



REAL

Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	2.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.358	Grund m2	965
Byggeår/ombygget	1961/1976	Energimærke	E

Sagsnr. **464-0371**

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: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Indflytningsklar familievilla først i Gug
167 ETAGEMETER I BOLIGSTANDARD

- Indflytningsklar villa
- Rummeligt køkken med spiseplads
- Badeværelse og gæstetoilet, begge med gulvvarme
- God underetage med egen indgang, i boligstandard
- Skøn højtbeliggende udestue
- Vinduer delvist skiftet
- 2 garager og værksted
- Skøn lukket vestvendt have

BELIGGENHED:

Højtbeliggende velholdt villa allerførst i Gug. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min. Golfparken der indbyder til skønne gåture, samt Vandbakken i Frydendal, er der også kun 5-10 minutters gang til.

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: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026

Indflytningsklar familievilla først i Gug
167 ETAGEMETER I BOLIGSTANDARD

- Indflytningsklar villa
- Rummeligt køkken med spiseplads
- Badeværelse og gæstetoilet, begge med gulvvarme
- God underetage med egen indgang, i boligstandard
- Skøn højtbeliggende udestue
- Vinduer delvist skiftet
- 2 garager og værksted
- Skøn lukket vestvendt have

BELIGGENHED:

Højtbeliggende velholdt villa allerførst i Gug. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådal, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum og motorvejen nås på 5 min. Golfparken der indbyder til skønne gåture, samt Vandbakken i Frydendal, er der også kun 5-10 minutters gang til.

BESKRIVELSE BOLIG:

Denne velholdte villa, der fremstår lyst, ind bydende og klar til indflytning, er indrettet med skøn stor stue med et dejligt lysindfald fra de store vinduespartier. Her er der god plads til langbordet nær køkkenet og den store sofagrube. Så der er rig mulighed for at, du kan invitere familie og venner til mange hyggelige timer, eller I kan bare slappe af i sofagruppen. Fra stuen er der endvidere direkte adgang til skøn udestue og vestvendt terrasse. Endelig er der fra stuen, også adgang til både et godt kontor og det store køkken med spiseplads, samt masser af bord- og opbevaringsplads. Herudover er der i stueplan et soveværelse, badeværelse med bruseniche og gulvvarme, et gæstetoilet med gulvvarme og et godt og funktionelt bryggers.

Underetagen har egen indgang lige ved garagerne. Du kan selvfølgelig også komme ned via trappen fra stueplan. Her er der 2 gode disponible rum, der er renoveret i boligstandard. Underetagen ligger i terræn med udeområdet, der er god loftshøjde og dejlige lyse rum.

Der er rigtig god lukket og ugeneret vestvendt have bag huset. Her er der god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Haven ligger højt og giver dermed gode udsigtsmuligheder. Herudover gode terrasseområder, både foran og bag huset.

Endelig er der som nævnt 2 garager og mindre værksted.

En indflytningsklar villa med mange muligheder, som SKAL opleves.

Adresse: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

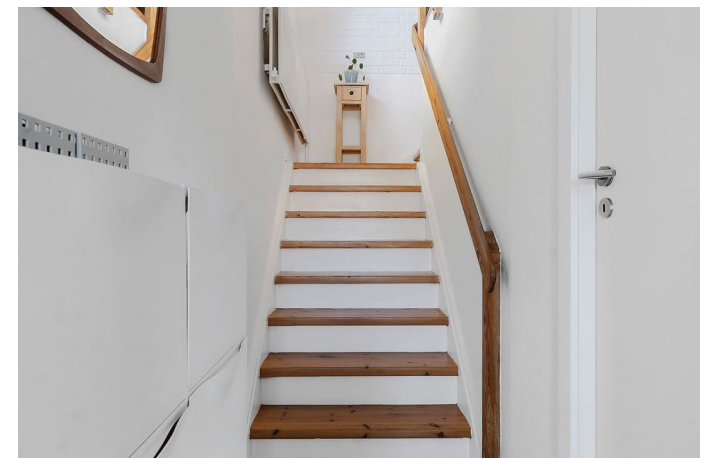
Dato: 30.01.2026



Adresse: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026



Adresse: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

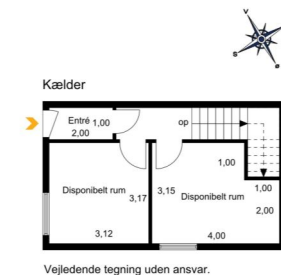
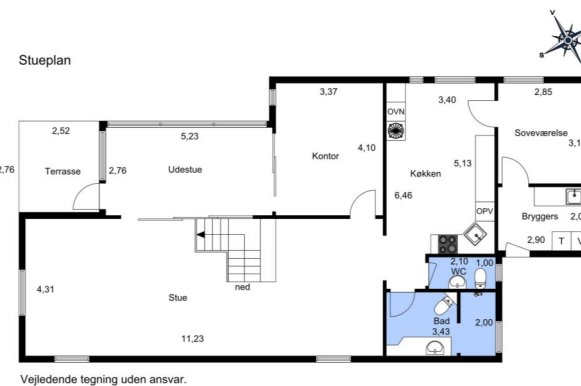
Dato: 30.01.2026



Adresse: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

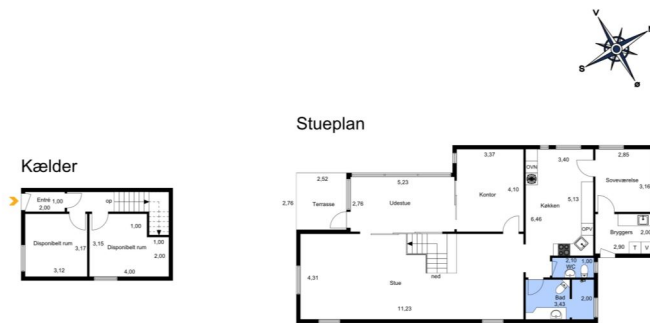
Dato: 30.01.2026



Adresse: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026

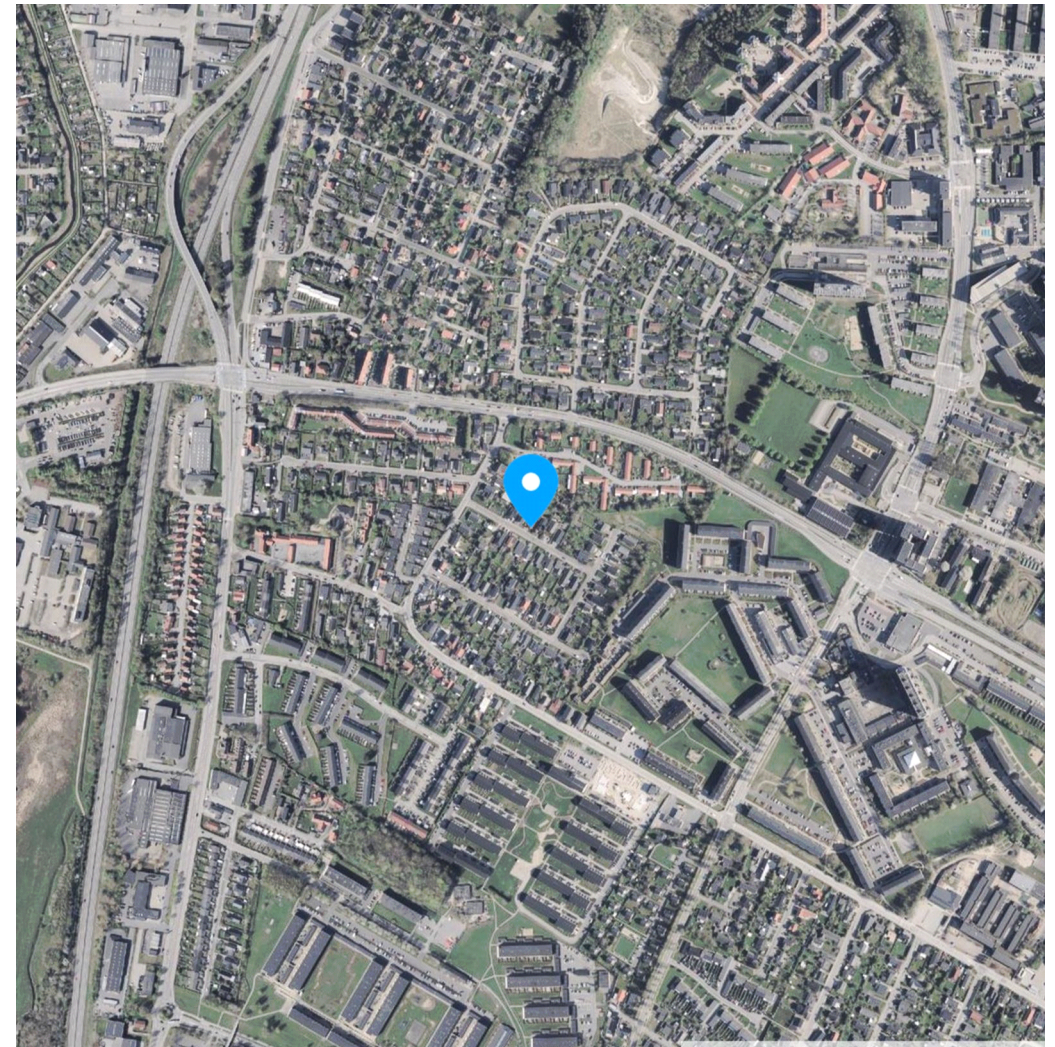
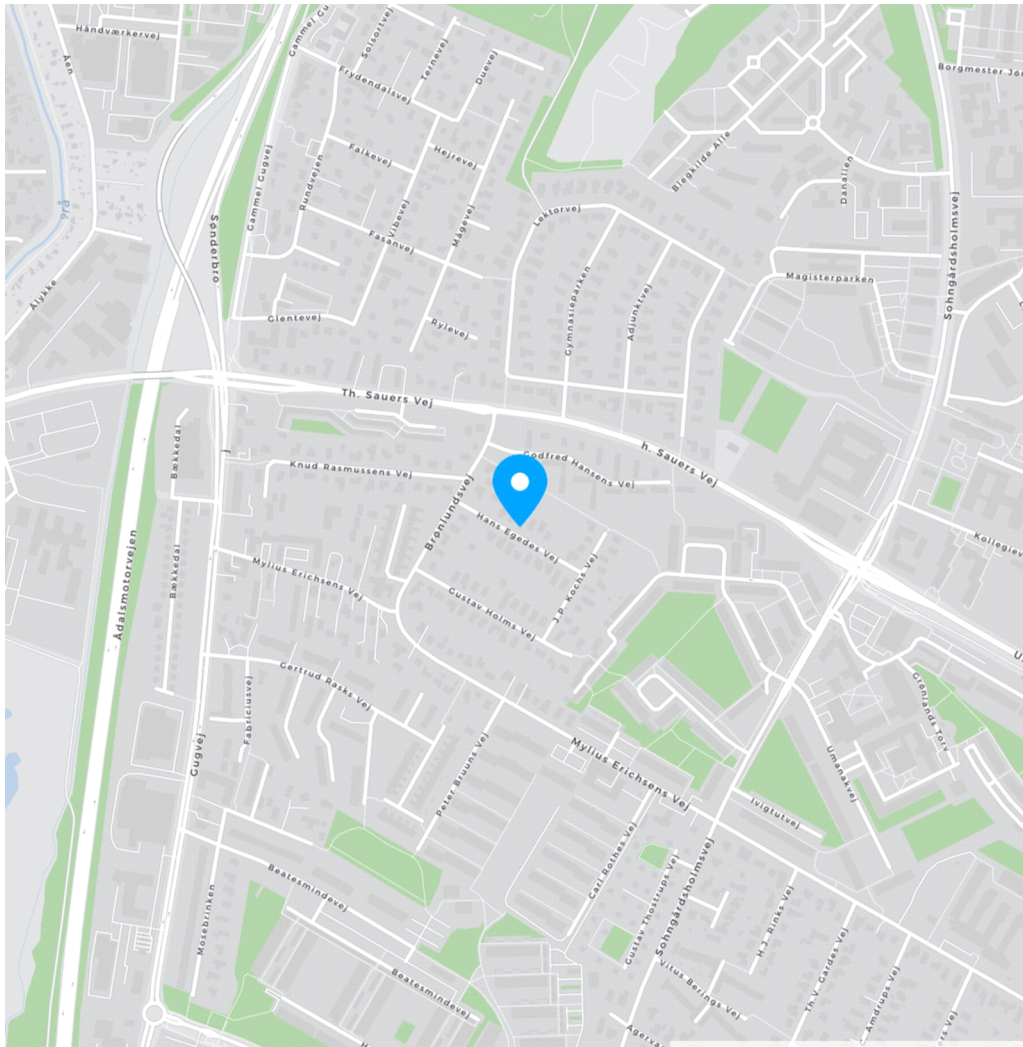


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026



Adresse: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
 Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	17 cu Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5552957
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1961/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.338.000 kr.
Grundværdi:	1.591.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.870.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.272.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	965 m ²
Boligareal i alt:	128 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	39 m ²
Udestue:	16 m ²
Garage:	18 m ²
Carport:	27 m ²
Udhus:	6 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. 24.04.1897 lbnr. 968497-76 Tillægstekst Dok om der ikke må anlægges
 eller drives cementfabrik mv, tillige akt nr J431.
 Nr. 2 lyst d. 21.09.1943 lbnr. 968498-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
 mv.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B5

LOKALPLAN: Ingen

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Blomberg køleskab - Scan Cool fryser - Schott keramisk kogeplade - Blomberg indbygningsovn - Thermex emhætte - Bosch
 opvaskemaskine
 Samsung vaskemaskine - Siemens tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos VendiaForsikring
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.: 41.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.04.2024. - 31.03.2025. kr. 21.799,99
Vand og kloak i perioden 01.04.2024. - 31.03.2025. kr. 7.925,81

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. Alle fejl noteret i elrapporten er blevet lavet af elektriker, samt der er installeret ny eltavle.

Energimærkning: Energimærke E.

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: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.539	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.295.000
Grundskyld	kr.	9.419	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.750
Husforsikring	kr.	5.578	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.650
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	2.319.400
Rottebekæmpelse	kr.	248	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		28.299			

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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.337 md./ 148.044 år Netto **ekskl.** ejerudgift 9.981 md./ 119.766 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: 30.01.2026
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: Hans Egedes Vej 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 464-0371
Ejerudgift/md.: kr. 2.358

Dato: 30.01.2026

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.428.306	1.498.083	1.473.789	DKK	3,15	102.586	22,00	3,38			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

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

06.01.2026.: 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