



REAL

Vingen 1, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	165
Kontant	3.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	2.266	Grund m ²	810
Byggeår/ombygget	1962/1983	Energimærke	D

Sagsnr. **464-1421**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

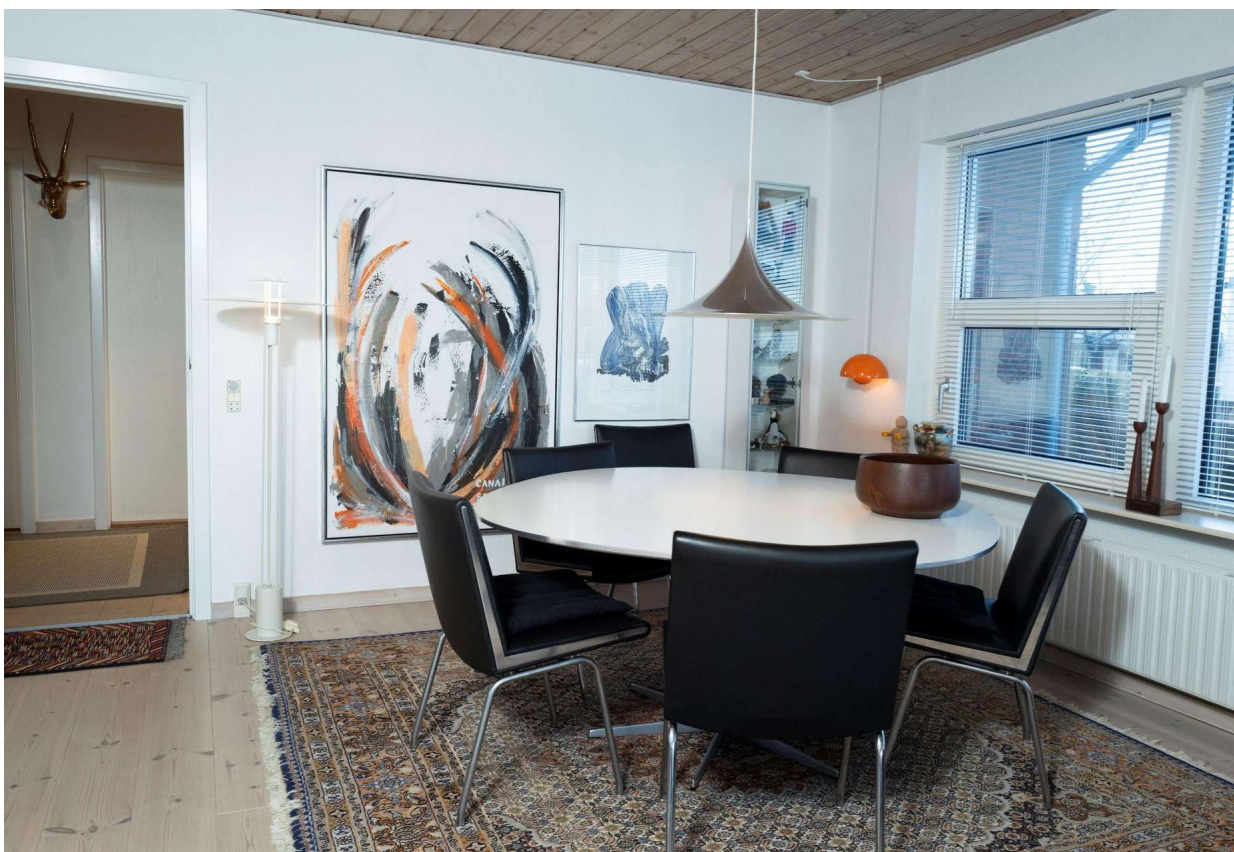
Salgsopstilling

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: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 05.08.2026



VELHOLDT OG VELINDRETTET VILLA I GUG

Særdeles velholdt og velindrettet familievilla

- Indflytningsklar villa
- Forældre- og børneafdeling
- Store værelser
- Stor stue
- 2 badeværelser
- Skøn lukket ugeneret have
- Udsigtsterrasse

BELIGGENHED:

Denne rummelige og særdeles velholdte udsigtvilla ligger på børnevenlig lukket rolig villavej i Gug. 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, Kongshøjskoven, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye 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: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 05.08.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig og præsentabel forgang med god plads til at tage imod gæsterne, hvorfra du ledes ind i gang med adgang til 2 store værelser og et badeværelse med bruseniche. Ligeledes er der adgang til skønt køkken med masser af bord- og skabsplads. Køkkenet er via fransk dobbeltdør i åben forbindelse med skøn stor stue med et fantastisk lysindfald fra det store sydvendte vinduesparti. Fra stuen er der adgang til dejlig forældreafdeling med stort soveværelse, badeværelse med bruser og gulvvarme, samt værelse der i dag er indrettet til garderobeværelse. Fra soveværelset er der adgang til bryggers/vaskerum med udgang, hvilket også gør denne forældreafdeling til en velegnet teenageafdeling med egen indgang.

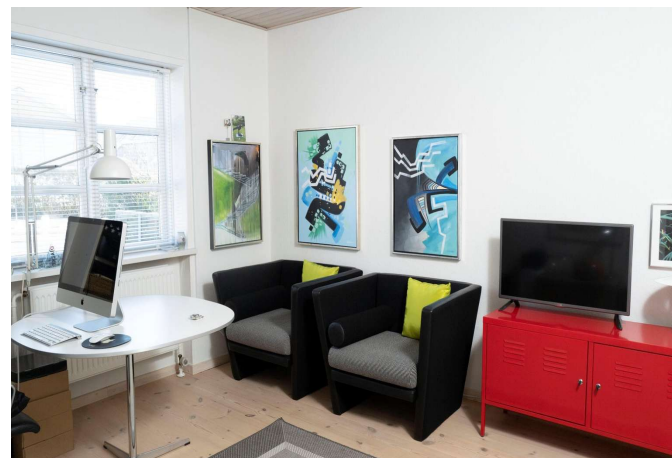
Foran huset er der præsentabel forhave og indkørsel til carport. Bag huset er der skøn ugeneret lukket have og fantastisk udsigtsterrasse, hvorfra du kan holde øje med børnenes leg, mens du hygger i solen eller griller med gæsterne - her er plads til det hele. Endelig er der på grunden forberedt til separatkloakering.

Et virkelig velholdt og rummeligt hus med mange muligheder, der SKAL OPLEVES.

Adresse: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 05.08.2026



Adresse: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

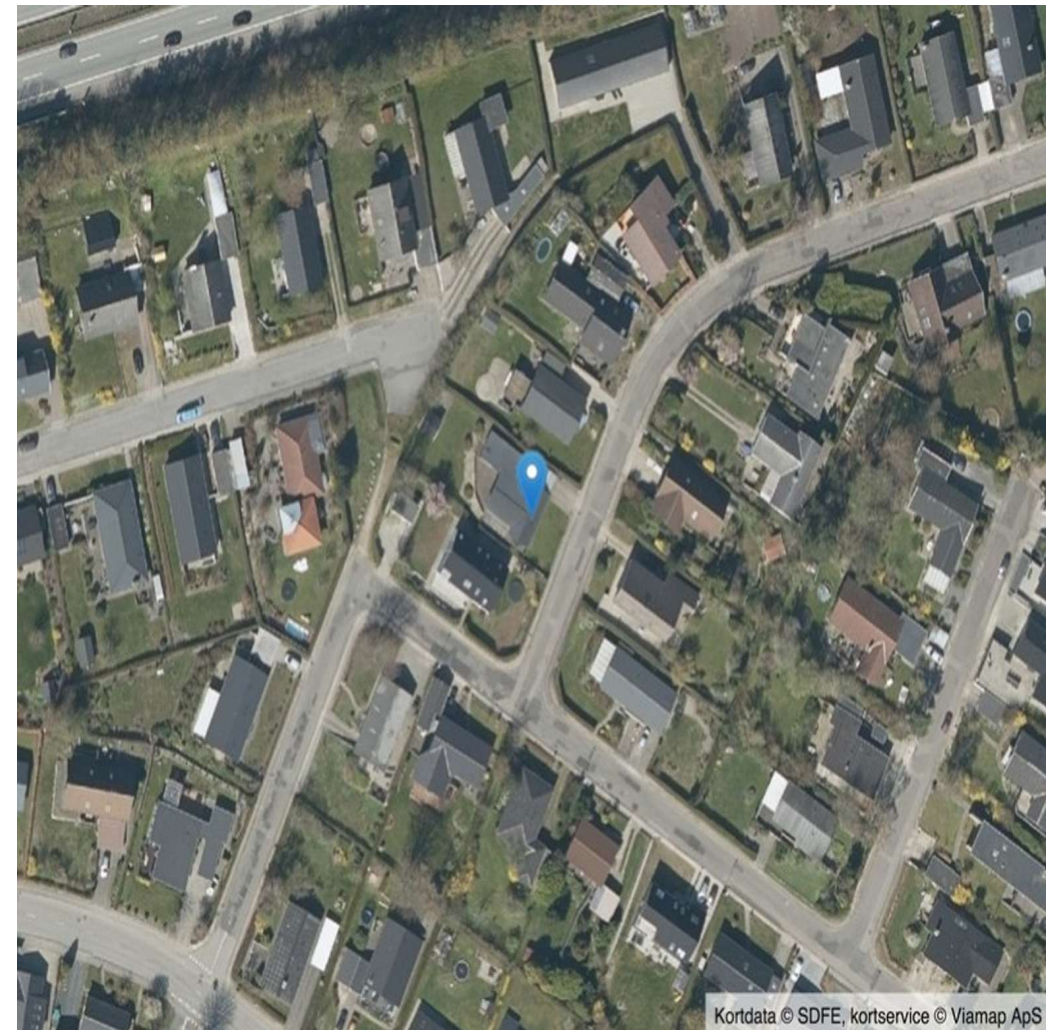
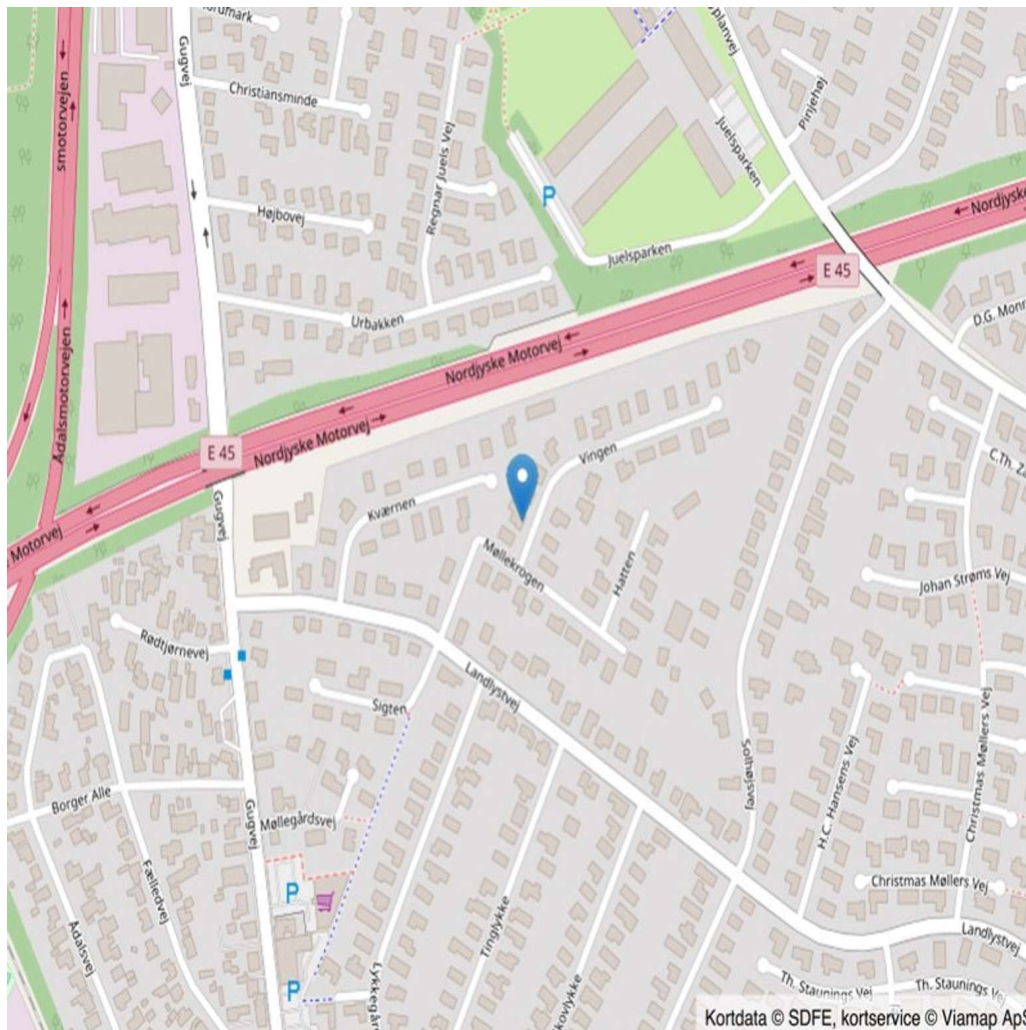
Dato: 05.08.2026



Adresse: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 05.08.2026





Adresse: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 05.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 9br Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3330042
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1962/1983

Arealer**

Grundareal: 810 m²
Boligareal i alt: 165 m²
Øvrige arealer:
Carport: 23 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.436.000
Grundværdi: 1.248.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.948.800
Grundlag for grundskyld: 998.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.02.1962 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 05.05.1967 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3

Planer

Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.
Lokalplan BPV ST3 - Den sydlige del af Gug

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - Siemens fryseskab - Siemens keramisk kogeplade - Siemens indbygningsovn - Gorenje emhætte - Siemens opvaskemaskine Siemens vaskemaskine - AEG tørretumbler GVD - Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 05.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos If Skadeforsikring
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.

04.11.2025.: Ingen forbehold, jf. police/Harbo

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.283 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2014

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 16.600,60

Vand og kloak i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 3.339,54

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: 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

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: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 05.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	9.939
Grundskyld	kr.	7.388
Renovation	kr.	3.516
Rottebekæmpelse	kr.	189
Husforsikring	kr.	6.164

Pr. år Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	3.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	8.750
I alt	kr.	3.325.400

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 27.196

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: Vingen 1, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 464-1421
Ejerudgift/md.: kr. 2.266

Dato: 05.08.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 2.039.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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