

REAL



Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	2.945.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.194	Grund m2	709
Byggear	1972	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0370**

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: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Rummelig velholdt villa

- Indflytningsklar meget velholdt villa
- Lækkert køkken-alrum moderniseret i 2024
- Badeværelse og gæstetoilet
- Skøn lukket have
- Træ-alu vinduer og døre fra 2022
- Hultursisoleret og efterisoleret i 2022
- Installation til ladeboks er installeret

BELIGGENHED:

Denne velholdte familievilla fremstår indflytningsklar og ligger meget centralt og attraktivt i Gug. Beliggenheden nær Gug Skole, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien 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 eller Kongshøjskoven, Aalborg Universitet, 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: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026

Rummelig velholdt villa

- Indflytningsklar meget velholdt villa
- Lækkert køkken-alrum moderniseret i 2024
- Badeværelse og gæstetoilet
- Skøn lukket have
- Træ-alu vinduer og døre fra 2022
- Hulfursisoleret og efterisoleret i 2022
- Installation til ladeboks er installeret

BELIGGENHED:

Denne velholdte familievilla fremstår indflytningsklar og ligger meget centralt og attraktivt i Gug. Beliggenheden nær Gug Skole, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien 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 eller Kongshøjskoven, Aalborg Universitet, 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 forgang, hvorfra du ledes ind i fordelingsgang med adgang til gæstetoilet, stort badeværelse, samt soveværelse og 3 gode værelser. Endvidere er der skønt køkken-alrum der er moderniseret i 2024 med masser af bord- og opbevaringsplads, samt en dejlig kogeø. I alrummet er der god plads til langbordet, så du kan samle familie og venner til hyggelige timer. Alrummet er i åben forbindelse med hyggelig stue med skønt lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti, hvorfra der også er udgang til skøn terrasse og haven. Endelig er der fra køkkenet adgang til det uundværlige rummelige bryggers.

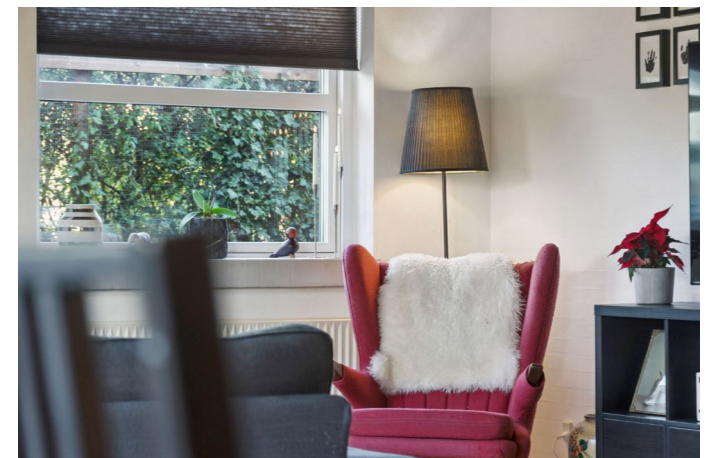
Der er skøn lukket have med god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. På terrassen er der god plads til grill, hygge og afslapning.

Der er tilhørende garage med elport, samt skur og cykelly.

Adresse: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

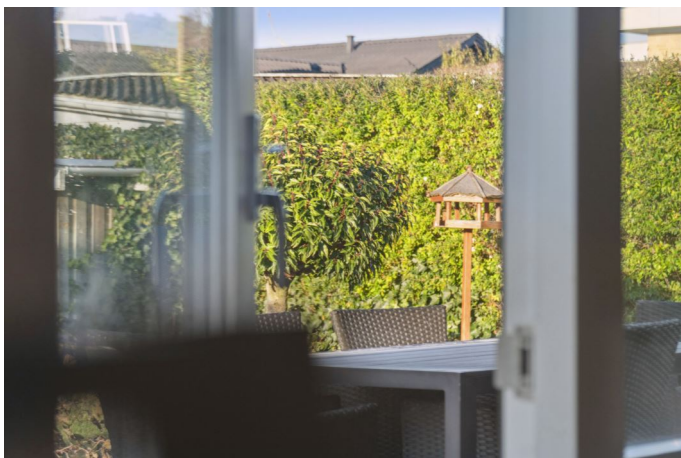
Dato: 31.01.2026



Adresse: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026



Adresse: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

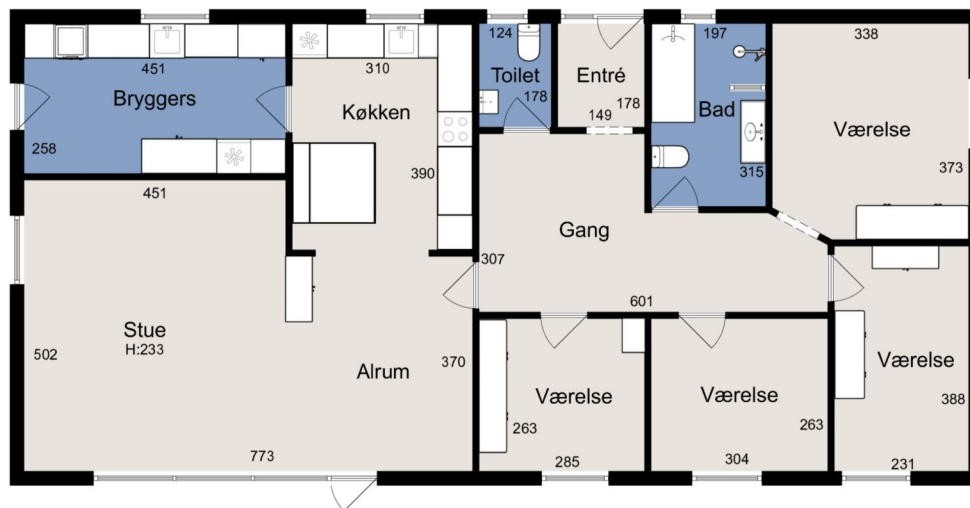
Dato: 31.01.2026



Adresse: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	5 kb Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329418
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1972

Arealer*

Grundareal:	709 m ²
Boligareal i alt:	147 m ²
Øvrige arealer:	
Garage:	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. 26.04.1969 lbnr. 957931-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7
LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige dal af Gug

Fællestkloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.451.000 kr.
Grundværdi:	1.320.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.960.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.056.000 kr.

Tilbehør:

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

Gram køleskab - Bosch fryser - Vosskomfur med induktion kogeplade - Thermex emhætte - Asko opvaskemaskine
Grundig vaskemaskine - Grundig tørretumbler
Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IDA 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.: 12.268 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 11.829,96
Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 4.932,85
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 3.520,21

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

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: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.000	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.945.000
Grundskyld	kr.	7.814	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.922
Husforsikring	kr.	4.908	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.550
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	2.972.472
Rottebekæmpelse	kr.	181			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

26.333

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.795 md./ 189.535 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.778 md./ 153.342 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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: 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: Solhøjsvej 1A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.945.000

Sagsnr.: 464-0370
Ejerudgift/md.: kr. 2.194

Dato: 31.01.2026

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:

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
Totalkredit/2,5% Obligationslån	Obligationslån	2.364.000	2.364.000	2.097.212	DKK	2,5	84.215	26,50	4,36			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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

17.11.2025. Følgende er ikke omfattet forsikringen: Udhus C, 10 kvm og udhus D, 6 kvm.

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