



Poseidonvej 90, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	146
Kontant	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.213	Grund m ²	815
Byggeår	1980	Energimærke	+ B

Sagsnr. **464-1425**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ

Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425

Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026



MODERNE UDSIGTSVILLA PÅ BEDSTE BELIGGENHED I GUG

- Løbende moderniseret og totalt indflytningsklar
- Moderne indretning med gipslofter og fildede vægge
- Panoramaudsigt mod syd
- Køkken-alrum og stue med fantastisk udsigt
- Soveværelse og 3 værelser
- 220 kvm. træterrasse rundt huset med sol og udsigt
- 26 kvm. total renoveret garage og 18 kvm nyere redskabsrum
- Nyt tag fra 2024 og loftet efterisoleret
- Velfac træ-alu vinduer fra 2003
- Minimal vedligeholdelse

BELIGGENHED:

Denne skønne bolig ligger på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Beliggenheden på lukket stikvej, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk 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, Østerådalen eller Kongshøjskoven, 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: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026

MODERNE UDSIGTSVILLA PÅ BEDSTE BELIGGENHED I GUG

Moderne udsigtvilla på bedste beliggenhed i Gug

- Løbende moderniseret og totalt indflytningsklar
- Moderne indretning med gipslofter og fildede vægge
- Panoramaudsigt mod syd
- Køkken-alrum og stue med fantastisk udsigt
- Soveværelse og 3 værelser
- 220 kvm. træterrasse rundt huset med sol og udsigt
- 26 kvm. total renoveret garage og 18 kvm nyere redskabsrum
- Nyt tag fra 2024 og loftet efterisoleret
- Velfac træ-alu vinduer fra 2003
- Minimal vedligeholdelse

BELIGGENHED:

Denne skønne bolig ligger på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Beliggenheden på lukket stikvej, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien eller parret der bare vil bo roligt og fantastisk 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, Østerådal eller Kongshøjskoven, svømmebassin ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i lys forgang med adgang til gæstetoilet med gulvvarme, videre ind i huset ledes du helt naturligt ind i husets hjerterum. Nemlig det store område med køkken, alrum og stue med brændeovn. Her er der et helt fantastisk lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti, hvor der er panoramaudsigt over Visse og Kongshøjskoven, hvor du kan følge med i årstidernes skiften. I alrummet er der god plads til langbordet og i stuen, masser af plads til sofagruppen. I det lyse køkken er der godt med bord- og skabsplads og alt i hvidevarer. I køkken og alrum er der gulvvarme. Herfra er der adgang til bryggers med gulvvarme, masser af skabs- og bordplads, samt vaskesøjle.

I modsatte ende af huset, er der værelsesafdeling med soveværelse og 3 værelser, samt stort badeværelse med gulvvarme, spabad og stor bruseniche.

Udenfor er der 220 kvm. træterrasse syd og vest om huset, så du altid kan finde læ og sol, samt nyde den flotte udsigt. Selvfølgelig er der udgang hertil fra både stue og alrum, og der er masser af plads til grill, hygge og mange gæster på terrassen. Resten af grunden er indrettet, så der er minimal vedligeholdelse.

Ønsker du mere græsplæne, så kan noget af træterrassen fjernes og der kan genetableres græsplæne til trampolinen og boldspil.

Endvidere er der 18 kvm. stort nyere redskabsrum og totalrenoveret 26 kvm. garage, der i dag er omdannet til skønt lyst opbevaringsrum med trolde tekstilofter.

Endelig er der nyanlagt forgård og parkeringspladser, bl.a. med el oplader til bil.

Adresse: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

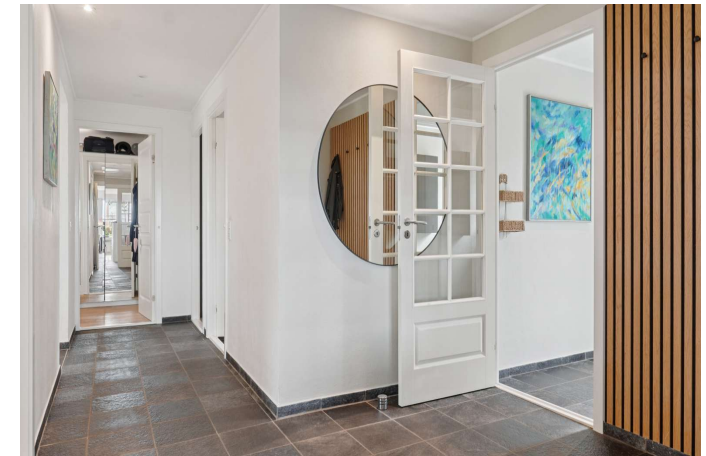
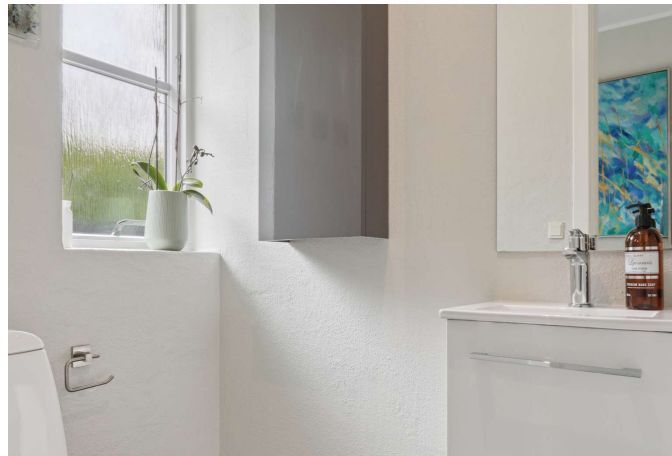
Dato: 12.02.2026



Adresse: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026



Adresse: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

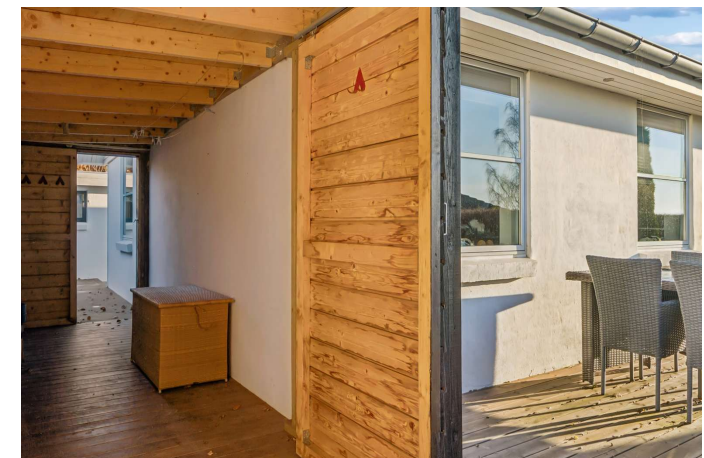
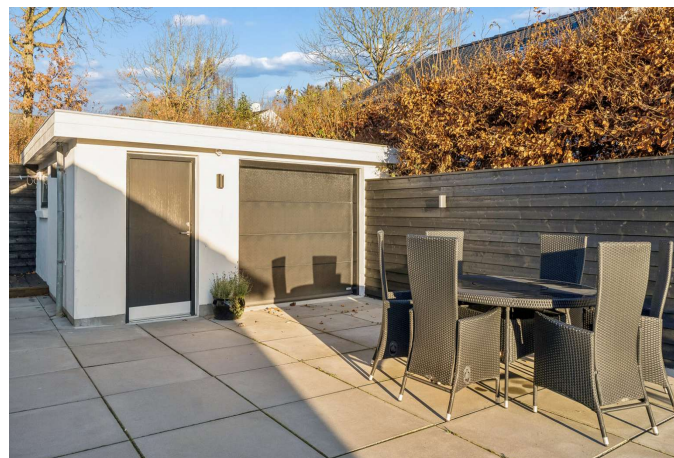
Dato: 12.02.2026



Adresse: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026



Adresse: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026





Adresse: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	2y Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980

Arealer*

Grundareal:	815 m ²
Boligareal i alt:	146 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	27 m ²
Udhus:	18 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.089.000
Grundværdi:	2.472.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.471.200
Grundlag for grundskyld:	1.977.600

Tilbehør:

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

Bosch Amerikaner køle-/fryseskab - Voss keramisk kogeplade -Voss ovn - Thermex emhætte - Siemens opvaskemaskine
Siemens vaskemaskine - Bosch tørretumblerGVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.05.1977 - Byplanvedtægt nr. 77
- Nr. 2: 08.03.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 08.05.1978 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.
Lokalplan BPV 77 - Gug Øst

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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

03.12.2025.: ingen forbehold Jf. police/Norvin.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.900 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 14.347,81

Vand og kloak i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 7.235,74

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke + B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.603	Kontantpris	kr. 3.995.000
Grundskyld	kr.	14.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 25.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr. 4.028.917
Grundejerforening	kr.	1.500	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	244		
Husforsikring	kr.	5.463		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 38.560		

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: Poseidonvej 90, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 464-1425
Ejerudgift/md.: kr. 3.213

Dato: 12.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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