



REAL

Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	134
Kontantpris	2.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.386	Grund m2	1.014
Byggeår/ombygget	1962/1975	Energimærke	D

Sagsnr. **464-1962**

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: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025



Beskrivelse:

Velholdt familievilla på attraktiv beliggenhed

- Meget velholdt og indflytningsklar villa
- Rigtig fint badeværelse og gæstetoilet
- Dejligt køkken med spiseplads
- God tør kælder der er oplagt til multirum
- Garage med elport
- God lukket ugeneret have bag huset
- Skøn terrasse

BELIGGENHED:

Denne velholdte familievilla ligger højt i Gug på lukket vej. Beliggenheden i gåafstand til Gug skole, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien med let adgang til alt via stier. 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 eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det kommende 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: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025

Velholdt familievilla på attraktiv beliggenhed

- Meget velholdt og indflytningsklar villa
- Rigtig fint badeværelse og gæstetoilet
- Dejligt køkken med spiseplads
- God tør kælder der er oplagt til multirum
- Garage med elport
- God lukket ugeneret have bag huset
- Skøn terrasse

BELIGGENHED:

Denne velholdte familievilla ligger højt i Gug på lukket vej. Beliggenheden i gåafstand til Gug skole, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien med let adgang til alt via stier. 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 eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det kommende Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i i lys og præsentabel forgang, hvorfra du ledes ind i gang der er med fordeling til hele huset. Dejligt badeværelse med bruseniche og gulvvarme, soveværelse med skabsvæg og fint gæstetoilet. Herudover stort værelse med skab, skønt køkken med spiseplads, samt masser af bord- og opbevaringsplads. Fra køkkenet er der adgang til rummeligt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler. Lige bag ved køkkenvæggen finder du skøn stue, så er I mere til køkken-alrum er det let at etablere. Stue med dejligt lysindfald og åben forbindelse til hyggelig pejsestue, hvorfra der er nedgang til god og tør kælder der er oplagt til multirum, gildesal eller hvad I kunne tænke jer.

God indkørsel med mulighed for parkering af flere biler og bag huset er der skøn lukket ugeneret have, hvor der er god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover er der skøn terrasse med god plads til grill og hygge.

Endvidere garage med elport og gode redskabsrum med plads til masser af opbevaring.

Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025



Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025



Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025



Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

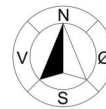
Dato: 04.07.2025



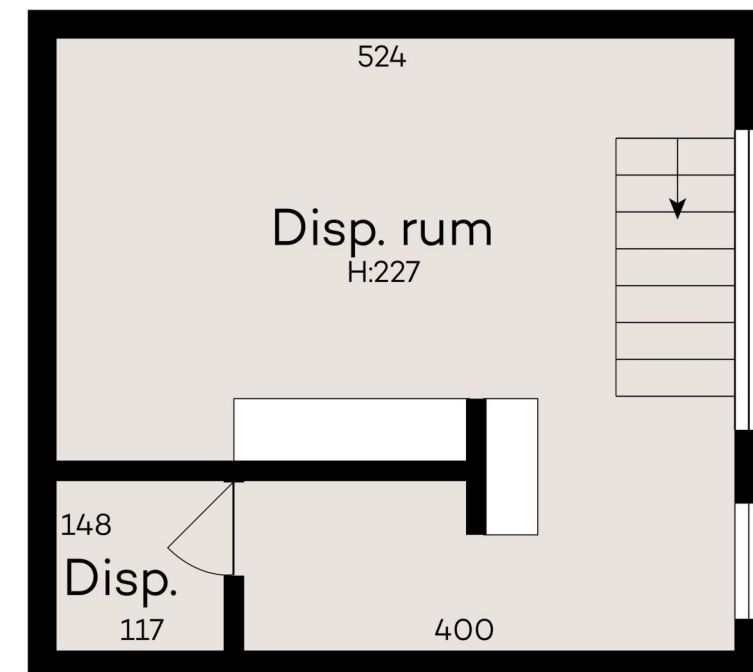
Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025



Kølder



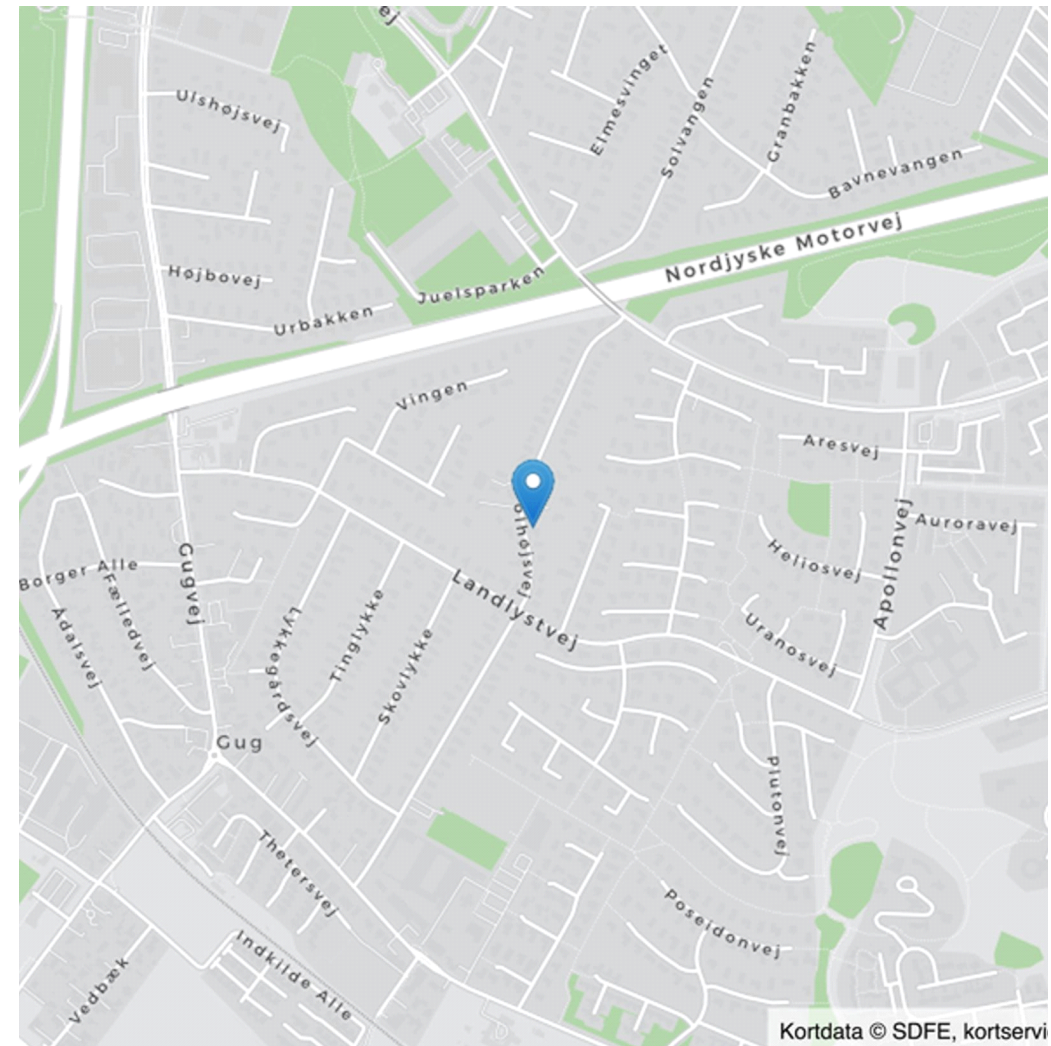
Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025



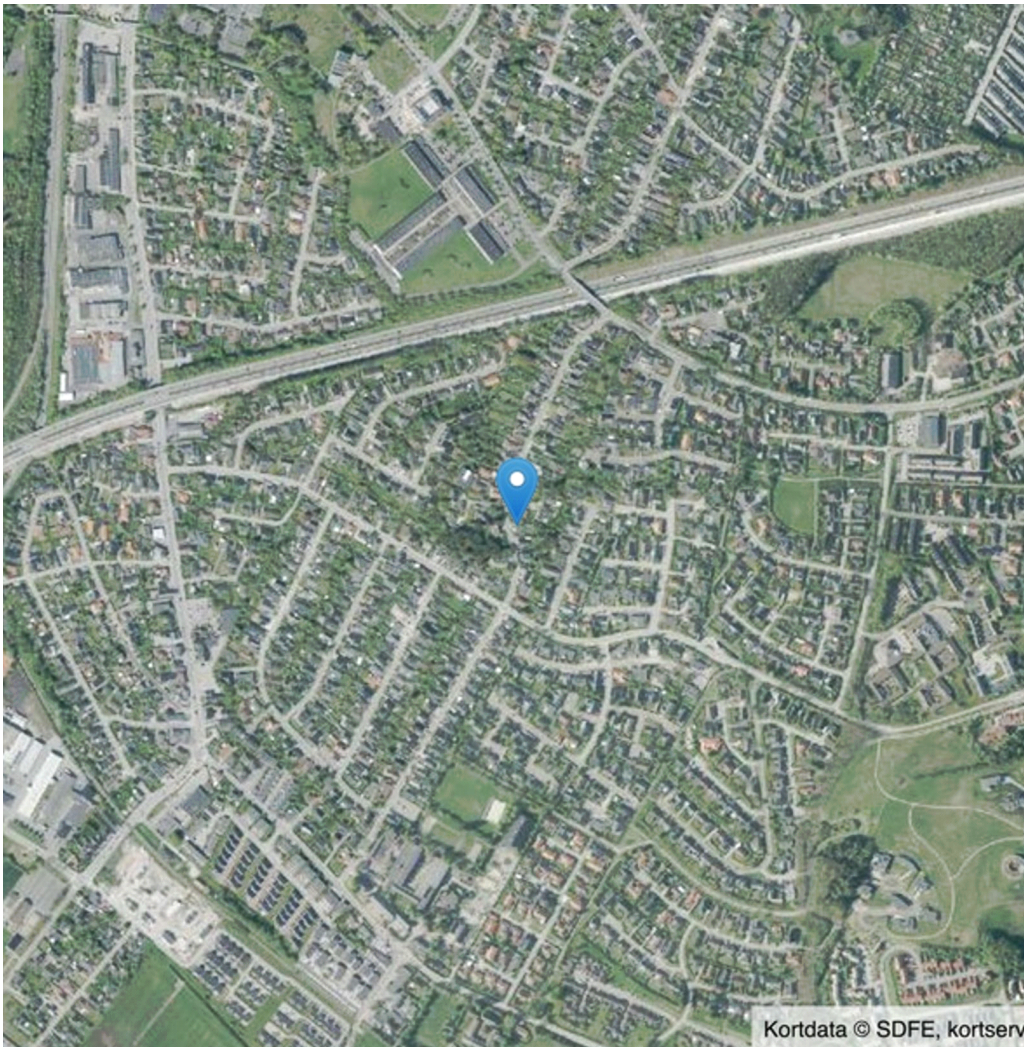
Vejledende tegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025



Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5 hh Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329372
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1962/1975

Arealer*

Grundareal udgør:	1.014 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	134 m ²
Kælderareal:	32 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	134 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
- heraf Garage	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 12.03.1964 lbnr. 957860-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler.
Nr. 2 lyst d. 26.04.1969 lbnr. 957861-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7

LOKALPLAN: Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Grundejerforening: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.460.000 kr.
Grundværdi:	1.584.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.968.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.267.200 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

Electrolux køleskab - Elcold fryser - Voss keramisk kogeplade - Ikea ovn - emhætte - Bosch opvaskemaskine
AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler
GVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 17.797,23
Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 3399,99
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 2.728,44
El i perioden 01.09.2024. - 31.11.2024. kr. 1.290,06

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 risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.037	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	9.377	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.844
Husforsikring	kr.	5.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.721.894
Skorstensfejning	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	174			
Ejerudgift i alt 1 år		28.637			

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Solhøjsvej 54, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 464-1962
Ejerudgift/md.: kr. 2.386

Dato: 04.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

11.03.2025.: Der er installeret en rottespærre og installationen skal være udført af en autoriseret kloakmester. Du har selv ansvaret for, at produktet serviceres, efterses og vedligeholdes efter givne anbefalinger. Kontakt installatør eller producent for vejledning. jf.mail/Norvin

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