



REAL

Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	204
Kontantpris	4.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.112	Grund m2	1.089
Byggear	2002	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0030**

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: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025



Beskrivelse:

Rummelig fuldmuret familievilla med 3 dobbelt garage

- Total indflytningsklar villa
- Soveværelse og 4 værelser
- 2 badeværelser
- Skønt køkken-alrum
- Dejlig stor, lukket og ugeneret have
- Træ-alu vinduer overalt

BELIGGENHED:

På lukket stikvej på særdeles attraktiv adresse finder du denne villa, perfekt beliggende for børnefamilien der 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 supersygehuset. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både Gug 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 Egnspanvejen, samt 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: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025

Rummelig fuldmuret familievilla med 3 dobbelt garage

- Total indflytningsklar villa
- Forældre- og børneafdeling
- Soveværelse og 4 værelser
- 2 badeværelser
- Skønt køkken-alrum
- Dejlig stor, lukket og ugeneret have
- Træ-alu vinduer overalt

BELIGGENHED:

På lukket stikvej på særdeles attraktiv adresse finder du denne villa, perfekt beliggende for børnefamilien der 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 supersygehuset. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både Gug 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 Egnspanvejen, samt tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen til denne nyere villa der er opført i 2002 med intet mindre end 3 dobbelt garage.

Huset fremstår indflytningsklart og er indrettet med daglig indgang fra garage og direkte ind i dejligt stort bryggers, hvorfra der er adgang til entréen og fordelingsgangen, hvor der er dejligt højt til loftet, så du får en rigtig god rumfornemmelse. Gæsterne tager du imod i entréen, hvor I via fordelingsgangen har adgang til børneafdelingen med 2 meget store børneværelser der begge er indrettet med "svævende" senge der fungerer som hems. En smart detalje der giver endnu mere plads. Herudover 2 lidt mindre værelse og et badeværelse med bruseniche. Fordelingsgangen er meget rummelig, hvilket har givet plads til at indrette en kontorplads lige ved siden af indgangen til forældreafdelingen med stort soveværelse med skabe og adgang til stort walk-in-closet og eget stort badeværelse med spa badekar og bruseniche.

Endelig er der husets hjerterum, det fantastisk dejlige store lyse køkken-alrum, hvor der også er dejligt højt til lofter - her er der bare skønt at være. I køkkenet er der alt i hvidevarer, samt masser af bord- og opbevaringsplads. I alrummet er der god plads til det store langbord, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Fra alrummet er der adgang til stor skøn lys stue med hyggelig brændeovn og udgang til terrassen. Her er der god plads til stor sofagruppe, så hele familien kan samles om hygge og afslapning.

Der er stor, lukket og ugeneret have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Endelig er der dejlig stor syd- vestvendt terrasse, hvor der er god plads til både grill, hygge og afslapning.

Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025



Køkken



Køkken



Indendørs



Spiseplads



Spiseplads



Spiseplads

Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Indendørs



Indendørs

Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025



Indendørs



Indendørs



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025



Indendørs



Arbejdsværelse



Arbejdsværelse



Bryggers



Set fra haven



Set fra vejen

Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025



Set fra haven



Set fra vejen



Set fra haven

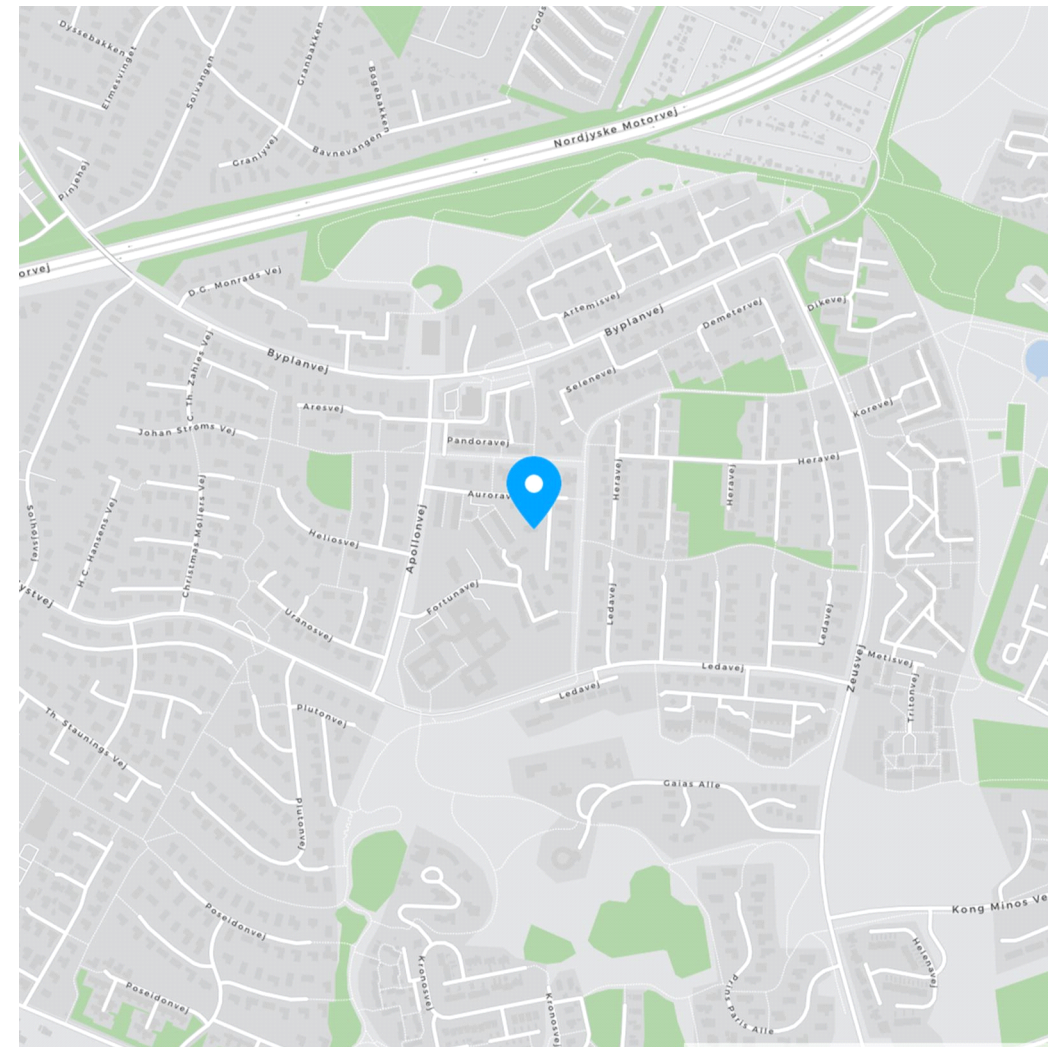


Set fra vejen

Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025

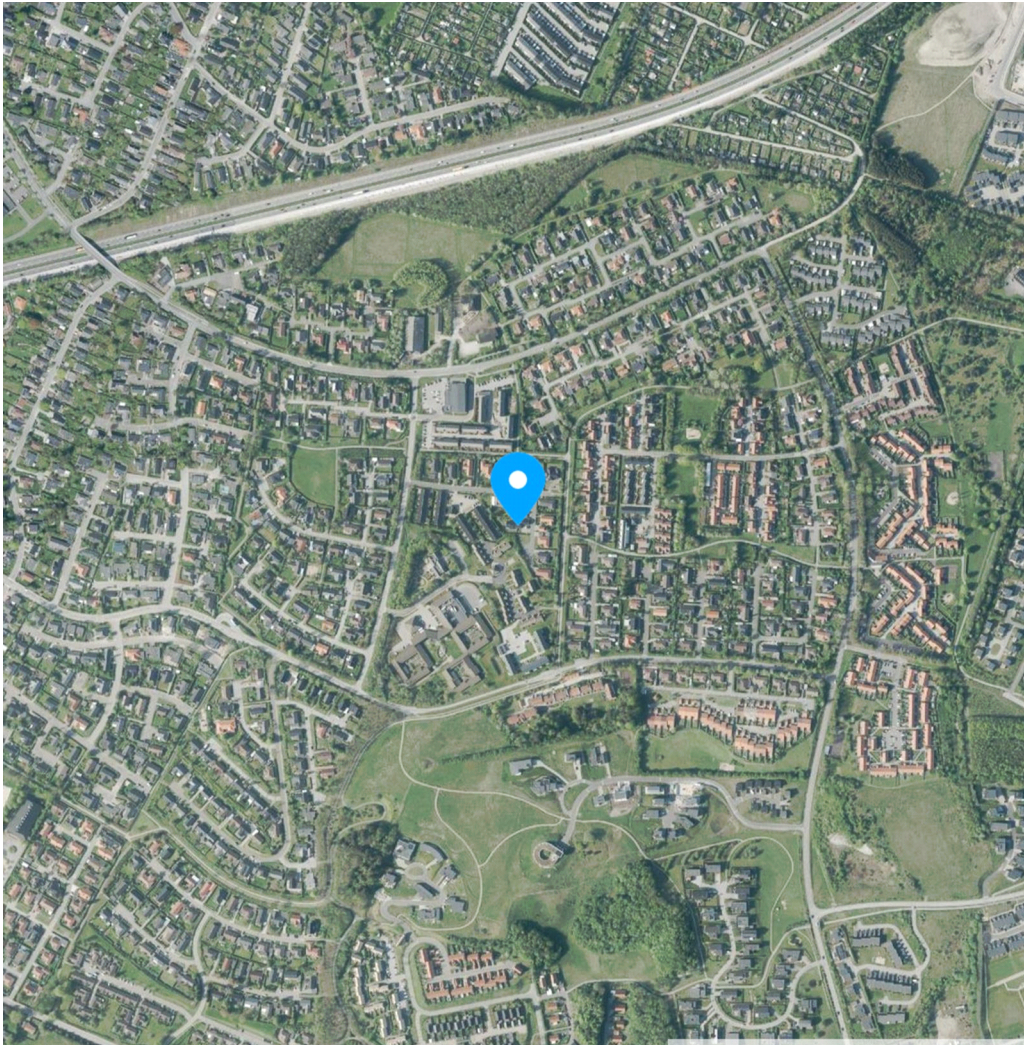


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025



Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
 Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2 eu Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	8310895
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2002

Arealer*

Grundareal:	1.089 m ²
Boligareal i alt:	204 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	71 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. 08.05.1978 lbnr. 954814-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv.
 Nr. 2 lyst d. 07.04.1998 lbnr. 30551-76 Tillægstekst Lokalplan nr. 07-025.
 Nr. 3 lyst d. 19.11.1999 lbnr. 98232-76 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv.
 Nr. 4 lyst d. 04.07.2000 lbnr. 36340-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse,
 tilbagekøbsret mv .

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B1

LOKALPLAN: 07-025 Boligområde m.m. ved Apollonvej, Gug øst

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	4.382.000 kr.
Grundværdi:	1.176.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.505.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	940.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.800 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. 24.487,15
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 5.280,41
El i perioden 01.05.2025. - 31.05.2025. kr. 577,53 (Bemærk perioden er 1 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 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: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.879	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	6.962	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Husforsikring	kr.	6.639	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	5.039.268
Grundejerforening	kr.	1.600			
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	237	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

37.346

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.433 md./ 317.201 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.357 md./ 256.288 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: 07.10.2025
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: Auroravej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 464-0030
Ejerudgift/md.: kr. 3.112

Dato: 07.10.2025

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.624.000	1.624.000	1.644.203	DKK	5	90.132	28,25	5,41			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Auroravej

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Samsung Amerikaner køle-/fryseskab (køler og fryser, men isterningdelen virker ikke) - Voss keramisk kogeplade - Voss indbygningsovn - Thermex emhætte - ASKO opvaskemaskine
ASKO vaskemaskine - ASKO tørretumbler - Markise (virker men stik skal tages ud og sættes i igen ved brug)
Varmepumpe i alrummet kan ikke afgive varme, men viftefunktionen kan bruges om vinteren til at cirkulere den varme luft rundt i alrummet
GVD

Forsikringsforhold:

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

18.06.2025.: Ingen forbehold.Jf.police/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