum.

Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025



Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025



Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025



Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025



Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025



Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4 da Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328964
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1968/1983

Arealer*

Grundareal:	747 m ²
Boligareal i alt:	188 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	88 m ²
Garage:	20 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. 08.08.1968 lbnr. 956981-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 2 lyst d. 26.04.1969 lbnr. 956982-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3.
Nr. 3 lyst d. 05.04.1972 lbnr. 956983-76 Tillægstekst Dok om forbud mod fjernelse af hæk.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7
LOKALPLAN: BPV ST 3 Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.240.000 kr.
Grundværdi:	1.449.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.592.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.159.200 kr.

Tilbehør:

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

Liebherr køleskab - Electrolux fryser - Siemens induktion kogeplade - Siemens indbygningsovn - microovn - emhætte - Siemens opvaskemaskine
Bosch vaskemaskine - LG tørretumbler - Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 24.157,84
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 9.187,84

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 brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.219	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	8.578	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.355
Husforsikring	kr.	6.014	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	4.033.205
Skorstensfejning	kr.	600	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		31.841			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.044 md./ 252.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.018 md./ 204.216 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: 06.12.2025
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: Christmas Møllers Vej 35, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-0245
Ejerudgift/md.: kr. 2.653

Dato: 06.12.2025

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.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
13.02.2025.: 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