



**REAL**

## Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>163</b>
Kontant	<b>6.495.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>3.118</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>703</b>
Byggeår	<b>2017</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **470TK0105**

**RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS**

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. +45 82824242 / [www.realmaeglerne.dk/9000](http://www.realmaeglerne.dk/9000)

## 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: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026



### Fænomenal 2-plans udsigtvilla i Gug med imponerede 290 kvm. etagemeter fra 2017

#### OMRÅDET:

Højt beliggende i skønne Gug finder vi denne fantastiske, nyere villa. Beliggenheden er meget central, og der er kort afstand til alt, hvad man måtte ønske sig.

#### VILLAEN:

Den arkitekttegnede funkisvilla med et samlet etageareal på knap 300 kvm. er opført af sælger selv og stod indflytningsklar i 2017. Alt er gennemtænkt og kræset for ned til mindste detalje, og ejendommen er meget energivenlig med masser af naturligt lys på alle etager. Der er naturligvis gulvvarme og ventilationsanlæg i alle rum, og en rød tråd går igennem både inventar og design. Udvendigt er haven velanlagt og optimeret i forhold til solens stråler, og der er et separat udhus integreret i boligen mod øst. Desuden er der etableret flotte støttemure og flisebelægning rundt om grunden, og hækken har nu nået en højde, der sikrer fuld privatliv.

#### INDRETNINGEN:

Når man ankommer til ejendommen, føres man først til den private indkørsel, som leder direkte til den rummelige dobbeltcarport. Den smukke indgang til husets hall imponerer med sin lofthøjde, der strækker sig over to etager. Underetagen byder på et rummeligt børneværelse samt yderligere to store disponible rum, der er meget anvendelige. Etagen rummer desuden et større multirum, som binder de øvrige rum sammen, samt et imponerende badeværelse med fritstående badekar og bruseniche – alt sammen udført i en stil, der leder tankerne mod en italiensk spa. Fra carporten kan man tilgå bryggerset direkte, hvor der er rigelig opbevaringsplads samt vaskefaciliteter.

Den øvre etage, som tilgås via en snedkerlavet trappe med indbygget lys, byder på to store og rummelige værelser samt endnu et badeværelse med ovenlysvindue, så lyset strømmer ind hele dagen. Køkken-alrummet er en historie for sig; her er rig mulighed for at udfolde sig kulinarisk. Køkkenet er udstyret med alle hårde hvidevarer udover det sædvanlige, og materialevalget er, som resten af boligen, udsøgt. I forlængelse af alrummet finder vi stuen, hvor der er plads til, at hele familien kan samles. Fra stuen er der udgang til en skøn, ugeneret og privat terrasse.

#### 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.

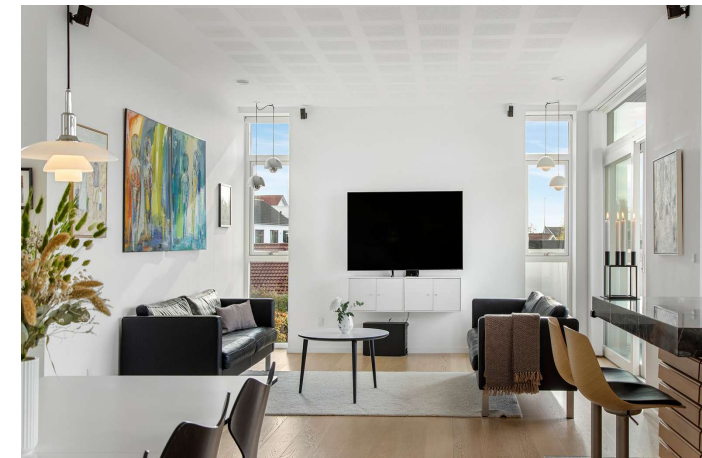
Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026





Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026





Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar!

Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 6av Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3329470  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 2017

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.057.000  
Grundværdi: 1.479.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.045.600  
Grundlag for grundskyld: 1.183.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 703 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 163 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 145 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 37 m<sup>2</sup>  
Udhus: 8 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: 14.02.1962 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler  
- Nr. 2: 28.12.1973 - Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Alle tilstedeværende hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

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 i 2024. 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 i 2024 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.882 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2023

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.633	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	8.756	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation 240L	kr.	3.659	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250	I alt	kr.	6.545.267
Husforsikring	kr.	4.115	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.	37.412		

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoyldelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

#### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.597 md. / 427.167 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.480 md. / 341.756 år v/26,58 %

Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.

Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105  
Ejerudgift/md.: kr. 3.118

Dato: 06.05.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.681.600

**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