

Heravej 42, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**145**
Kontant	**3.595.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**2.534**	Grund m^2	**405**
Byggeår	**1998**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0492**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000
Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534
Dato: 27.11.2026



Dejlig familievilla på attraktiv beliggenhed i Gug

- Skønt køkken-alrum
- Dejlig hyggelig stue
- 2 badeværelser
- Soveværelse, 2 værelser og multirum
- Carport med stort redskabsrum
- Fin ugeneret have

BELIGGENHED:
Charmerende villa på attraktive Heravej med nem adgang til stisystemet der bl.a. fører direkte til Gug Skole. En særdeles attraktiv placering for børnefamilien der vil bo roligt og fantastisk med let adgang til alt via stier. Her får du den perfekte placering for dine børns opvækst, med mange legekammerater i nærheden og en meget god aktiv grundejerforening. I foreningen er der adgang til stor legeplads og grønt område/boldbane. 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. 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Du bydes velkommen indenfor i god entré med plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. I entreén er der, ligesom i resten af stueplan, gulvvarme. Herfra er der adgang til godt badeværelse med bruseniche. Du ledes helt naturligt fra entréen ind i husets hjerterum, det skønne lyse køkken-alrum, hvor der fra alrummet er udgang til stor træterrasse og have, samt adgang til hyggelig stue med lydisolerende gipslofter. Herfra er der også udgang til terrassen. I alrummet, hvor der også er lydisolerende gipslofter, er der plads til langbordet, så I kan samles med familie og venner. I køkkenet er der alt i hvidevarer og godt med bord- og skabsplads. Endelig er der fra køkkenet adgang til dejligt stort bryggers med bl.a. vaskemaskine og tørretumbler.
1. SAL er indrettet med stort repos der er oplagt til multirum, soveværelse med skabsvæg og 2 gode værelser, samt et fint badeværelse med bruseniche.

Der er praktisk og anvendelig forhave, samt skøn ugeneret have bag huset, hvor der er plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Kræves der mere plads, er der meget kort afstand til grundejerforeningens skønne legeplads, samt stort grønt boldområde. Herudover er der som nævnt skøn stor træterrasse der går rundt om 2 sider af huset, hvor du kan finde læ og slappe af, ligesom der er god plads til grill og hygge med familie og venner.

Endelig er der tilhørende carport og stort redskabsrum.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

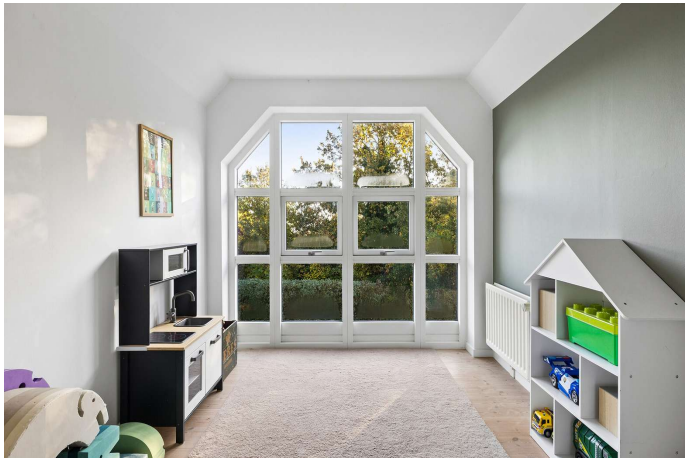
Dato: 27.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026



Stueplan



1. sal

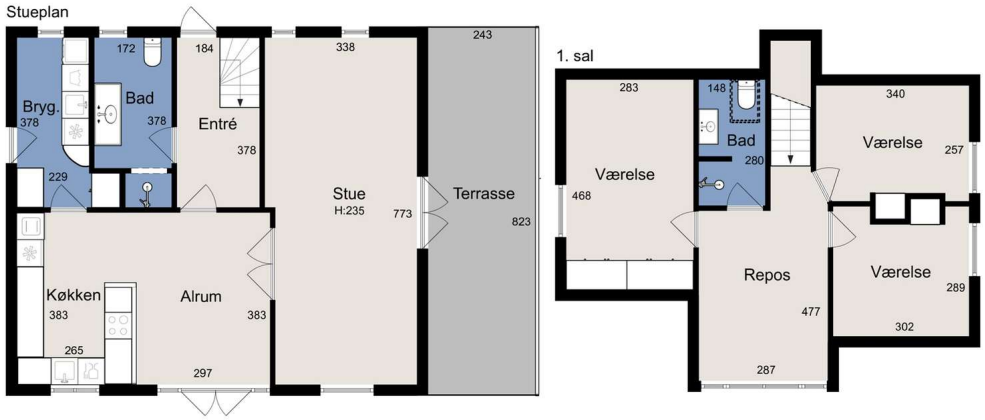
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

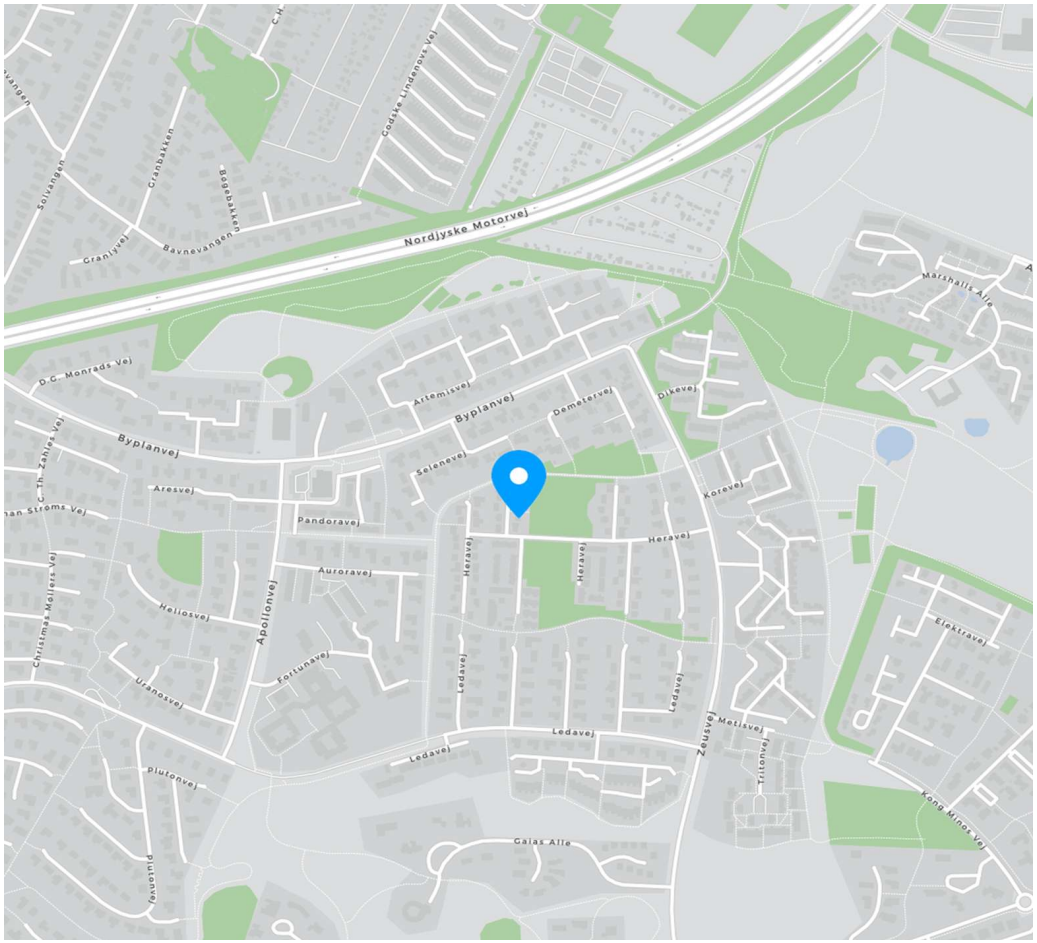
Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026



Alle plan (1x1)



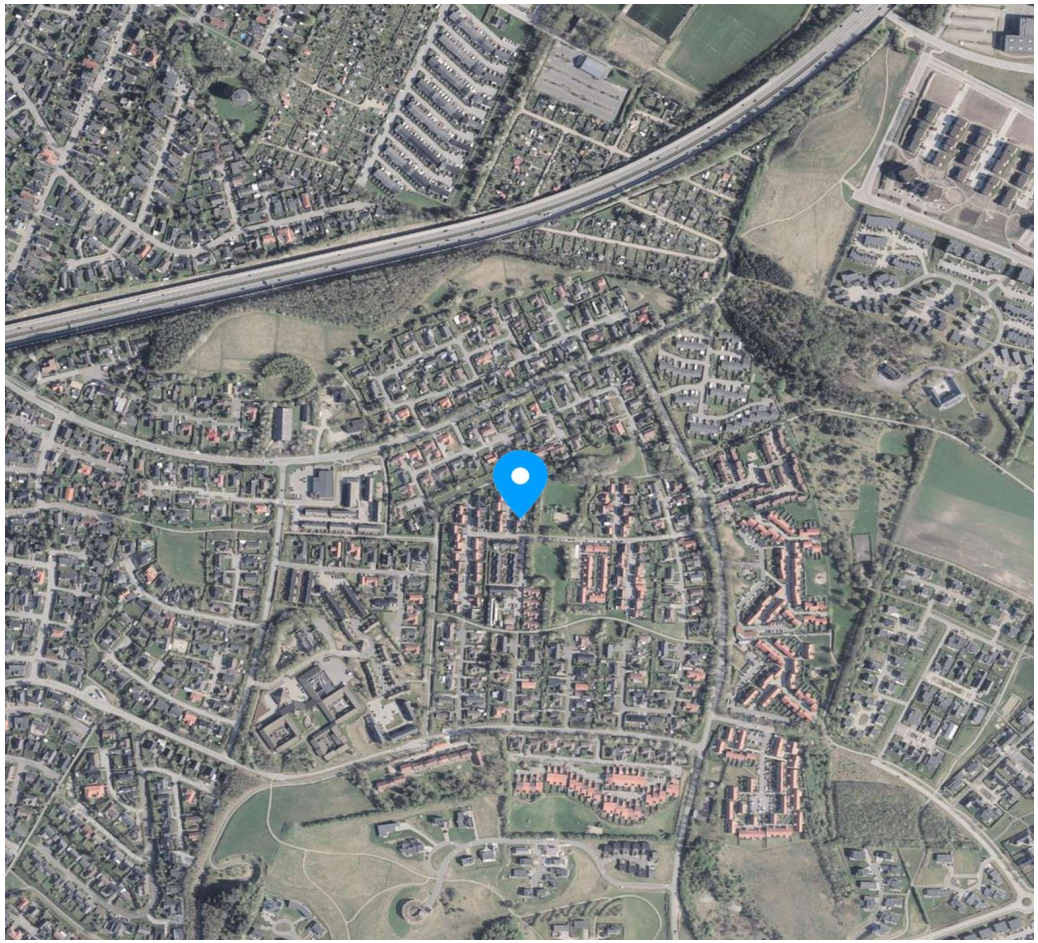
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3tæ Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328821
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.156.000
Grundværdi:	1.061.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.524.800
Grundlag for grundskyld:	848.800

Arealer**

Grundareal:	405 m²
Boligareal i alt:	145 m²

Øvrige arealer:

Carport:	33 m²

** 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: 06.11.1984 - Lokalplan nr. 07-008,

Planer
Kommuneplan 4.3.B1 - Byplanvej, Landlystvej m.m.
Lokalplan 07-008 - Boligområde, Heravej

Separatkloakeret jf. ejendomsdatarapport.

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Elektrolux), Emhætte, Ovn (Siemens, Indbygnings), Kogeplade (Voss, Induktion), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Bauta Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 08.10.2026 Ingen forbehold jf. mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 15.604,09
Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 6.159,18

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 464-0492
Ejerudgift/md.: kr. 2.534

Dato: 27.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.876
Grundskyld	kr.	6.281
Renovation	kr.	3.516
Bidragsopgørelse	kr.	182
Forsikring	kr.	5.254
Grundejerforening	kr.	2.300
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	30.409

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.595.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	3.626.517

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Heravej 42, 9210 Aalborg SØ Kontantpris: kr. 3.595.000	Sagsnr.: 464-0492 Ejerudgift/md.: kr. 2.534	Dato: 27.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 2.695.000
Nr. 3: hovedstol kr. 450.000
Nr. 4: hovedstol kr. 632.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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