



REAL

Poseidonvej 85, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	145
Kontant	4.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.099	Grund m ²	829
Byggeår	1980	Energimærke	C +

Sagsnr. **464-0157**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

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

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026



SPÆNDENDE UDSIGTSVILLA PÅ EN AF GUGS BEDSTE BELIGGENHEDER

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.

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, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026

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.

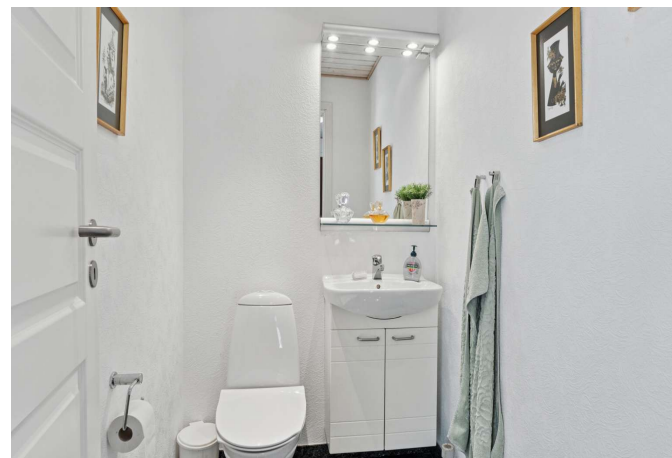
Endvidere er der stor dobbelt garage med elport og integreret carport med redskabsrum.

Alt i alt en fantastisk villa, som SKAL opleves.

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

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026





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

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026

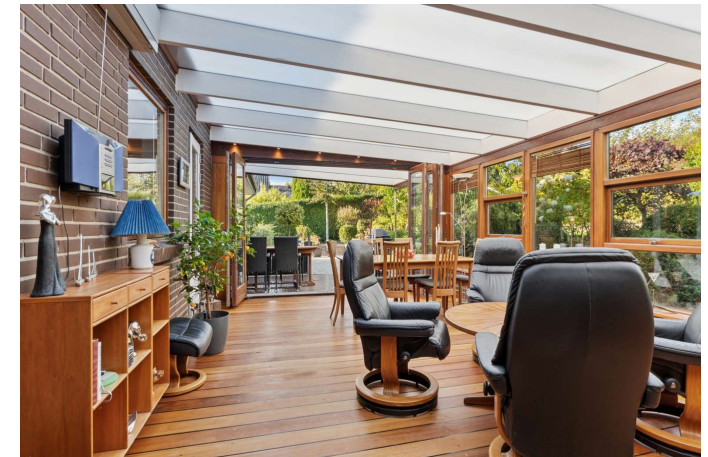




Adresse: Poseidonvej 85, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

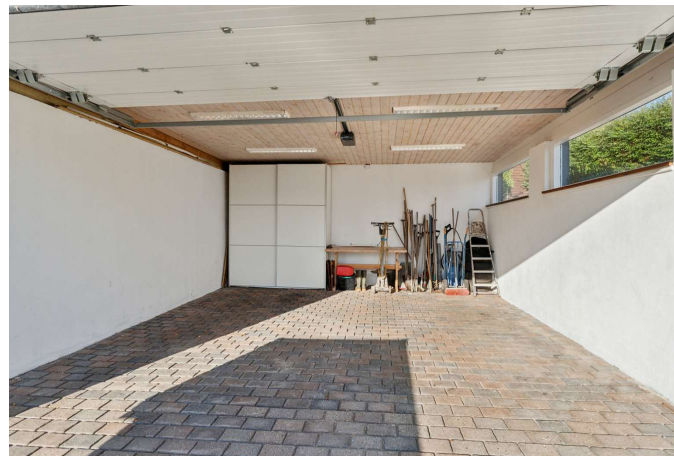
Dato: 08.04.2026



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

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026



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

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 829 m²
Boligareal i alt: 145 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 19 m²
Indbygget udestue el. lign.: 33 m²
Carport: 28 m²
Garage: 38 m²
Drivhus: 10 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 26.05.1977 - Byplanvedtægt nr. 77
- Nr. 2: 24.04.1978 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, fællesarealer
- Nr. 3: 08.05.1978 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.
Lokalplan BPV 77 - Gug Øst

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

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

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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

22.09.2025.: Ingen forbehold. Jf. mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.900 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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
El 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 salgsoptillingens 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: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 464-0157
 Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.007
Grundskyld	kr.	13.154
Renovation	kr.	3.516
Skorstensfejning	kr.	600
Grundejerforening	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	272
Husforsikring	kr.	6.134
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.184

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	10.597
I alt	kr.	4.534.447

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

Sagsnr.: 464-0157
Ejerudgift/md.: kr. 3.099

Dato: 08.04.2026

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[®]

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