



REAL

Vitus Berings Vej 27, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	96
Kontant	1.845.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.458	Grund m ²	149
Byggeår	1960	Energimærke	A2010 +

Sagsnr. **464-0361**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ

Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361

Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026



FLOT INDFLYTNINGSKLAR RÆKKEHUS

Flot indflytningsklar rækkehus

- Lækkert åbent køkken
- Skønt lyst moderniseret badeværelse
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Nye (2013 og 2019) vinduer og døre overalt
- Skøn overdækket terrasse, totalrenoveret i 2025
- Dejlig sydvendt have med udgang til parkering
- El ladestander er etableret
- MEGET FLOTTE RAPPORTER

BELIGGENHED:

Vitus Berings Vej er et område med 52 rækkehuse og her får du et skønt moderniseret rækkehus med god grund på lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i efterspurgt ejerforening i Gug. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min. Ejerforeningen er meget velfungerende og her er der både grønne fællesområder og legeplads. Der er endvidere dagpleje, børnehave og skole i gåafstand, samt meget nem adgang til dagligvarehandel.

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: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes indenfor i flot nyrenoveret (2024) entré, hvor du kan tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra træder du ind skønt åbent lyst køkken med elementer fra HTH. Her har du den bord- og skabsplads du ellers tit mangler i rækkehuse, ligesom der naturligvis er alt i hvidevarer. Der er lyst badeværelse med bruseniche og vaskemaskine. Badeværelset er i 2025 moderniseret med nye fronter og bordplade. Endelig er der den skønne lyse stue med plads til både hyggehjørnet og langbordet til gæster. Herudover er der udgang til stor overdækket terrasse, hvor der er god plads til gæster, hygge og grill.

På 1. sal er der indrettet med to gode børneværelser, soveværelse med skabsvæg og depotrum med god opbevaringsplads.

På den sydvestvendte delvist overdækkede terrasse kan du altid finde læ og sol. Derudover er der skøn nem og overskuelig have.

Der er fælles parkeringspladser lige udenfor haven, efter "først til mølle princippet". Der er mange pladser og dermed kan du altid finde en plads til din bil. Sælger har endvidere fået installeret ladestander i haven nærmest parkeringspladsen, så du kan lade din bil.

Derudover er der flere garager som det er muligt at leje, når de løbende bliver ledige.

Alt i alt et rigtig dejligt sted at bo.

Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

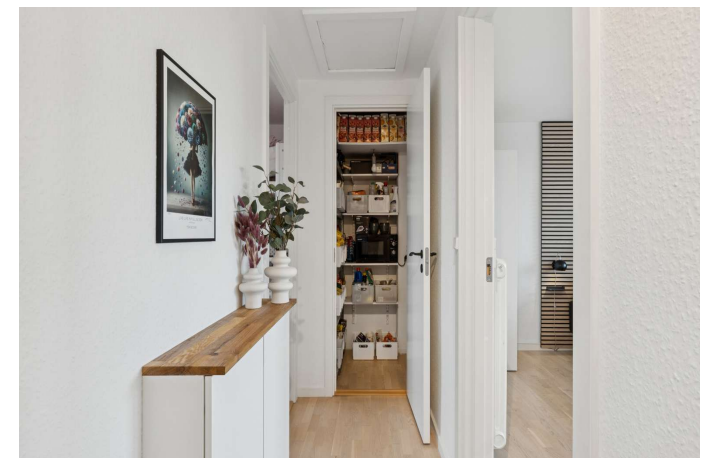
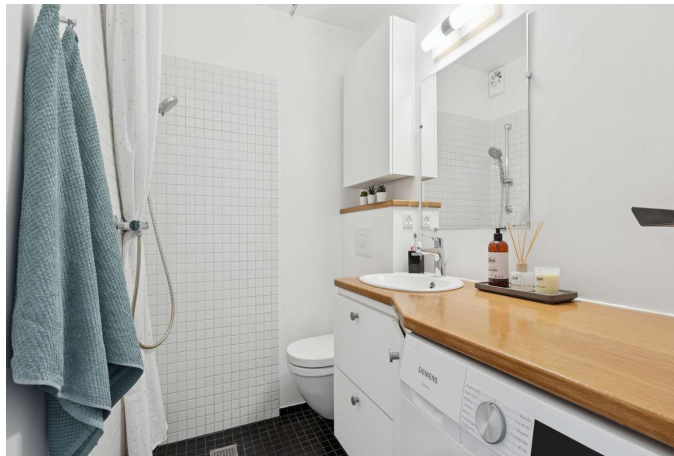
Dato: 19.03.2026



Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

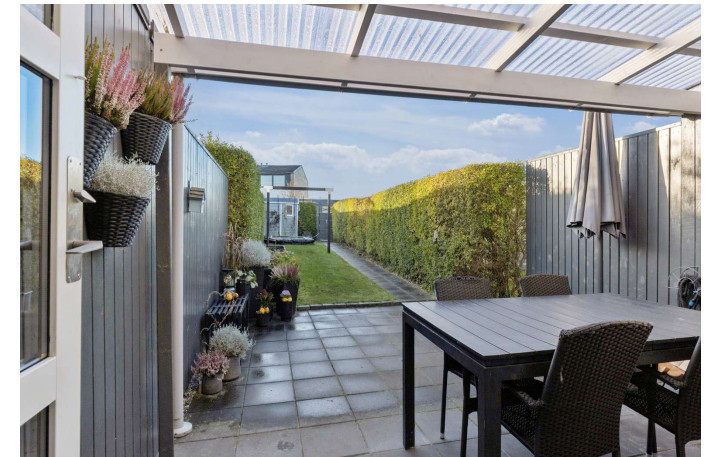
Dato: 19.03.2026



Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026



Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

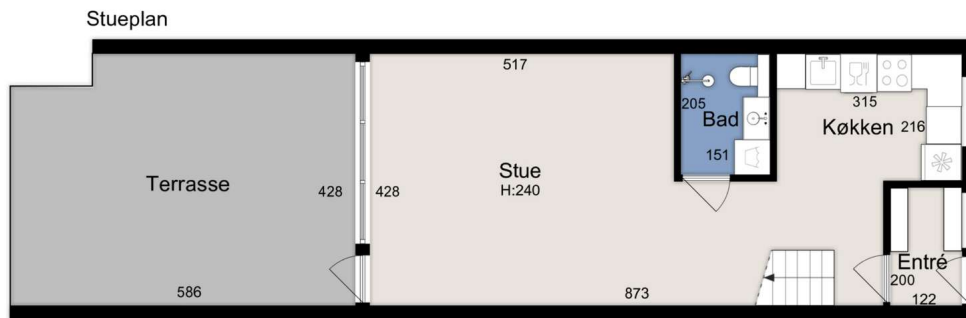
Dato: 19.03.2026



Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

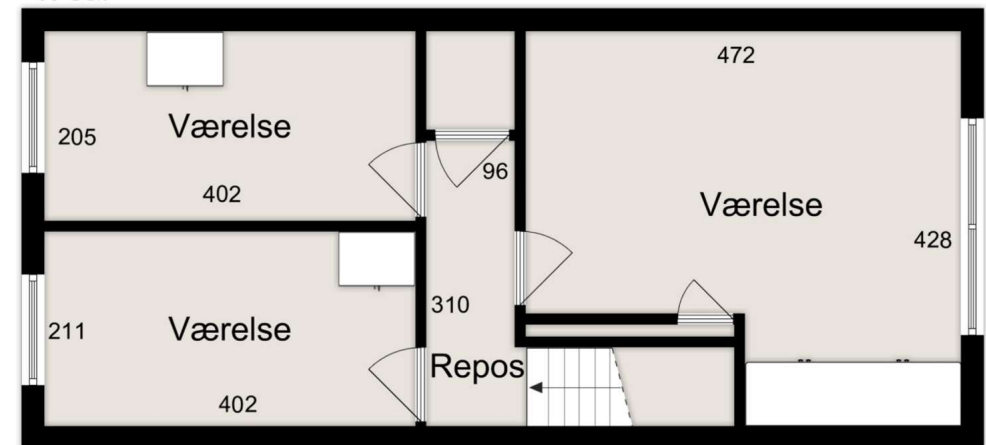
Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal



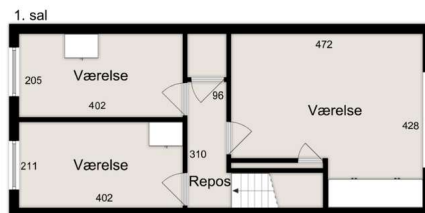
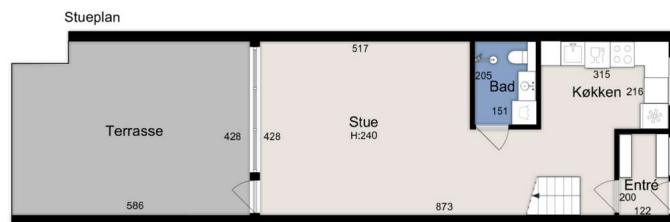
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	17sx Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5553349
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.671.000
Grundværdi:	971.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.336.800
Grundlag for grundskyld:	776.800

Arealer**

Grundareal:	149 m ²
Boligareal i alt:	96 m ²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 16.02.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, parkeringsarealer mv, Prioritet forud for pantegæld
- Nr. 2: 18.12.2020 - Vedtægt for Rønnevængets lodsejerforening

Planer

Kommuneplan 4.2.B11 - Solvangen m.m.

Tilbehør:

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

Samsung køle-/fryseskab - Whirlpool induktions kogeplade - Zanussi ovn - Zanussi emhætte - Siemens opvaskemaskine
Siemens iQ500 vaskemaskine Stofa

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALM. BRAND Service-center Erhverv
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Forsikringen er tegnet af grundejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.720 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 8.717,76
Vand og kloak i perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 4.998,81

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2010

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: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	6.818	Kontantpris	kr. 1.845.000
Grundskyld	kr.	5.748	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 12.950
Grundejerforening	kr.	16.800	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 6.753
Rottebekæmpelse	kr.	127	I alt	kr. 1.864.703
			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.	29.493		

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: Vitus Berings Vej 27, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.845.000

Sagsnr.: 464-0361
Ejerudgift/md.: kr. 2.458

Dato: 19.03.2026

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[®]

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