

REAL



## Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>173</b>
Kontant	<b>3.695.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.862</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>833</b>
Byggeår	<b>1973</b>	Energimærke	<b>+ C</b>

Sagsnr. **464-0378**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



### VELHOLDT FAMILIEVILLA PÅ ATTRAKTIV BELIGGENHED

Velholdt villa på attraktiv beliggenhed i Gug med udsigt over Visse

- Skønt køkken med spiseplads
- Dejlig stor vinkelstue
- Stort badeværelse og gæstetoilet
- Stort soveværelse og hele 3 gode værelser
- Skøn ugeneret lukket have
- Stor carport med port og godt redskabsrum

#### BELIGGENHED:

Denne skønne bolig ligger på en af de bedste beliggenheder i Gug på lukket stikvej nær Gug Skole. Beliggenheden lige overfor stien, der går ned til Gug Hallen, børnehaven og Gug Skole, 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, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Harbo



---

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026

---

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig forgang med gulvvarme og god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra ledes du helt naturligt ind i husets store skønne vinkelstue med skønt lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti. Herfra er der adgang til endnu en hyggelig stue. Det samlede store stueareal giver flere gode muligheder for anvendelse og er du til stort køkken-alrum, så kan der også nemt åbnes til køkkenet som du finder lige ved siden af. Køkkenet har adgang fra stuen, forgangen og det store lyse bryggers med gulvvarme og vaske-maskinen oppe i arbejdshøjde. Bryggerset er med adgang direkte fra carporten, så du kan komme tørskoet ind med dine dagligvarer. Køkkenet er et stort lyst kvalitetskøkken fra 2013 med elementer fra Modulia, samt godt med bord- og opbevaringsplads. Herudover er spiseplads i køkkenet. Tilbage i stuen er der også udgang til stor skøn sydvendt udestue - både fra udestuen og stuen, har du en skøn udsigt mod syd udover Kongshøjskoven. Endelig er der fra forgangen endvidere adgang til pænt lyst gæstetoilet med gulvvarme, samt adgang til værelsesafdelingen, hvor du finder stort soveværelse med skabsvæg og tre gode værelser med skabe, samt stort lyst badeværelse fra 2012 med gulvvarme, dobbelt håndvask og stor bruseniche.

Skøn ugeneret have rundt om huset med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover stor terrasse med god plads til grill og hygge.

Som nævnt tilhørende stor carport med redskabsrum og nyere port.

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



Soveværelse



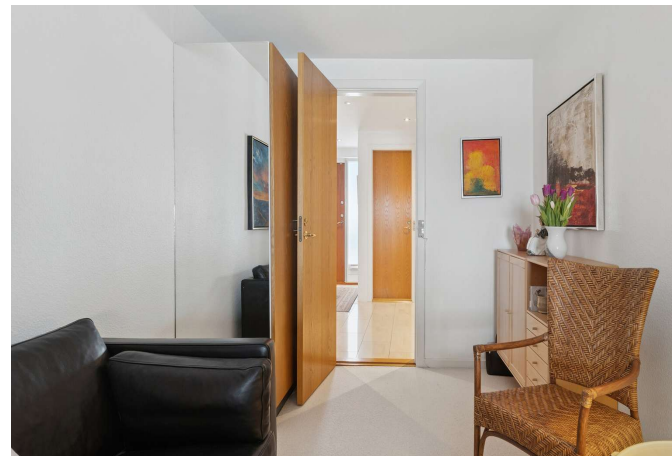
Værelse



Kontor



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



Badeværelse



Gang



Gæstetoilet



Køkken



Bryggers



Stue

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



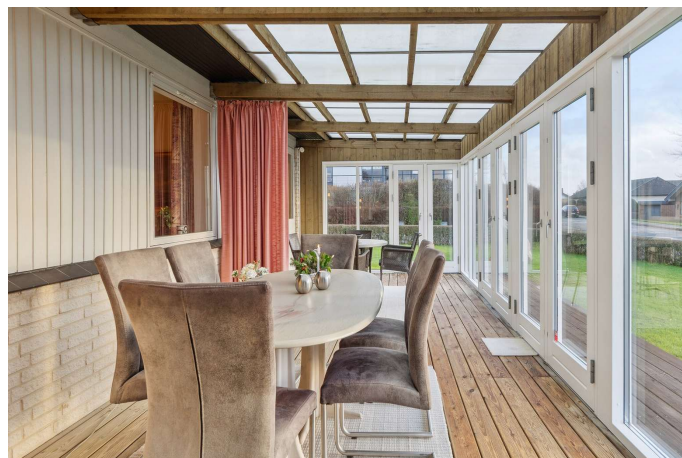
Spisestue



Stue



Stue



Udestue



Udendørs



Set fra haven

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



Udendørs



Udsigt



Udsigt



Udsigt



Badeværelse



Set fra vejen



---

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



Set fra haven



Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Alle plan (3x2)

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4hp Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329082
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1973

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.335.000
Grundværdi:	1.718.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.668.000
Grundlag for grundskyld:	1.374.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	833 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	173 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Udhus:	8 m <sup>2</sup>
Carport:	30 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3
- Nr. 2: 03.10.1969 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 10.07.1971 - Dok om oversigt mv

**Planer**

Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.  
Lokalplan BPV ST3 - Den sydlige del af Gug

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - AEG fryser - Siemens keramisk kogeplade - Siemens ovn - Panasonic microovn - Thermex em-hætte - Siemens opvaskemaskineMiele vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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

03.12.2025.: Ingen forbehold.Jf. Mail/Norvin

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.300 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 22.137,27  
Vand og kloak i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 5.338,92  
El i perioden 01.06.2024. - 31.08.2024. kr. 2.033,95 (BEMÆRK perioden er 3 måneder.)

#### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.607	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	10.171	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse	kr.	204	I alt	kr.	3.728.470
Husforsikring	kr.	6.846	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.343			

**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: Th. Staunings Vej 32, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 464-0378  
Ejerudgift/md.: kr. 2.862

Dato: 02.04.2026

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:

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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 mangeårs 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  
RealMæglerne Brian Harbo