



REAL

Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	145
Kontantpris	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.057	Grund m2	829
Byggear	1980	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0157**

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: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025



Beskrivelse:

Spændende udsigtvilla på en af Gugs bedste beliggenheder

- Fantastisk udsigt mod syd
- Skønt Boform køkken
- Dejlig stor lys udsigtsstue
- Soveværelse 2 gode børneværelser
- Skønt stort badeværelse og et gæstetoilet
- Virkelig god udestue i helårs boligstandard
- Skøn ugeneret have
- Dejlig udsigtsterrasse
- Både stor garage med elport og carport

BELIGGENHED:

Denne spændende bolig ligger på lukket stikvej på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Der er TILLADELSE til at bygge ovenpå denne villa, så du har mulighed for at få en fuldstændig ugeneret panoramaudsigt mod syd. Beliggenheden på lukket stikvej og direkte adgang til stisystemerne, 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 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: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025

Spændende udsigtvilla på en af Gugs bedste beliggenheder

- Fantastisk udsigt mod syd
- Skønt Boform køkken
- Dejlig stor lys udsigtsstue
- Soveværelse 2 gode børneværelser
- Skønt stort badeværelse og et gæstetoilet
- Virkelig god udestue i helårs boligstandard
- Skøn ugeneret have
- Dejlig udsigtsterrasse
- Både stor garage med elport og carport

BELIGGENHED:

Denne spændende bolig ligger på lukket stikvej på en af de bedste beliggenheder i Gug med en fantastisk udsigt. Der er TILLADELSE til at bygge ovenpå denne villa, så du har mulighed for at få en fuldstændig ugeneret panoramaudsigt mod syd.

Beliggenheden på lukket stikvej og direkte adgang til stisystemerne, 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 kommende Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås på kun 5 minutter.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig præsenteret forgang med adgang til god garderobe, så der er god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til gæstetoilet med gulvvarme. Du ledes helt naturligt ind i den store skønne udsigts vinkelstue. Her er der skønt lysindfald fra de store sydvendte vinduesparti, hvorfra der også er udgang til sydvendt udsigtsterrasse. I stuen er der plads til både en afdeling med sofagruppen, hvor familien kan slappe af og nyde udsigten, samt en afdeling med god plads til langbordet, så familie og venner kan samles til hyggelige timer.

Fra stuen er der direkte adgang til rummeligt køkken med masser af bord- og opbevaringsplads og alt i hvidevarer. Fra køkkenet er der udgang til virkelig unik udestue med nyt tag fra 2024, klimaanlæg og nyere brændeovn. En udestue i fantastisk boligstandard, hvor familien helt naturligt samles. Herfra er der direkte adgang til stort bryggers og vaskerum. Endelig er der fra stuen adgang til værelsesafdelingen med gulvvarme og aircondition, her får du meget stort soveværelse og 2 gode børneværelser, samt et stort godt badeværelse med bruseniche, spabad.

Udenfor er der dejlig sydvendt terrasse med god plads til at grille, hygge og nyde solen, mens du også her kan nyde den fantastiske udsigt. Endelig er der skøn ugeneret have med plads til leg, trampolin, boldspil og hygge.

Endvidere er der stor dobbelt garage med elport og integreret carport med redskabsrum.

Alt i alt en fantastisk villa, som SKAL opleves.

Adresse: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025



Adresse: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025



Adresse: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025



Adresse: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025



Adresse: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	3 db Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328358
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.943.000 kr.
Grundværdi:	2.222.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.354.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.777.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	829 m ²
Boligareal i alt:	145 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	33 m ²
Garage:	38 m ²
Carport:	28 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 26.05.1977 lbnr. 956003-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 77.
Nr. 2 lyst d. 24.04.1978 lbnr. 956004-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer.
Nr. 3 lyst d. 08.05.1978 lbnr. 956005-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7

LOKALPLAN: BPV 77 Gug øst

Separatkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Siemens Amerikaner køleskab - Siemens induktion kogeplade - Siemens indbygningsovn - Siemens microovn - Thermex emhætte - Siemens opvaskemaskine
Miele vaskemaskine - Miele tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 17.265,96
Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 6.281,14
EI i perioden 01.03.2025. - 31.05.2025. kr. 2.464,28 (BEMÆRK: opgørelse for ét kvartal)

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 disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke C.

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: Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.007	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	13.154	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	6.134	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	3.081	I alt	kr.	4.534.447
Grundejerforening	kr.	1.500			
Skorstensfejning	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Rottebekæmpelse	kr.	213	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		36.690			

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/nettoydelse 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.241 md./ 290.890 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.378 md./ 232.541 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 29.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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 85, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.057

Dato: 29.09.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Poserdonvej Nord

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Forsikringsforhold:

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

22.09.2025.: Ingen forbehold. 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