

REAL



## Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>122</b>
Kontant	<b>3.395.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.072</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>232</b>
Byggeår	<b>2016</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **464-0430**

**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: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026



<div style="min-height: 10pt;" align="left"><div style="min-height: 10pt;" align="left"><div style="min-height: 10pt;" align="left">Indflytningssklart 2-plans rækkehus med skøn ugeneret syd-/vestvendt have

- Dejligt lyst køkken-alrum
- Soveværelse med walk-in-closet
- 2 gode værelser
- Skøn lys stue med udgang til skøn delvist overdækket terrasse
- Gulvvarme overalt
- Garage med elport indrettet som depotrum
- Gennemgående moderne og lys stil
- Godt energimærke og tilsvarende lave forbrugsudgifter

#### BELIGGENHED:

Dette skønne rækkehus er et af 12 i samme stil, som er beliggende i et attraktivt område centralt i Gug tæt på alle hverdagens gøremål. Man er i gåafstand til flere forskellige indkøbsmuligheder, Gug skole og Gug børnehave samt diverse sportsaktiviteter og ikke mindst naturområder som Østerådalen og Kongshøjskoven. Endvidere er der kort afstand til motorvejen, Aalborg Centrum og det nye Supersygehus, hvorfor denne beliggenhed er velegnet til både børnefamilier, unge par eller seniorerne.

</div>

#### 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: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026

---

<div style="min-height: 10pt;" align="left">BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i en lys entre med plads til at tage imod dine gæster. Entreen har adgang til et gæstetoilet med teknik og opbevaringsrum, samt det flotte køkken-alrum med elementer fra HTH. Kvalitetskøkkenet indeholder alt i hårde hvidevarer og rummer god skabsplads. Alrummet er i et åbent miljø i forbindelse med en lys stue, så familien og gæster har følelsen af at være sammen. De store vinduespartier mod terrassen sikrer et flot lysindfald, som skaber en rummelig fornemmelse af alle rummene. Det er også herfra du har udgang til skøn delvist overdækket syd-/vestvendt terrasse.

1. SAL byder på et soveværelse med walk-in-closet og to rigtig gode værelser, et dejligt badeværelse med bruseniche og vaskesøjle, samt en skøn syd-/vestvendt altan med komposit. Badeværelset er i samme inventar som køkkenet, hvilket bidrager godt til den gennemgående stil i rækkehuset.

Den store syd-vestvendte tagterrasse med udsigt og komposit belægning, giver dig mulighed for at nyde aftensolen og har god plads til havemøbler og blomster.

Foran huset har du en lille terrasse, hvor morgenkaffen kan nydes. Herudover er der mulighed for parkering af to biler, udover garagen.

Bag huset har du som nævnt den skønne ugenerede syd-/vestvendte have med pergola og skøn træterrasse.

Endvidere er der tilhørende garage med ny elport, der i dag er indrettet til opbevaring, som ligeledes har udgang til terrassen og haven.

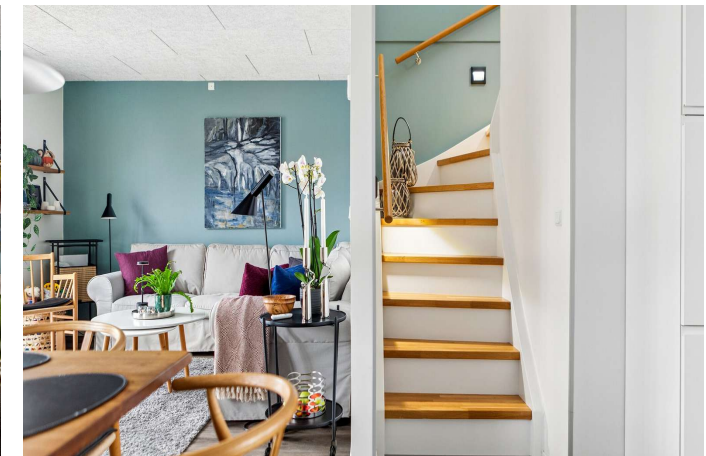
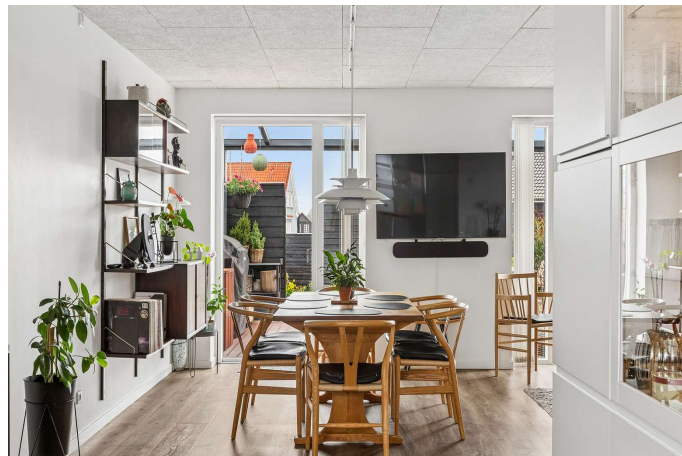
Her får du et virkelig lækkert rækkehus, som er lige til at flytte ind i.

</div>

Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026

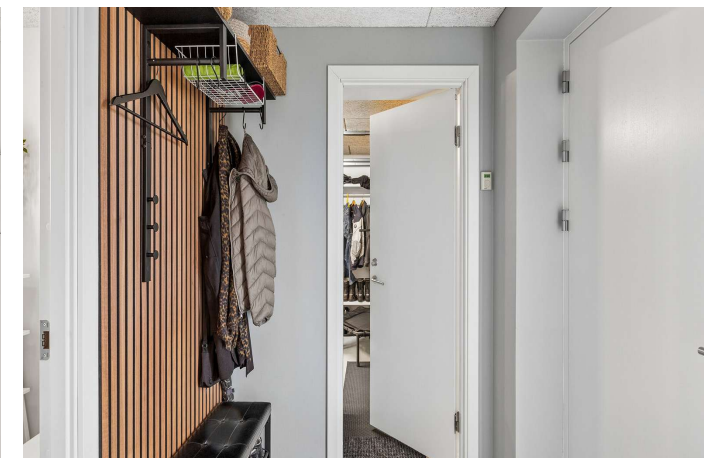
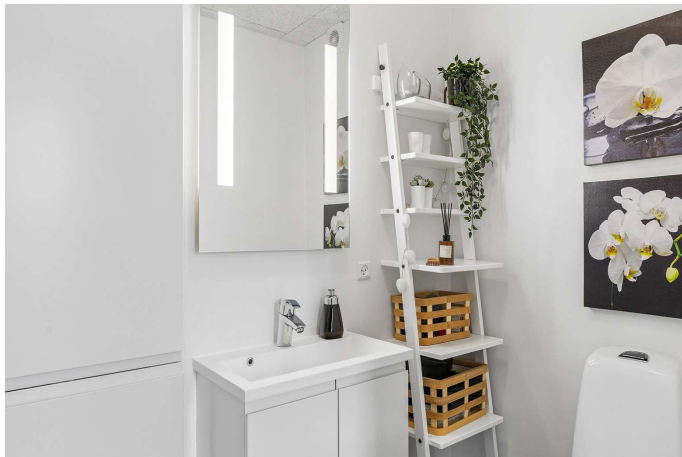




Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026

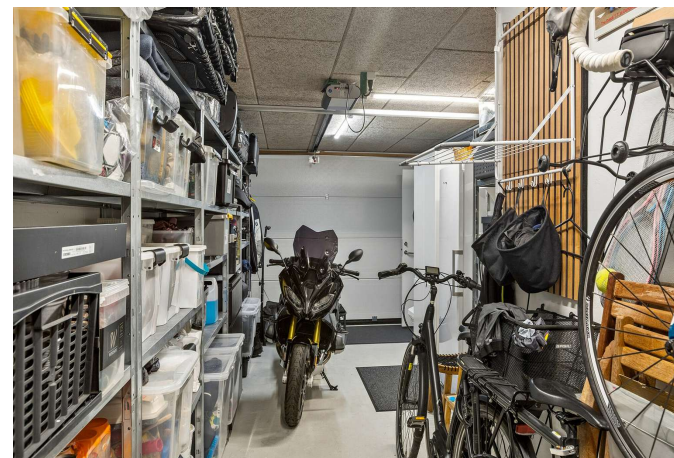
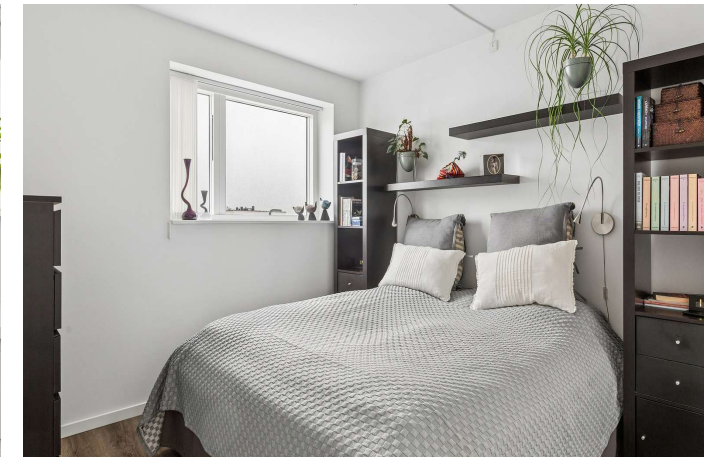




Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026





Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026



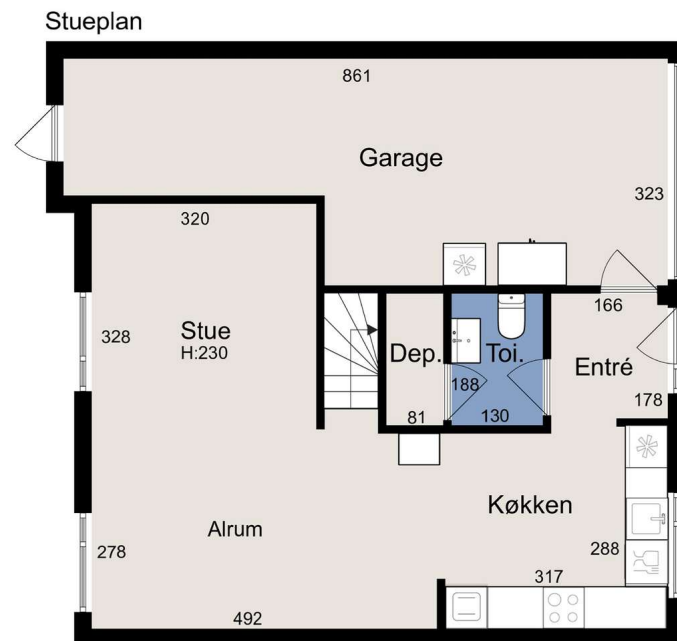
Udendørs



Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026



Stueplan



1. sal



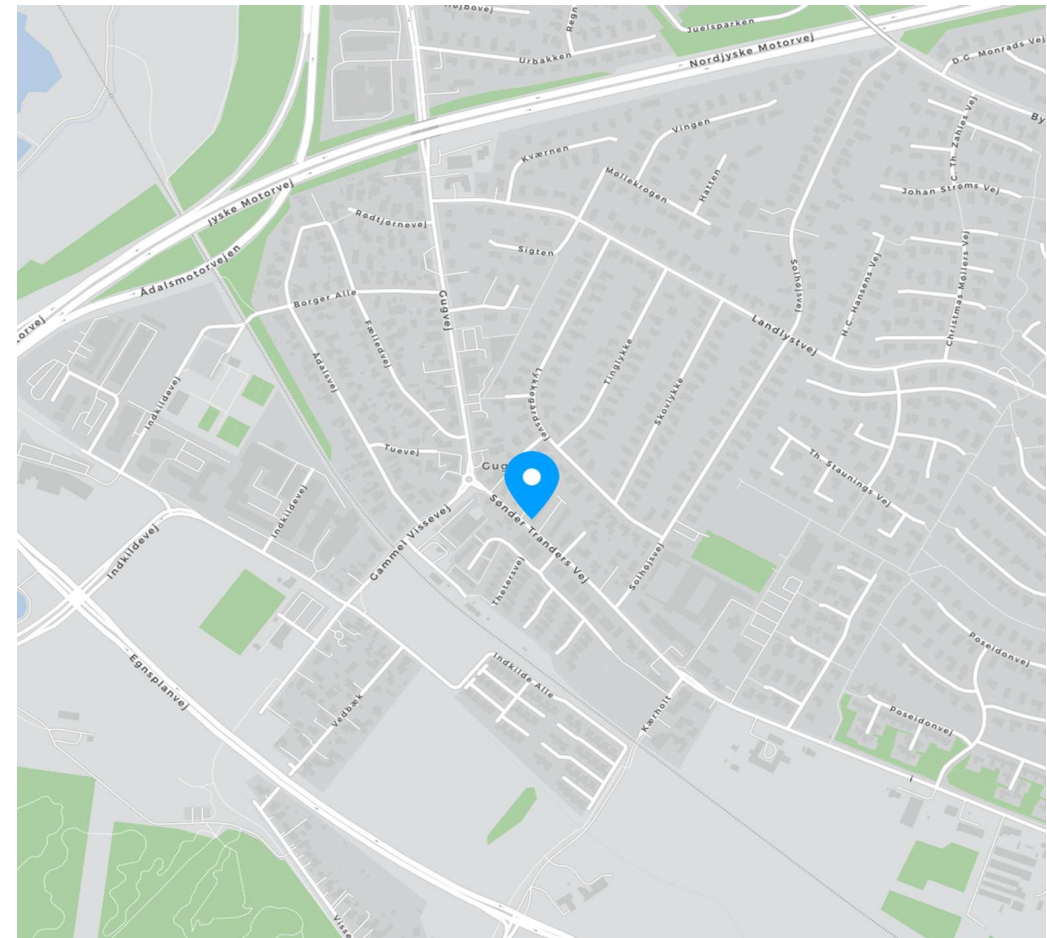
Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026



Alle plan (1x1)

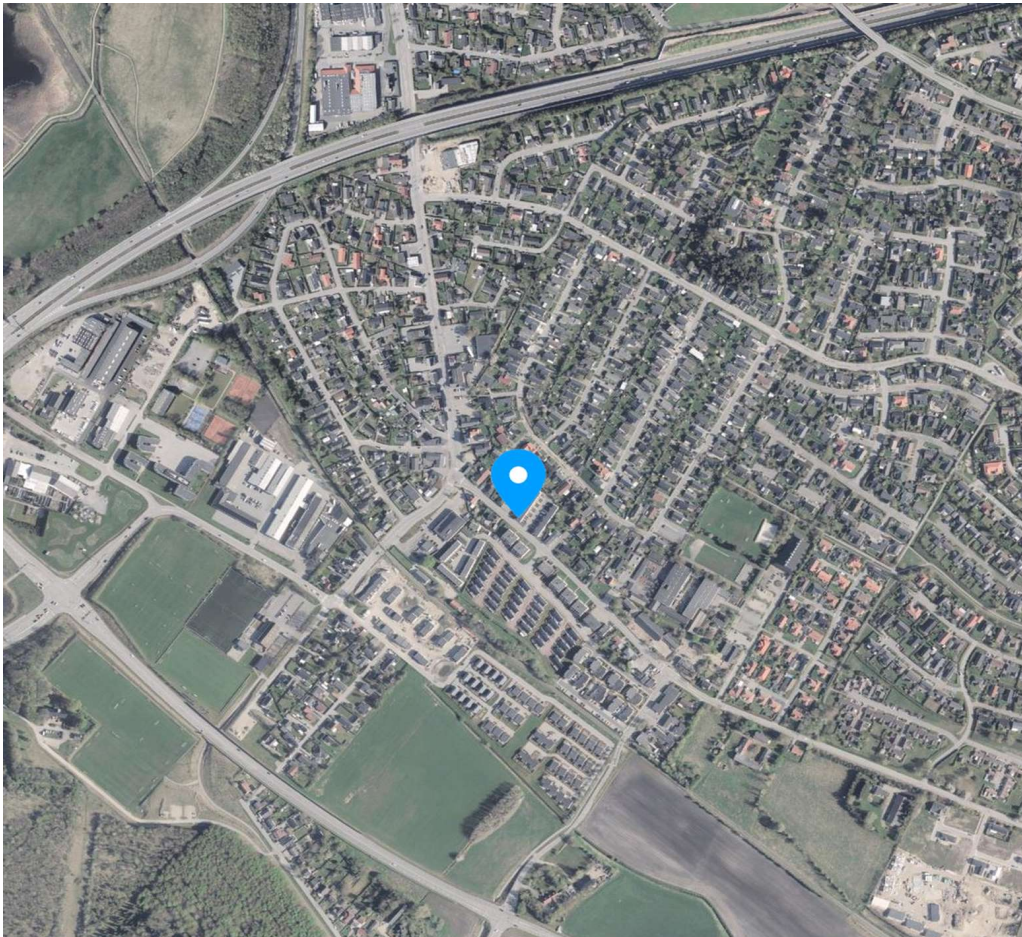




Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026



Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til:  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 8fx Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 100081716  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2016

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.664.000  
Grundværdi: 730.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.131.200  
Grundlag for grundskyld: 584.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 232 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 122 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget udhus: 8 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 17 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: 19.11.2003 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
- Nr. 2: 22.02.2016 - Vedtægter for Grundejerforeningen Gug Oase  
- Nr. 4: 03.05.2016 - Tillæg til Vedtægter for G/F Gug Oase lyst 22.02.2016-1007094632

**Planer**

Kommuneplan 4.3.C1 - Gugvej m.m.

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

**Områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Se mere på [www.skidt.dk](http://www.skidt.dk).

Tilbehør:

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

Køleskab (Siemens), Fryser (Gram), Emhætte, Kogeplade (Bosch, Induktion), Ovn (Siemens, Indbygningsovn), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Hot Point)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Vand 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 10.765,75

Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 5.561,88

EI 01.02.2025. - 30.04.2025. kr. 1.731,76 (BEMÆRK perioden er 3 måneder.)

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.869	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	4.322	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.419
Forsikring	kr.	3.596	I alt	kr.	3.424.669
Grundejerforening	kr.	2.400			
Bidragsopgørelse	kr.	158	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.	24.861			

**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: Nielsmindevej 11A, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 464-0430  
Ejerudgift/md.: kr. 2.072

Dato: 05.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 5: hovedstol kr. 2.086.000

Nr. 6: hovedstol kr. 140.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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