

Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**147**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.982**		
Byggeår/ombygget	**1880/1987**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **464-0424**

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: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000
Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982
Dato: 21.11.2026



Gennemrenoveret rummeligt rækkehus i Gug

- Fremstår som nyt - alt er renoveret fra 2024 og frem
- Fantastisk køkken-alrum
- Dejligt stort badeværelse
- Gulvvarme overalt
- Central beliggenhed
- Solrig have med ugeneret terrasse
- Egen carport med ekstra stort isoleret skur
- Forberedt med el ladestander

BELIGGENHED:

Dette fantastisk gennemrenoverede rækkehus ligger på en skøn beliggenhed i Gug. Beliggenheden nær Gug Skole, gør rækkehuset særdeles attraktivt for børnefamilien med fred, ro og 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. 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

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: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

I dette gennemrenoverede charmerende rækkehus, bydes du velkommen i en skøn stor lys entré med plads til at modtage gæster og komme af med overtøjet. Fra entréen finder du adgang til boligens lyse gæstetoilet, med vaskemaskine og tørretumbler. Du ledes helt naturligt ind det helt fantastiske køkken-alrum. I køkkenet er der masser af bord- og opbevaringsplads, samt alt i hvidevarer. I alrummet er der god plads til langbordet, hvor du kan samle familie og venner til hyggeligt samvær. Alrummet er i åben forbindelse med skøn stue med god plads til sofagruppen, hvor familien kan slappe af og hygge sig. Fra alrummet er der endvidere adgang til stort værelse med skabsvæg. Endvidere er der fra køkkenet udgang til rækkehusets terrasse og have.

På 1. sal er der et fantastisk lysindfald fra de mange store Velux vinduer. Her er der indrettet med stort lækkert badeværelse med bruseniche, meget stort soveværelse, samt stort repos med adgang til walk-in-closet.

På boligens lyse ugenerede sydvendte terrasse er der god plads til spiseplads samt grill, hvilket giver anledning til hyggelige sommerdage/aftner for hele familien. I boligens dejlige grønne have er der rig mulighed for aktivitet for børnene. Endvidere er der adgang til ekstra fælles have.

Rækkehuset har stor indkørsel, med egen carport med indbygget isoleret skur. Herudover er der stort isoleret udhus, der i dag er indrettet til motionsrum.

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: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

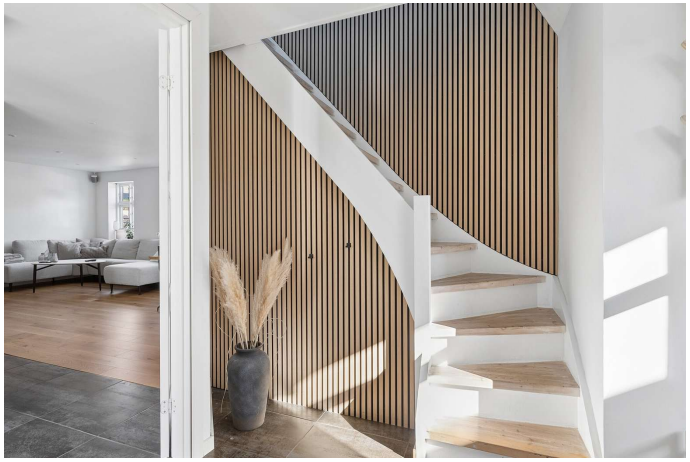
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026





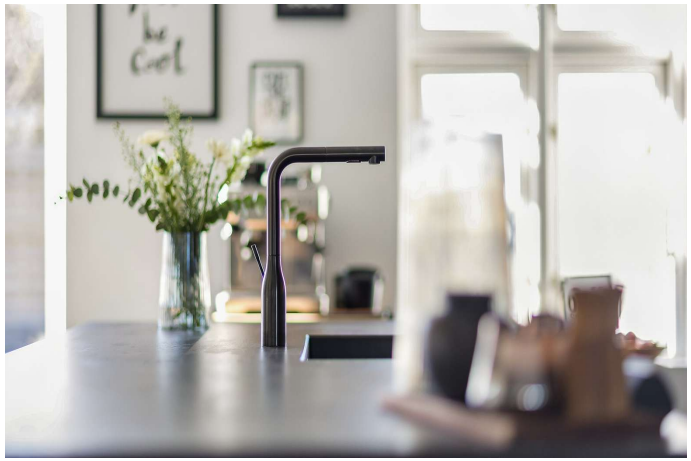
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

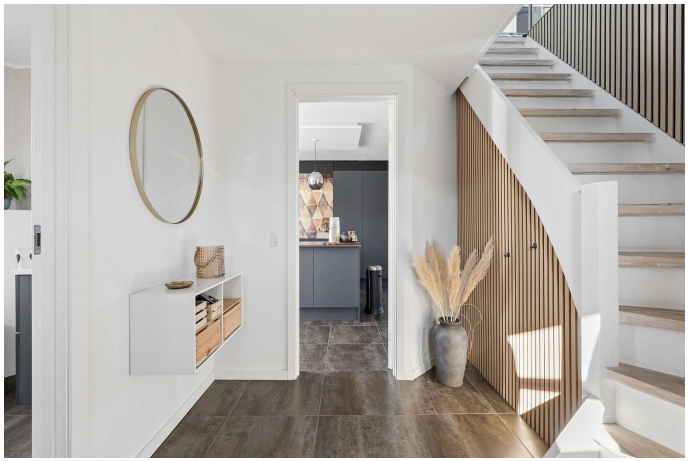
Adresse: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

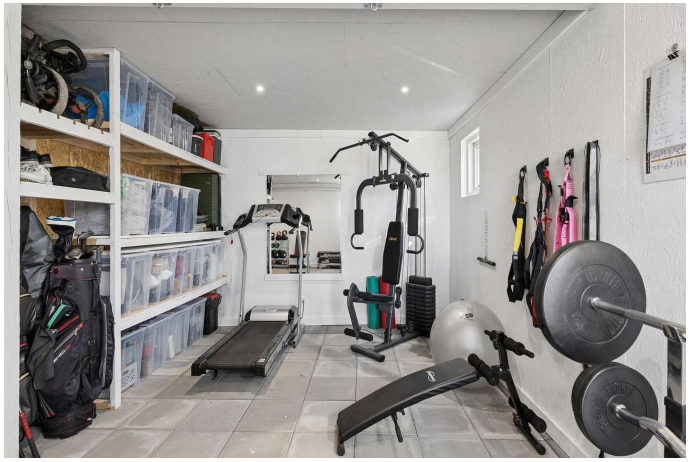
Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

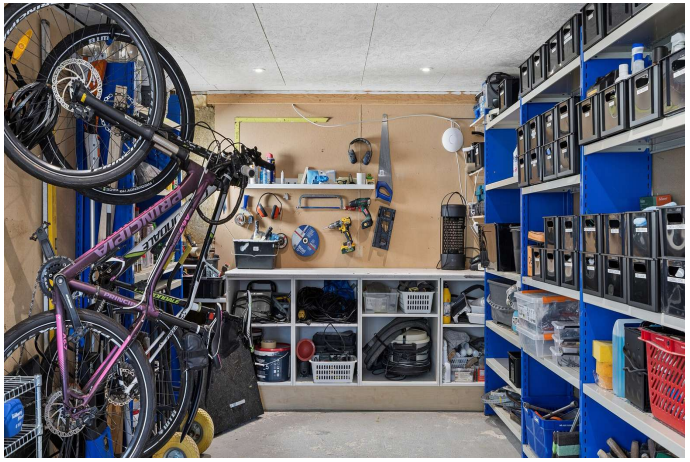
Dato: 21.11.2026

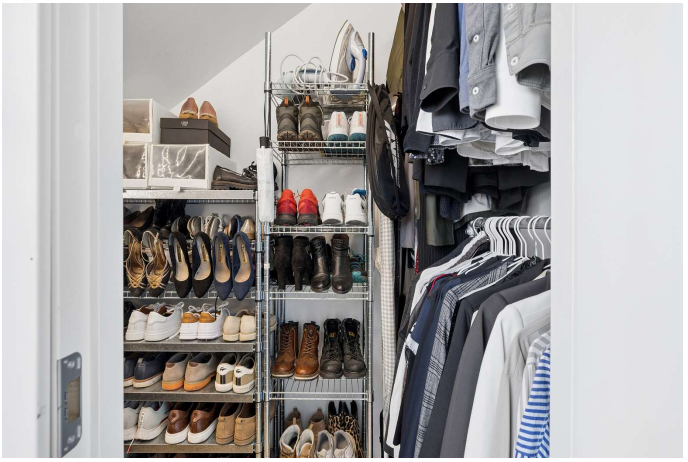












COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

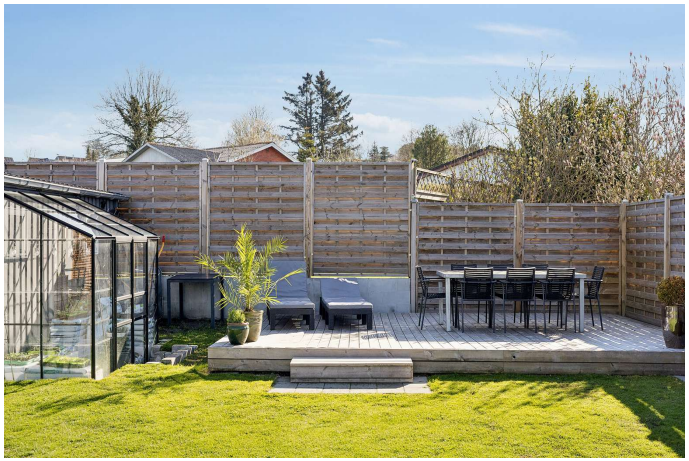
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

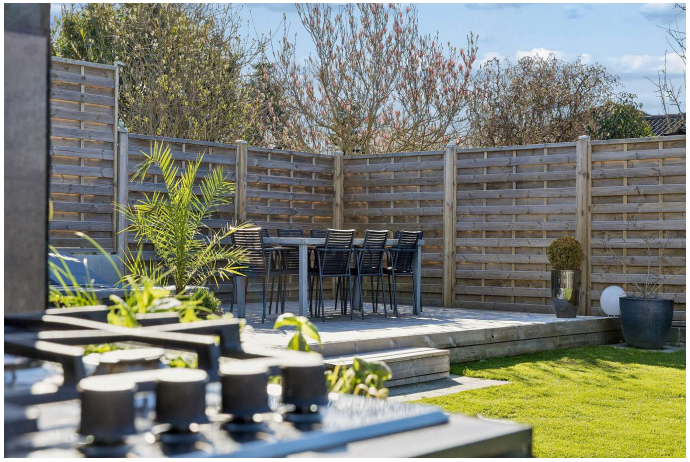
Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026











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: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

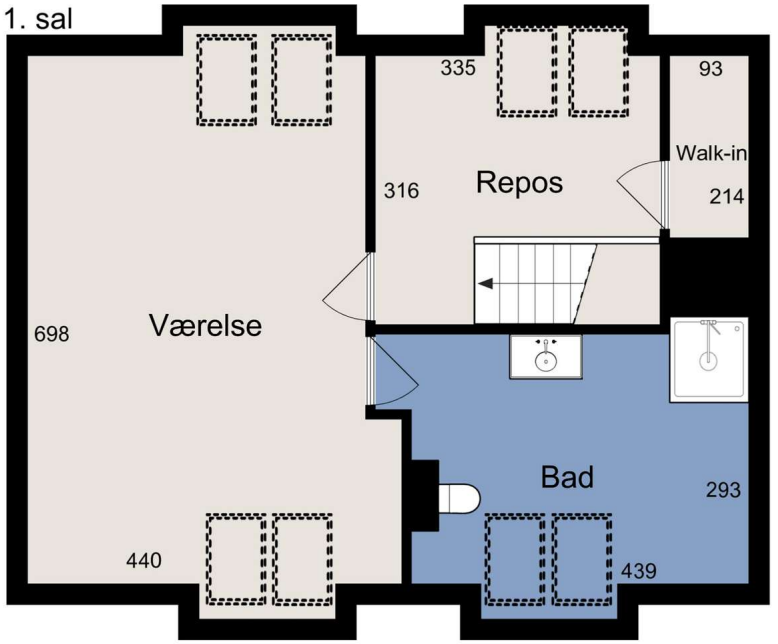
Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

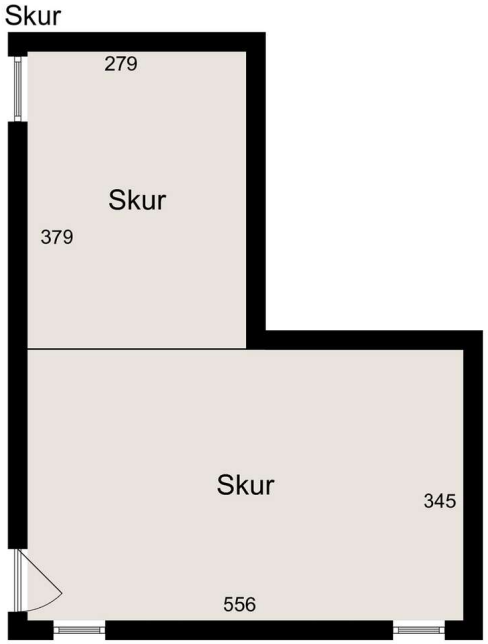
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

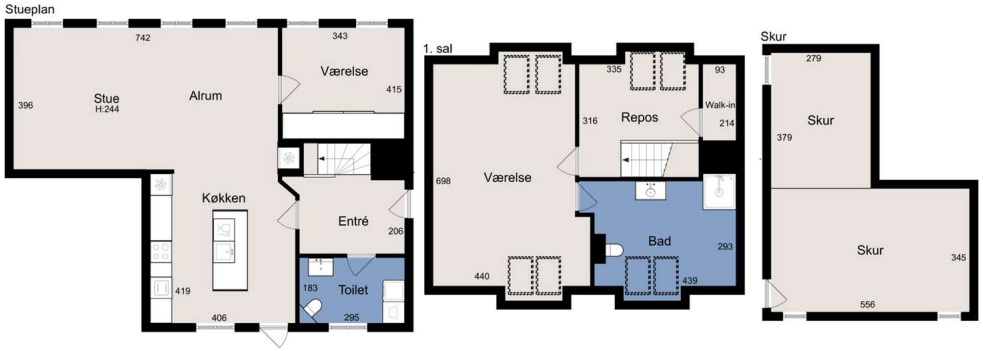
Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

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: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	9dæ Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	400488
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1880/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.855.000
Grundværdi:	871.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.484.000
Grundlag for grundskyld:	696.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	147	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	147	m^2
BBR-boligareal:	147	m^2

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

* 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:

Der henvises til side 5

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

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: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Privat Sikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 19.03.2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Fjernvarme for perioden 01.09.2024. - 31.08.2025. 14.115,55
Vand og kloak for perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 7.055,96

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B

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

Adresse: Gugvej 203B, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0424
Ejerudgift/md.: kr. 1.982

Dato: 21.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	7.568
Grundskyld	kr.	5.156
Renovation	kr.	3.516
Bidragsopgørelse	kr.	208
Forsikring	kr.	7.338
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.787

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.750
I alt	kr.	3.525.600

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

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. 12: hovedstol kr. 1.561.753
Nr. 13: hovedstol kr. 617.000
Nr. 14: hovedstol kr. 200.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Områdeklassificering:
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. Se mere på www.skidt.dk.

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 1 / 2
Tinglyst: 1 / 2
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Carport med stort redskabsrum og have.

Servitutter
- Nr. 1: 27.09.1951 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 16.10.1953 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 11.09.1958 - Dok om oversigt mv
- Nr. 4: 07.01.1959 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 08.01.1959 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 6: 06.04.1960 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 27.08.1962 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 8: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3
- Nr. 9: 15.01.1970 - Dok om adgangsbegrænsning mv
- Nr. 10: 15.01.1970 - Dok om oversigt mv
- Nr. 11: 27.02.1974 - Dok om byggelinier mv

Planer
Kommuneplan 4.3.C1 - Gugvej m.m.
Lokalplan BPV ST3 - Den sydlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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