

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## Vitus Berings Vej 44, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>96</b>
Kontant	<b>1.899.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>2.739</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>134</b>
Byggeår	<b>1960</b>	Energimærke	<b>+ B</b>

Sagsnr. **464-0397**

**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: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026



### INDFLYTNINGSKLAR RÆKKEHUS MED SKØN UDESTUE

Indflytningsklart rækkehus med skøn udestue

- Gennemrenoveret i 2008, incl. nye elinstallationer
- Nye vinduer fra 2011
- Lækkert åbent Kvik køkken
- Skønt lyst badeværelse
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Dejlig lukket sydvendt have
- Vedligeholdelsesfri facader

Her får du lidt flere kvadratmeter end i de fleste andre huse i foreningen.

Udover selve boligen er der en skøn udestue med elradiator og nye vinduer fra 2014, ny dør i 2024, samt nyt tagpap i 2023, hvilket giver ca. 12 kvm. ekstra "stue".

#### 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: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026

#### BELIGGENHED:

Vitus Berings Vej er et område med 52 rækkehuse og her får du et skønt moderniseret rækkehus med god grund på lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i efterspurgt ejerforening i Gug. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min. Ejerforeningen er meget velfungerende og her er der både grønne fællesområder og legeplads. Der er endvidere dagpleje, børnehave og skole i gåafstand, samt meget nem adgang til dagligvarehandel.

Alt i alt et rigtig dejligt sted at bo.

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes indenfor i god entré, der er i åben forbindelse med skønt lyst køkken med elementer fra KVIK, hvor der er godt med bord- og skabsplads, ligesom der naturligvis er alt i hvidevarer. Der er fint lyst badeværelse med bruseniche og vaskemaskine og skøn lys stue med plads til både hyggehjørnet og langbordet til gæster. Herudover er der adgang til rigtig dejlig udestue med elradiator, hvilket giver dig et ekstra leverum. Fra udestuen er der udgang til terrassen og haven. Under trappen til 1. sal er der i 2024 etableret en smart og praktisk indbygget opbevaringsløsning.

På 1. sal er der indrettet med to gode børneværelser, soveværelse med stort skab og depotrum med god opbevaringsplads.

På den sydvestvendte terrasse kan du altid finde læ og sol. Derudover er der skøn nem og overskuelig have med et lille skur.

Der er fælles parkeringspladser lige udenfor døren, efter "først til mølle princippet". Der er mange pladser og dermed kan du altid finde en plads til din bil.

Derudover er der flere garager som det er muligt at leje, når de løbende bliver ledige.

Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026





Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026



Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026

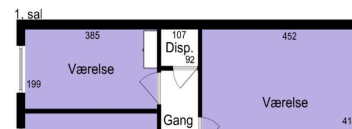
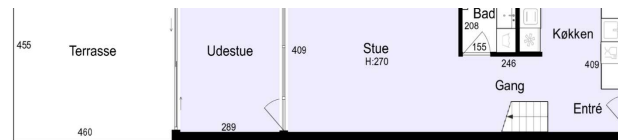
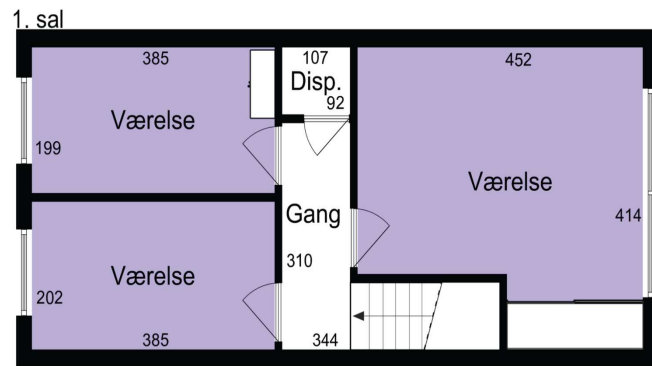
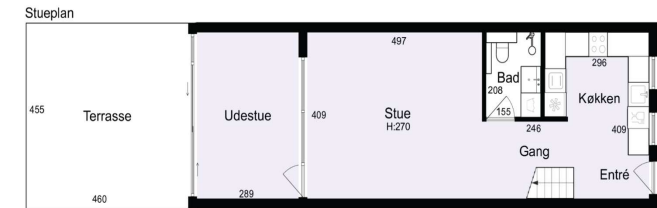




Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.739

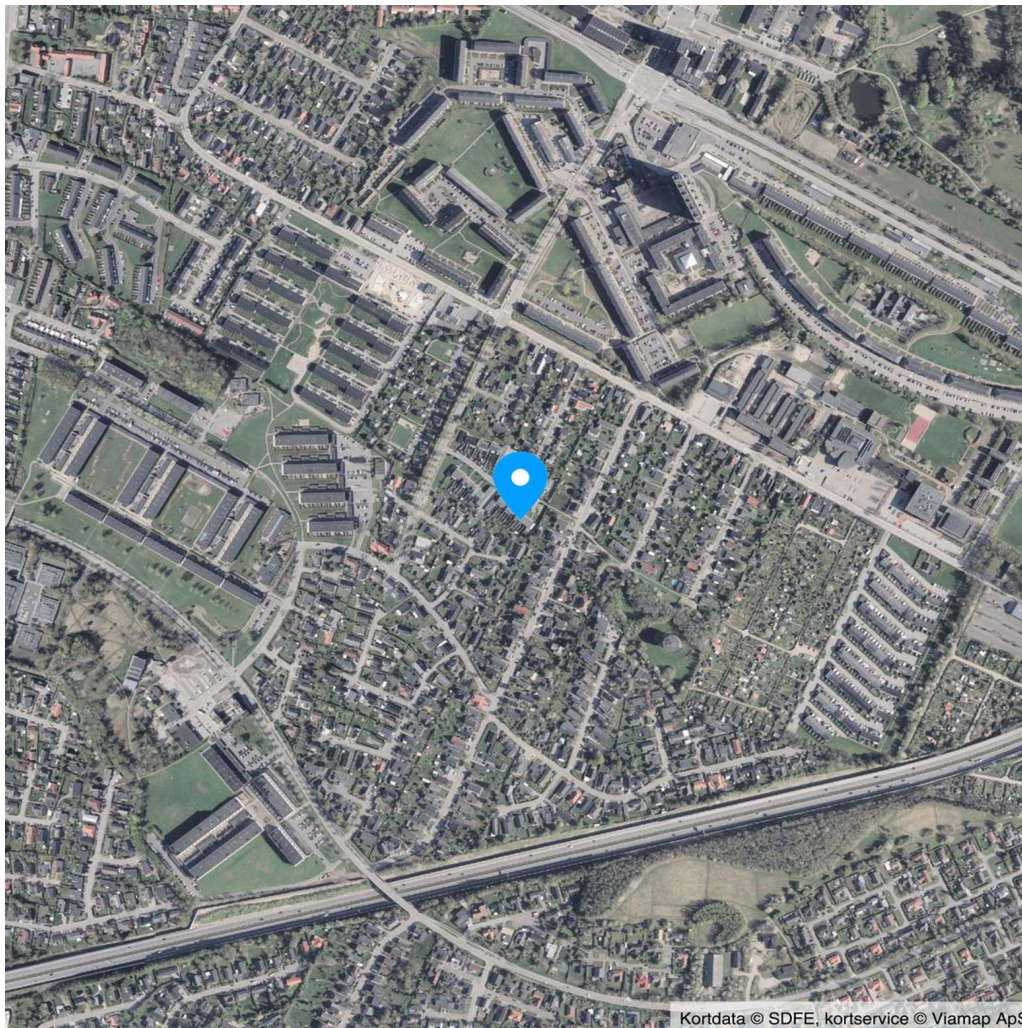
Dato: 28.03.2026



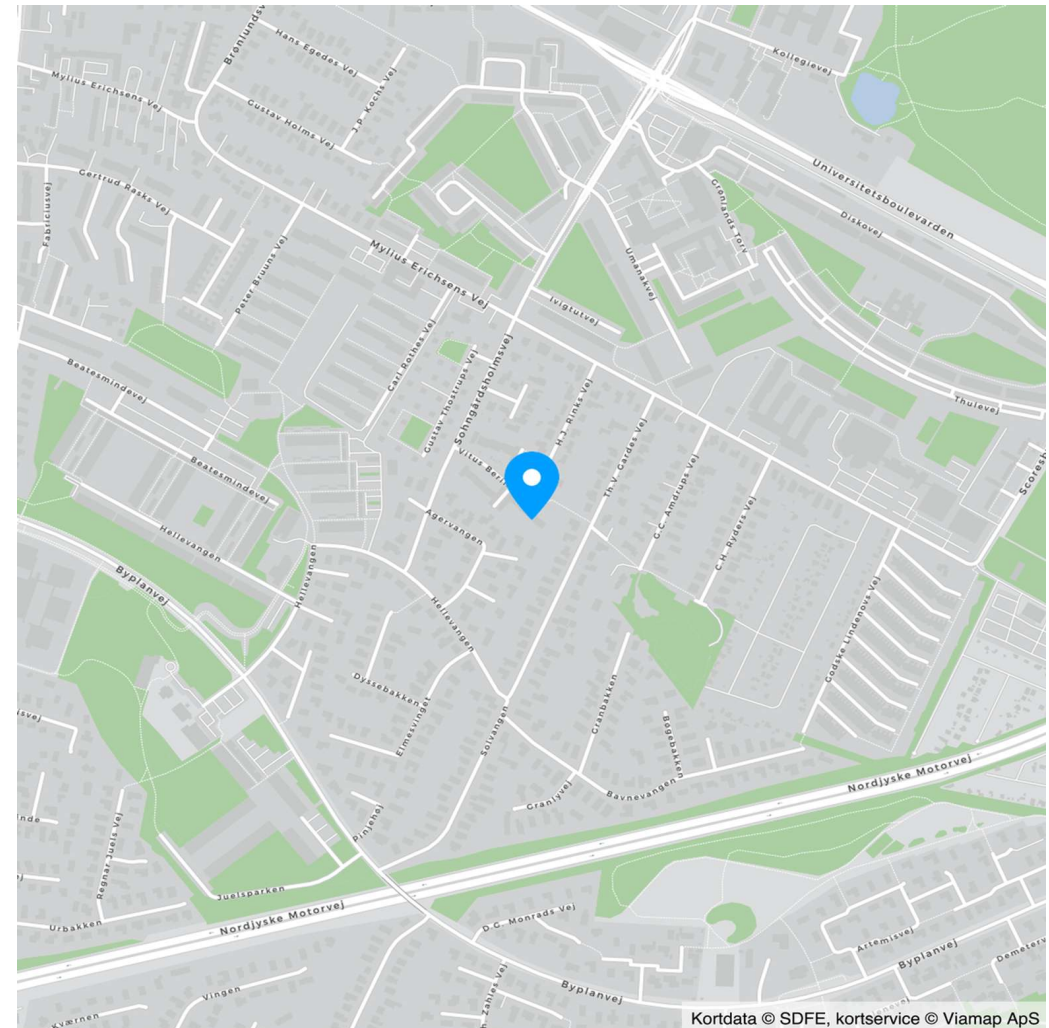
Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Rækkehus
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	17ud Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5553383
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1960

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.662.000
Grundværdi:	953.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.329.600
Grundlag for grundskyld:	762.400

**Arealer\*\***

Grundareal:	134 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	96 m <sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* 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: 16.02.1973 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, parkeringsarealer mv, Prioritet forud for pantegæld  
- Nr. 2: 18.12.2020 - Vedtægt for Rønnevængets lodsejerforening

**Planer**

Kommuneplan 4.2.B11 - Solvangen m.m.

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Siemens køle-/fryseskab - Zanussi keramisk kogeplade - Electrolux indbygningsovn - Thermex emhætte - Beko opvaskemaskine - Samsung vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.525 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 12.495,29  
Vand i perioden 01.06.2024. - 31.05.2025. kr. 4.998,81

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 brand"

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.781
Grundskyld	kr.	5.642
Renovation	kr.	3.516
Grundejerforening	kr.	16.800
Rottebekæmpelse	kr.	127
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	32.866

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	1.899.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.312
I alt	kr.	1.918.562

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.



Adresse: Vitus Berings Vej 44, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 1.899.000

Sagsnr.: 464-0397  
Ejerudgift/md.: kr. 2.739

Dato: 28.03.2026

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<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