

Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**142**
Kontant	**3.495.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**1.613**	Grund m^2	**741**
Byggeår/ombygget	**1931/1987**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **464-0427**

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: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000
Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613
Dato: 05.11.2026



Her får du en unik mulighed for at erhverve en ejendom der i dag er indrettet i to selvstændige ejerlejligheder.

Ejendommen har hidtil været udlejet som to selvstændige lejligheder. Lejligheden i stueplan bliver ledig fra 1/9-2026 hvorfor du har mulighed for selv at flytte ind i denne og så have lejeindtægt fra 1. sals lejligheden = MEGET BILLIG HUSLEJE for dig.

Der er selvfølgelig også mulighed for at udleje hele ejendommen. Nuværende huslejeindtægt samlet for begge lejligheder er kr. 187.116.

Ejendommen er også oplagt til familievilla eller ejendom hvor flere generationer kan bo sammen.

Hele ejendommen blev gennemrenoveret inde som ude i 2015 og fremstår moderne og indflytningsklar.

Ejendommen er beliggende tæt Aalborg C, som du når på 10 minutter på cykel. Her har du gågaderne, havnefronten, Nordkraft eller Musikkens Hus, samt alt hvad Aalborg byder på, såsom dejligt caféliv, restauranter, fitness, spændende butikker og gode indkøbsmuligheder. På få minutter når du banegården, byens uddannelsesinstitutioner og de naturskønne byoaser, samt ikke mindst naturskønne Østerådalen. Kort sagt, beliggenheden er ideel for jer, der ønsker at bo tæt på byen, men stadig værdsætter rolige omgivelser.

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: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026

Lejligheden i stueplan er på 76 kvm. og er indrettet med entré, stue med udsigt, skønt badeværelse med bruseniche, soveværelse med garderobe, værelse og dejligt HTH køkken.

Lejligheden på 1. sal er på 66 kvm. og er indrettet med entré, stue med udsigt, skønt badeværelse med bruseniche, soveværelse, værelse og HTH køkken.

BEMÆRK: alle billeder er fra lejligheden i stueplan. Lejligheden på 1. sal er renoveret på samme tid og i samme stil.

Herudover er der kælder med vaskerum, tørrerum og et depotrum til hver lejlighed, samt to skure udenfor.

Endelig er der skøn ugeneret lukket have og terrasse bag huset.

En Ejendom med en meget central beliggenhed og mange fantastiske muligheder.

Bestil straks en fremvisning og kom og se de mange muligheder.

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: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026








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: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026













COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

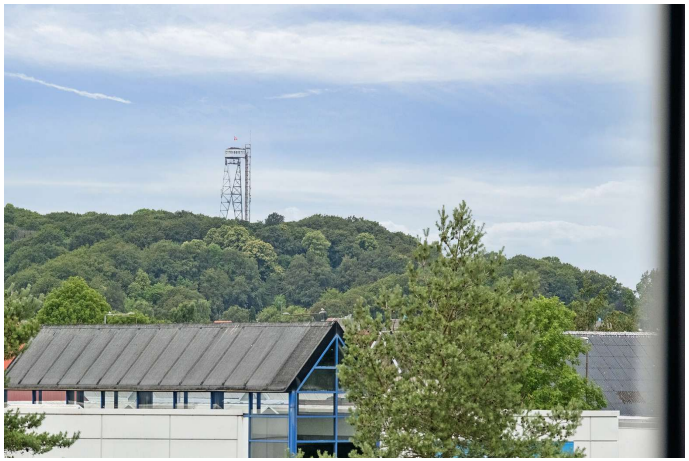
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026








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: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026









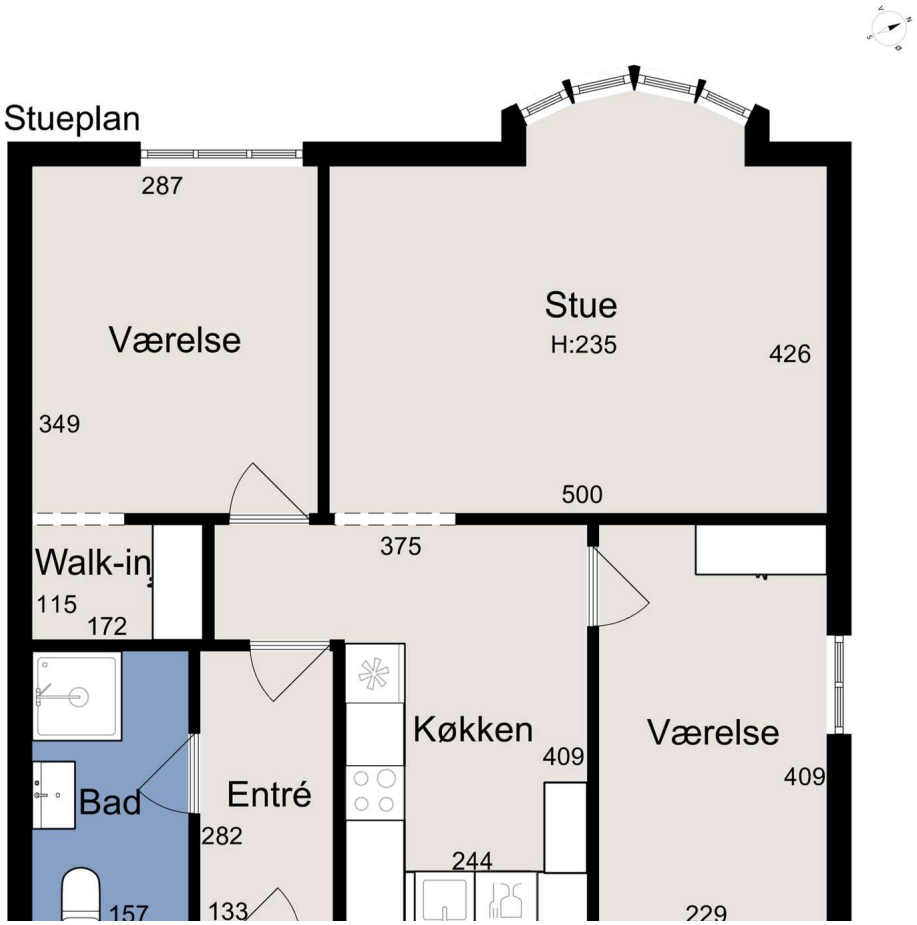
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

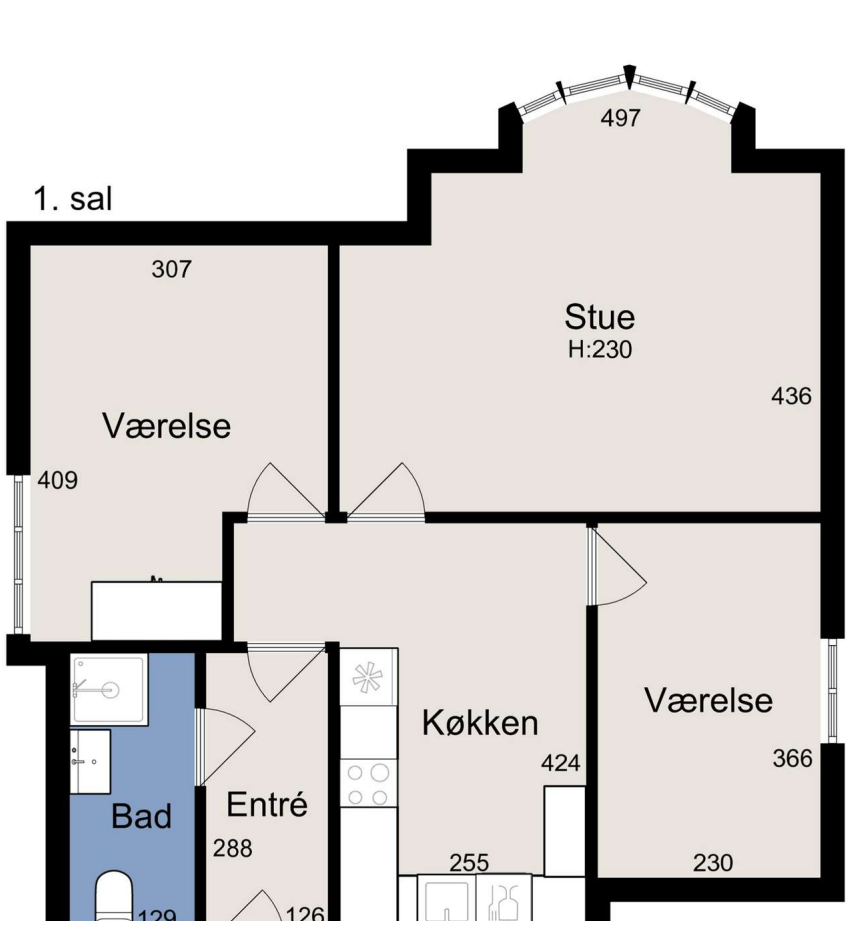
Adresse: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026



Stueplan



1. sal

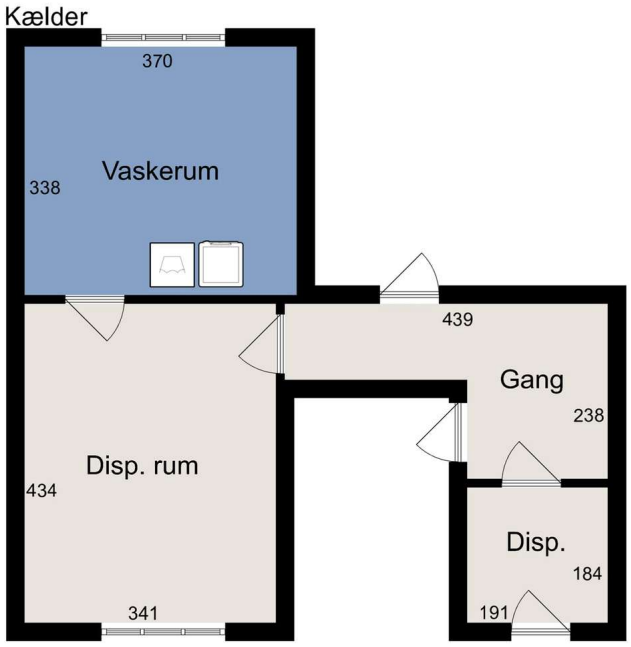
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

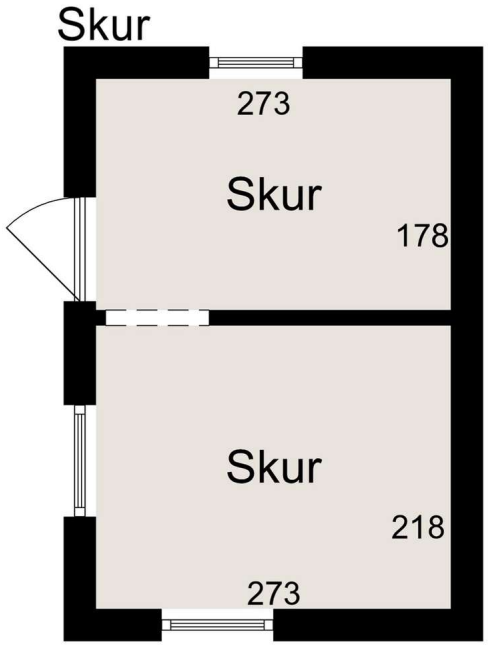
Adresse: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026



Kælder



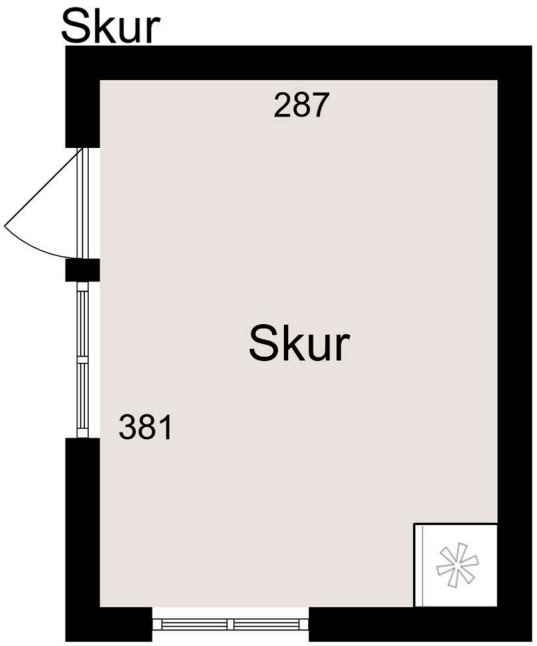
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

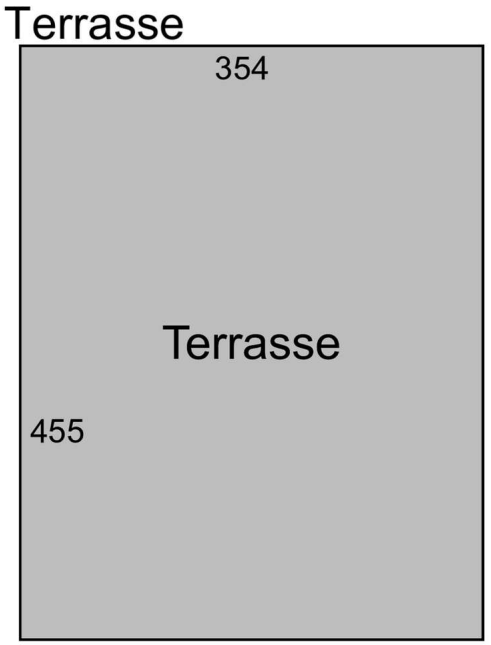
RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026





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

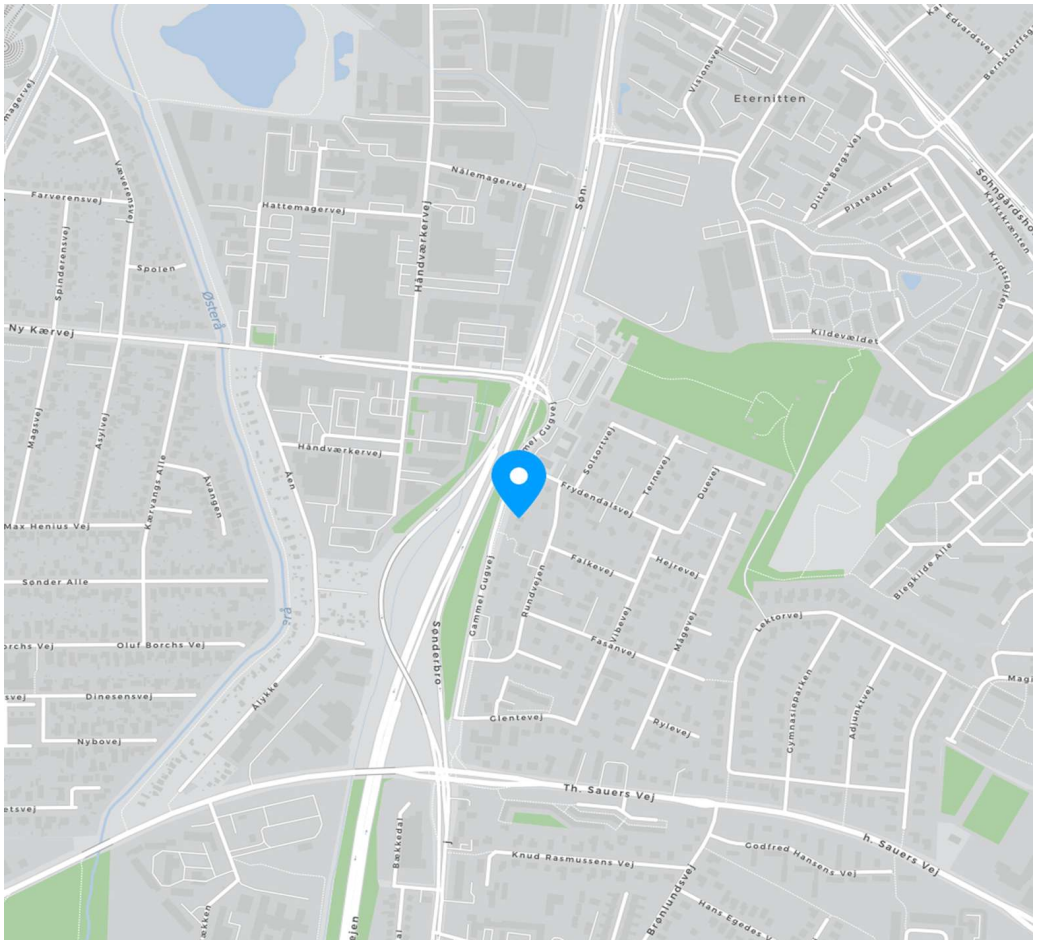
Adresse: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026



Alle plan (1x1)



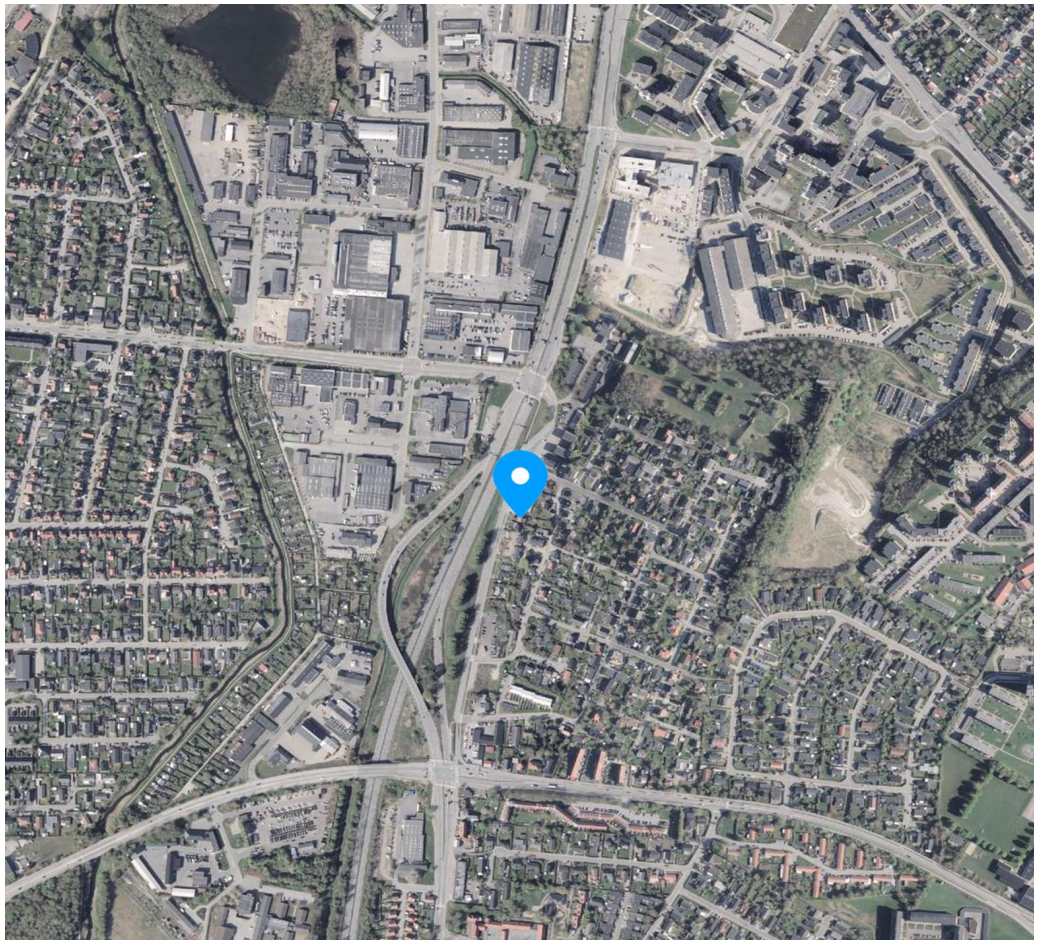
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026



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: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	14cl Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5552694
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1931/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.216.000
Grundværdi:	1.484.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.772.800
Grundlag for grundskyld:	1.187.200

Arealer**

Grundareal:	741 m²
Boligareal i alt:	142 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	76 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter
- Nr. 1: 27.07.1889 - Dok om at der ikke må foretages noget til skade for Ålborg Vandforsyning
- Nr. 2: 18.12.1897 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, færdselsret mv
- Nr. 3: 01.11.1963 - Byplanvedtægt
- Nr. 4: 01.02.1973 - Byplanvedtægt, tillæg

Planer
Kommuneplan 4.2.D1 - Gammel Gugvej
Lokalplan 4-2-117 - Boliger og erhverv, Gammel Gugvej, Grønlandskvarteret

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport.

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 25.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Lejlighederne har været udlejet - nedenstående forbrug er således lejernes.:
Fjernvarme i perioden 01.07.2024. - 30.06.2026. kr. 25.265,15
Vand i perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 7.313,60

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 D

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

Adresse: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.041
Grundskyld	kr.	8.785
Rottebekæmpelse	kr.	292
Husforsikring	kr.	1.234
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	19.352

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	12.500
I alt	kr.	3.530.350

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

Adresse: Gammel Gugvej 25, 9000 Aalborg
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0427
Ejerudgift/md.: kr. 1.613

Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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