



REAL

Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	210
Kontantpris	2.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.859	Grund m2	1.322
Byggeår/ombygget	1977/2010	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0254**

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: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Rummelig familievilla centralt i Gug

- Masser af plads og store rum overalt
- Forældre- og børneafdeling med hver sit badeværelse
- Stor dobbelt garage med 2 elporte
- Trukket tilbage på lukket stikvej
- God lukket have

BELIGGENHED:

Denne rummelige velholdte familievilla ligger på en central beliggenhed i Gug. Beliggenheden i Gug Skole distrikt og nær samtlige aktiviteter, gør villaen særdeles attraktiv for børnefamilien med let adgang til alt. 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, Kongshøjskoven eller Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye 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: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025

Rummelig familievilla centralt i Gug

- Masser af plads og store rum overalt
- Forældre- og børneafdeling med hver sit badeværelse
- Stor dobbelt garage med 2 elporte
- Trukket tilbage på lukket stikvej
- God lukket have

BELIGGENHED:

Denne rummelige velholdte familievilla ligger på en central beliggenhed i Gug. Beliggenheden i Gug Skole distrikt og nær samtlige aktiviteter, gør villaen særdeles attraktiv for børnefamilien med let adgang til alt. 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, Kongshøjskoven eller Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor, hvor du allerede ved modtagelsen i den store entré fornemmer at der her er fokus på store rum med god plads. I entréen der er lys og indbydende, er der god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. herfra er der adgang til gæstetoilet og bryggers med vaskesøjle gemt ind i skab, samt forældreafdelingen med stort soveværelse med gulvvarme og adgang til eget stort badeværelse med spabad, bruseniche og gulvvarme. Husets hjerterum er det store lyse køkken-alrum - her er der masser af bord- og opbevaringsplads, samt plads til langbordet. Fra køkken-alrummet er der adgang til stor lys stue med hyggelig brændeovn og udgang til udestue. Det er også fra køkken-alrummet der er adgang til børneafdelingen med 2 store værelser og badeværelse med bruseniche og gulvvarme.

Stor lukket have med masser af plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Skønt stort vestvendt terrasseområde med god plads til grill, hygge og afslapning.

Stor dobbelt garage med 2 elporte og stort disponibelt rum.

Adresse: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

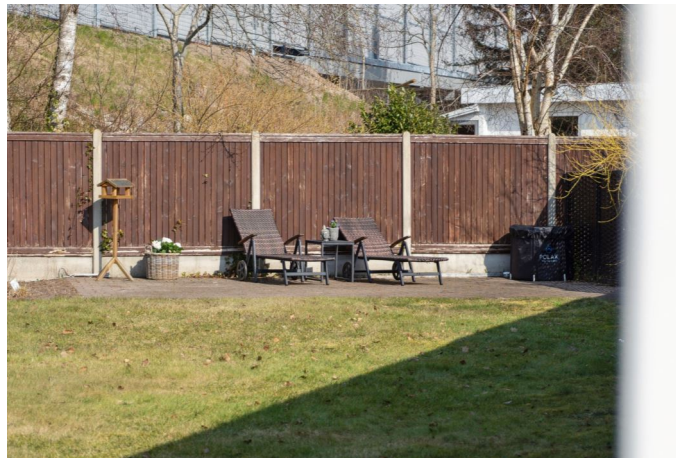
Dato: 06.12.2025



Adresse: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025



Adresse: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	9 dy Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3330100
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1977/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.587.000 kr.
Grundværdi:	1.233.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.869.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	986.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.322 m ²
Boligareal i alt:	210 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	12 m ²
Garage:	49 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. 26.04.1969 lbnr. 961615-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3 Forprioritet.
Nr. 2 lyst d. 27.02.1974 lbnr. 961616-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld Forprioritet.
Nr. 3 lyst d. 23.05.2013 lbnr. 1004590902 Forprioritet.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B34.3.C1
LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Områdeklassificering:

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

Tilbehør:

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

Blomberg Amerikaner køleskab - Gram induktion kogeplade - Miele indbygningsovn - Miele microovn - AEG emhætte - Bosch opvaskemaskine
Samsung vaskemaskine - Siemens tørretumbler - Drivhus (obs enkelte ruder er itu) - Markise
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
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.: 17.867 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.07.2023. - 30.06.2024. kr.16.001,44
Vand og kloak i perioden 01.07.2023. - 30.06.2024. kr. 4.531,65
El i perioden 01.09.2024. - 31.11.2024. kr. 2.321,20 (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 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 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: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.635	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	7.299	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.932
Husforsikring	kr.	8.106	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.625.382
Skorstensfejning	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	235	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

34.305

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.695 md./ 164.345 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.074 md./ 132.894 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: Gugvej 158A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 464-0254
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

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 forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
10.03.2025.: Forsikringen dækker ikke svamp insekt, råd og rørskaade der opstår i eller udbreder sig fra badeværelse;

Gulvbelægning er i områder med mangelfuld vedhæftning til underlaget i badeværelse mod syd og nord. Manglende vedhæftninger er i vådzone og der er risiko for fugtindtrængning til bagvedliggende bygningsdele i beboelse 210m².*

Forsikringen dækker ikke svamp insekt, råd og rørskaade der opstår i eller udbreder sig fra badeværelse; Enkelt vægflise er med mangelfuld vedhæftning i badeværelse mod syd. Der er mangelfuld vedhæftning til underlaget i vådzone. Der er risiko for fugtgennemtrængning til andre konstruktioner og dermed følgeskader i beboelse 210m².*

Drivhus 8m² er ikke omfattet af forsikringen.

Udhus/skur 7m² er ikke omfattet af forsikringen. Jf. police/orvin

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