

Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m²	**161**
Kontant	**2.895.000**	Værelser	**8**
Ejerudgift	**2.807**	Grund m²	**725**
Byggeår/ombygget	**1957/1981**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **464-0458**

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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026



Centralt beliggende familievilla med udsigt

- Fantastisk udsigt
- Fint køkken med spiseplads
- 2 gode badeværelser
- Soveværelse, 3 værelser og 2 stuer
- Carport med stort redskabsrum

BELIGGENHED:
Denne dejlige familievilla er højt beliggende med udsigt på børnevenlig lukket rolig villavej i Gug. Gug er et attraktivt område med fokus på børnenes aktivitetsmuligheder, grønne arealer og meget velfungerende stisystem, til både børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Kongshøjskoven, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Supersygehuset, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 10 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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Velkommen indenfor i rummelig entré med god plads til at tage imod gæster og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til fint køkken med spiseplads, her er der godt med bord- og opbevaringsplads. Fra køkkenet er der adgang til stort bryggers med viktualierum. Køkkenet er placeret lige op af stuen, så er du mere til køkken-alrum, så er det nemt at lave det.
Fra entréen er der ligeledes adgang til fint gæstebadeværelse med bruseniche og gulvvarme. Du ledes helt naturligt fra entréen ind i den fine lyse stue med skønt lysindfald fra det store vest-vendte vinduesparti, hvorfra der er panoramaudsigt mod vest over Østerådalen. Endvidere er der adgang til skøn vestvendt terrasse og haven. Stuen er via fransk dobbeltdør forbundet med stor spisestue. Fra spisestuen er der direkte adgang til fint værelse, samt fuldt integreret tilbygning med værelsesafdeling. Her er der stort soveværelse med skabsvæg og udsigt, samt to gode værelser og stort badeværelse med bruseniche, badekar og gulvvarme.
Endelig er der nedgang til kælderen, hvor der er et disponibelt rum med udgang til haven, depot rum og stort disponibelt rum i værelses standard.

Skøn lukket og ugeneret have, med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin.

Som nævnt er der skøn vestvendt udsigtsterrasse med god plads til grill og hygge med venner og familie, samt afslapning i solen.

Endvidere fin carport med stort redskabsrum.

En spændende udsigtsvilla med mange muligheder, som du SKAL opleve - ring straks 98 149 147 for fremvisning.

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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026








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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026













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

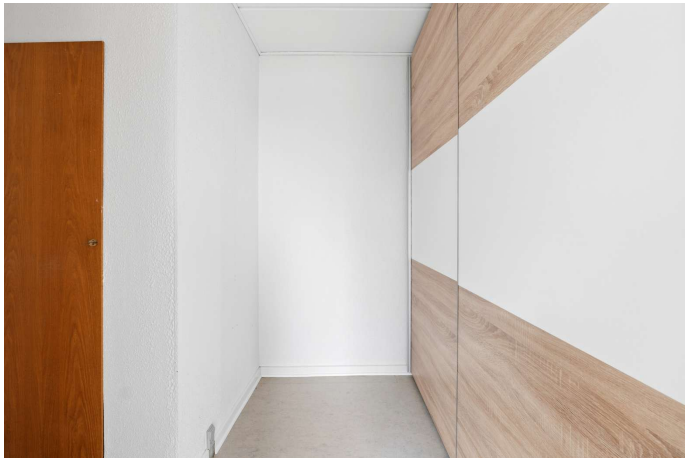
Adresse: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026








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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026













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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026





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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

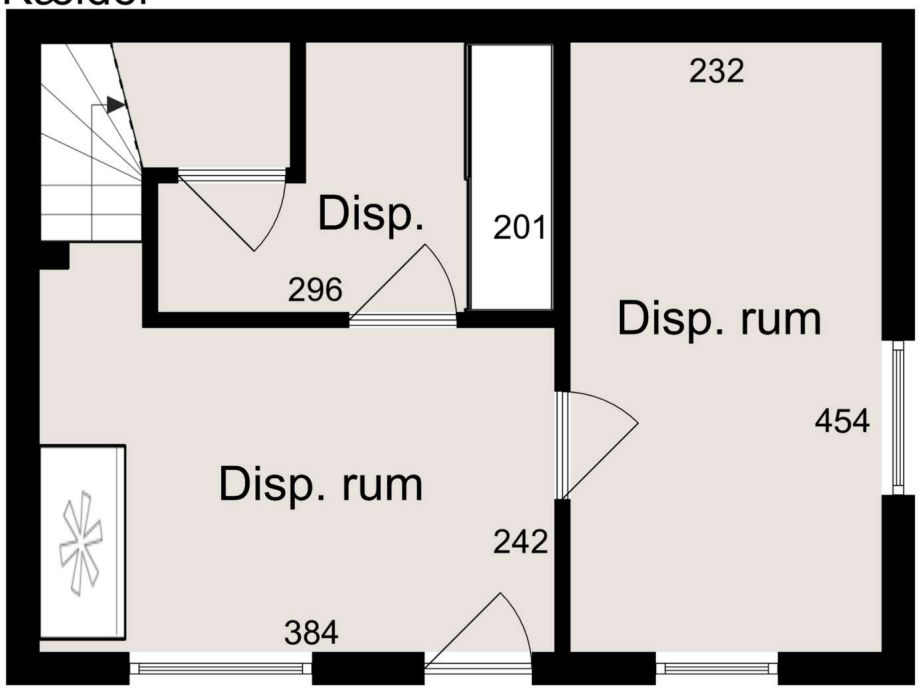
Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026

Stueplan



Kælder



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

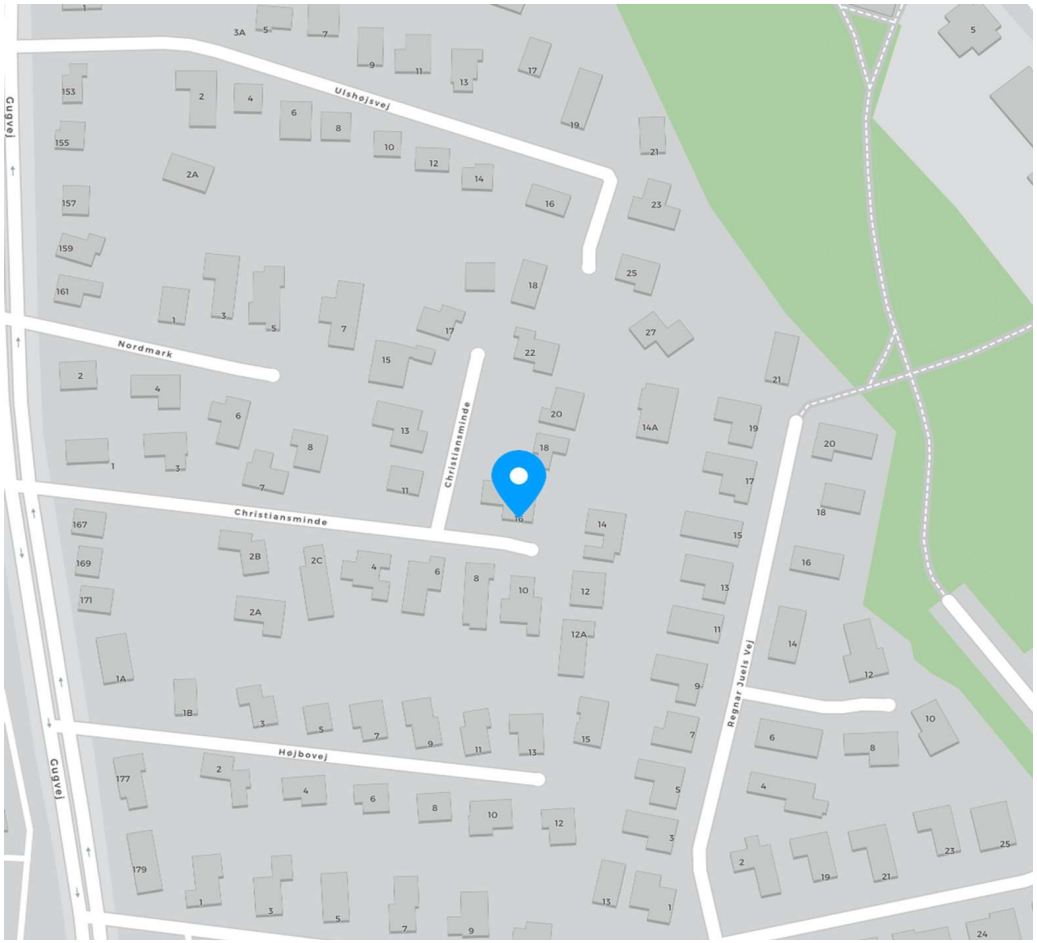
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026





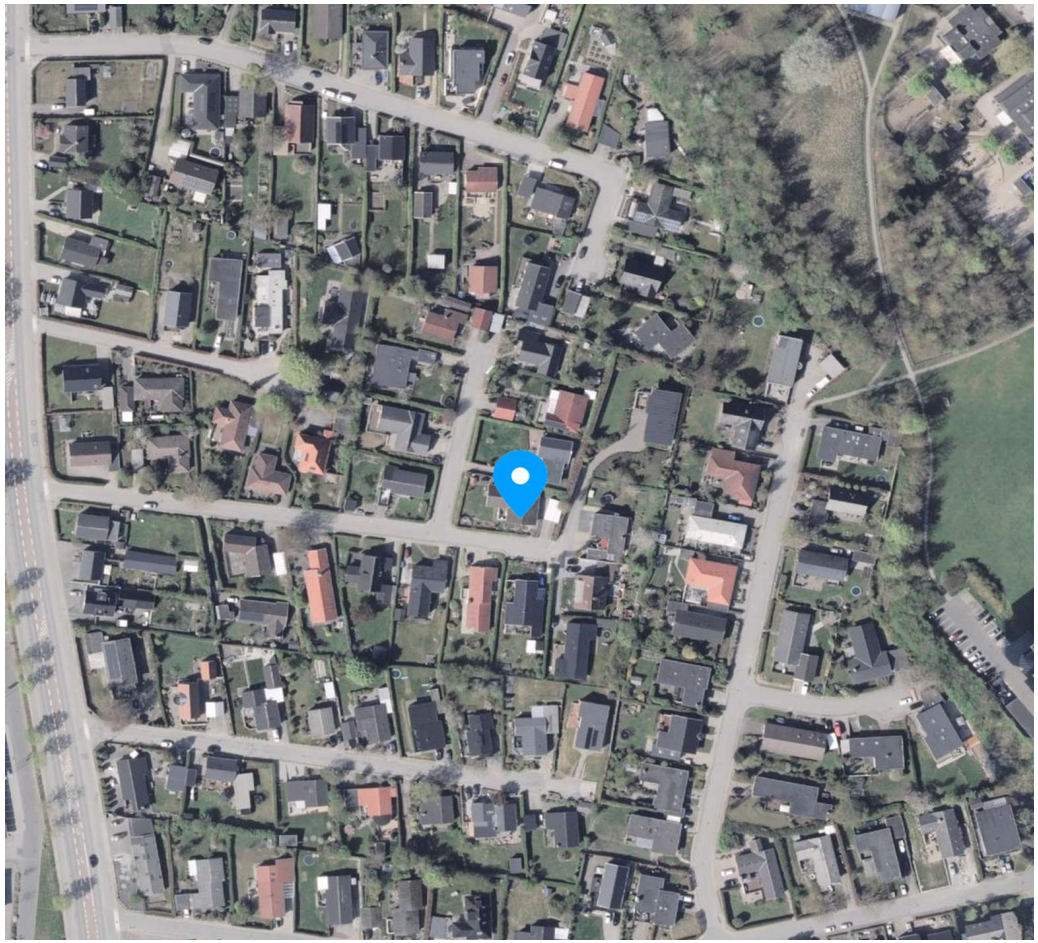
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026



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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6bn Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329488
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1957/1981

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.825.000
Grundværdi:	1.502.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.260.000
Grundlag for grundskyld:	1.201.600

Arealer**

Grundareal:	725 m²
Boligareal i alt:	161 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	36 m²
Carport:	23 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: 23.03.1944 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 21.06.1951 - Dok om at ejendommen og parceller heraf stedse skal holdes under kultur, om bebyggelsen og benyttelsen
- Nr. 3: 28.12.1973 - Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet

Planer
Kommuneplan 4.2.B2 - Ulshøjvej m.m.
Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

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

Køleskab (Blomberg), Fryser (Atlas), Emhætte (Asko), Komfur (Blomberg, Med inductions kogeplade), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Fibernet

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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 08.07.2026 Ingen forbehold jf. mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 30.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 27.990,80
Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 4.313,60

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", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C

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

Adresse: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 464-0458
Ejerudgift/md.: kr. 2.807

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.526
Grundskyld	kr.	8.892
Renovation	kr.	3.516
Forsikring	kr.	8.813
Bidragsopgørelse	kr.	238
Skorstensfejer	kr.	700
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	33.685

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	2.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
I alt	kr.	2.923.667

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: Christiansminde 16, 9210 Aalborg SØ Kontantpris: kr. 2.895.000	Sagsnr.: 464-0458 Ejerudgift/md.: kr. 2.807	Dato: 12.11.2026

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. 4: hovedstol kr. 6.000 Nr. 5: hovedstol kr. 519.000 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