



REAL

Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	84
Kontant	2.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.421	Grund m ²	1.001
Byggeår/ombygget	1959/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0513**

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: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026



Renoveret villa på 168 veludnyttede kvadratmeter i boligstandard

- Totalt indflytningsklar villa
- Overetage totalrenoveret i 2008
- Underetage totalrenoveret 2011-2012
- Lækkert JKE køkken
- Vedligeholdelsfri vinduer fra 2004
- Tag fra 2017
- Dejlig lukket have bag huset
- Unikt havehus fra 2016
- 49 kvm. garage med klinkegulv

BELIGGENHED:

Denne renoverede villa ligger på lukket børnevenlig rolig villavej i Gug - den høje beliggenhed giver en skøn udsigt over Østerådal. 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, Universitetet, det kommende Supersygehus, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. 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: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i præsentabel forgang med klinker og gulvvarme. Herfra er der adgang til skønt badeværelse med bruser og gulvvarme, samt til det skønne store JKE køkken fra 2008. Her er der gulvvarme og godt med bord- og skabsplads så familien kan samles om madlavningen. Fra forgangen ledes du helt naturligt ind i stuen med hyggelig brændeovn og et skønt lysindfald fra de store vinduespartier. Det er også herfra du kan nyde udsigten over Østerådal. I stuen er der god plads til både langbordet og sofagruppen. I en stor del af stuen er der også gulvvarme.

Underetagen er med gulvvarme overalt og er indrettet med fordelingsgang med direkte udgang til haven, bryggers med klinker, 3 gode rum i boligstandard og påklædningsrum.

Der er installeret højvandslukker og sælger dører derfor ikke med vand i kælderen - heller ikke ved skybrud.

Dejlig stor overkommelig have med flot græsplæne og pæn beplantning. Her er der god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Herudover er der gode terrasseområder med god plads til grill og hygge. Her kan du altid finde læ og sol, mens du holder øje med børnenes leg.

Øverst på grunden er der unikt isoleret havehus, hvor du kan se ud over området og nyde varmen, også efter solen er gået ned.

Endvidere lækker 49 kvadratmeter stor garage med klinkegulv, hvor der også er et godt depotrum og det er muligt at opvarme rummet.

Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

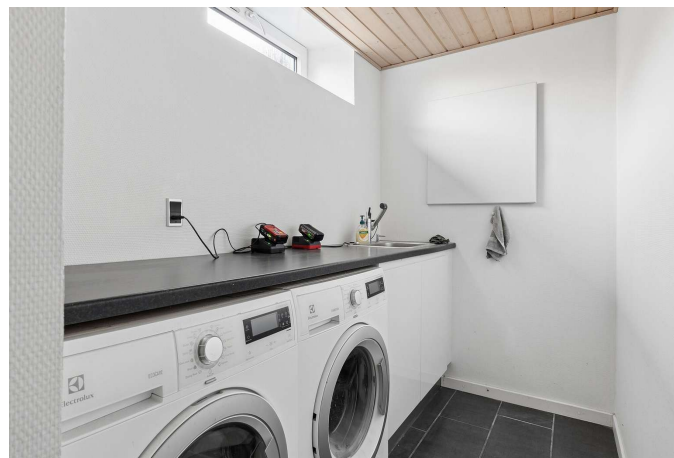
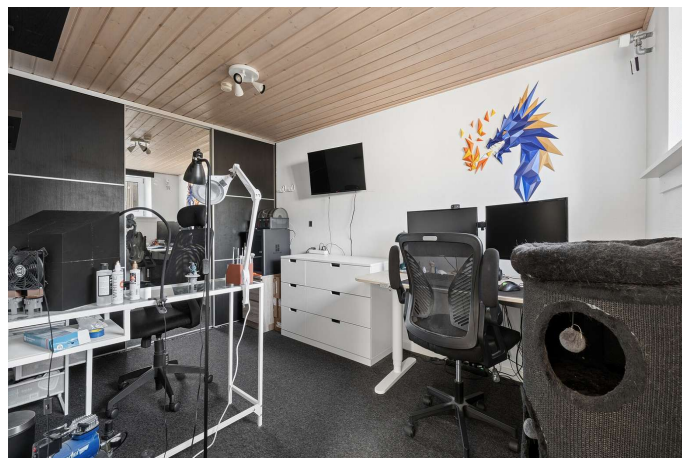
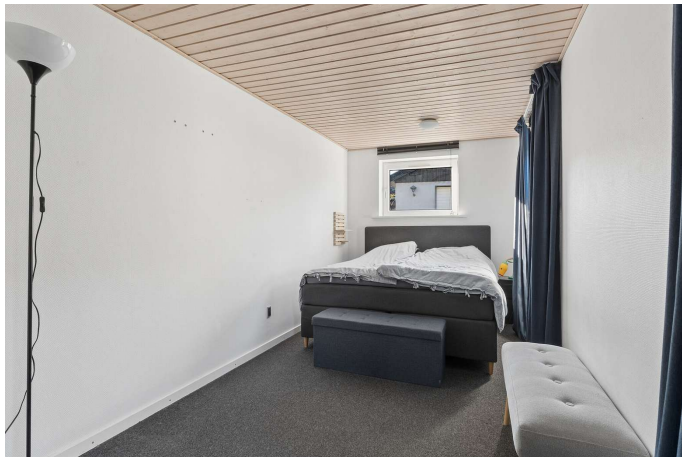
Dato: 16.10.2026



Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026



Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026





Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026



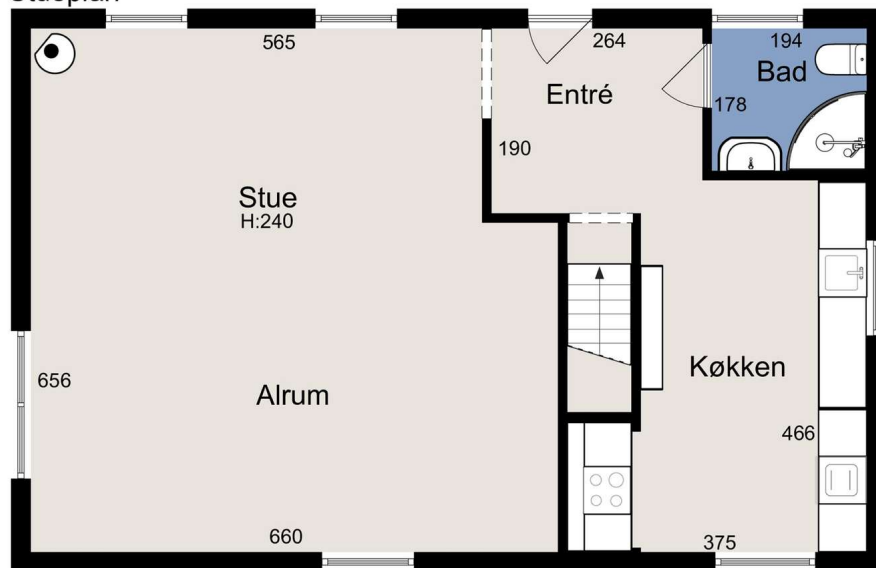
Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026



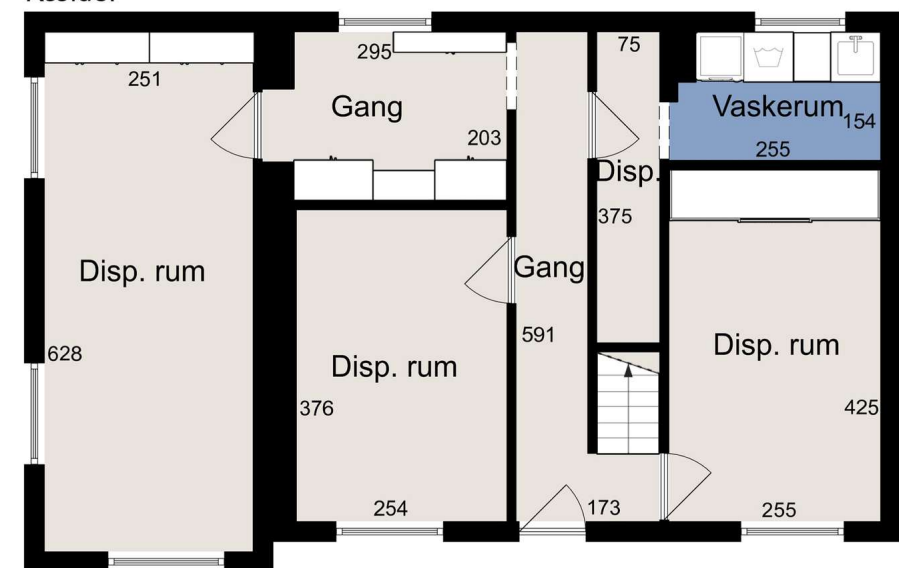
Stueplan



Stueplan



Kælder



Kælder

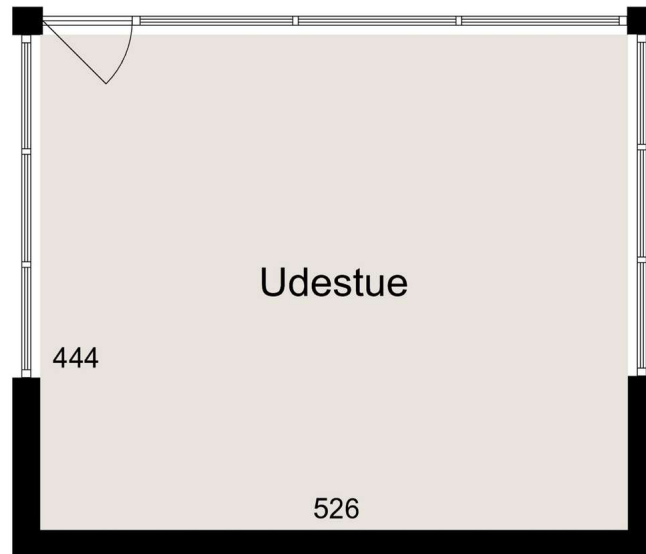
Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026



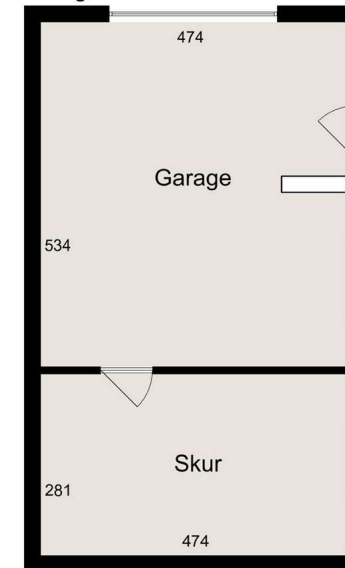
Udestue



Anneks



Garage



Loft

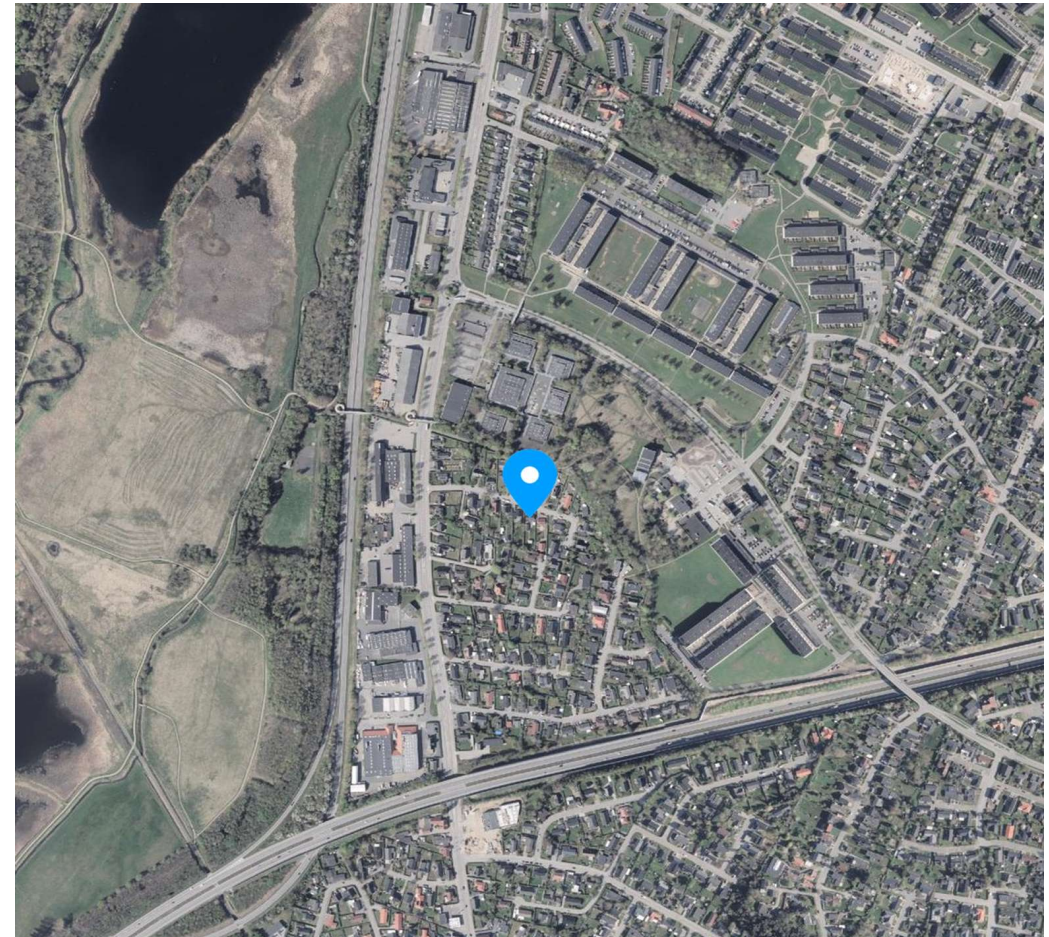
Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026



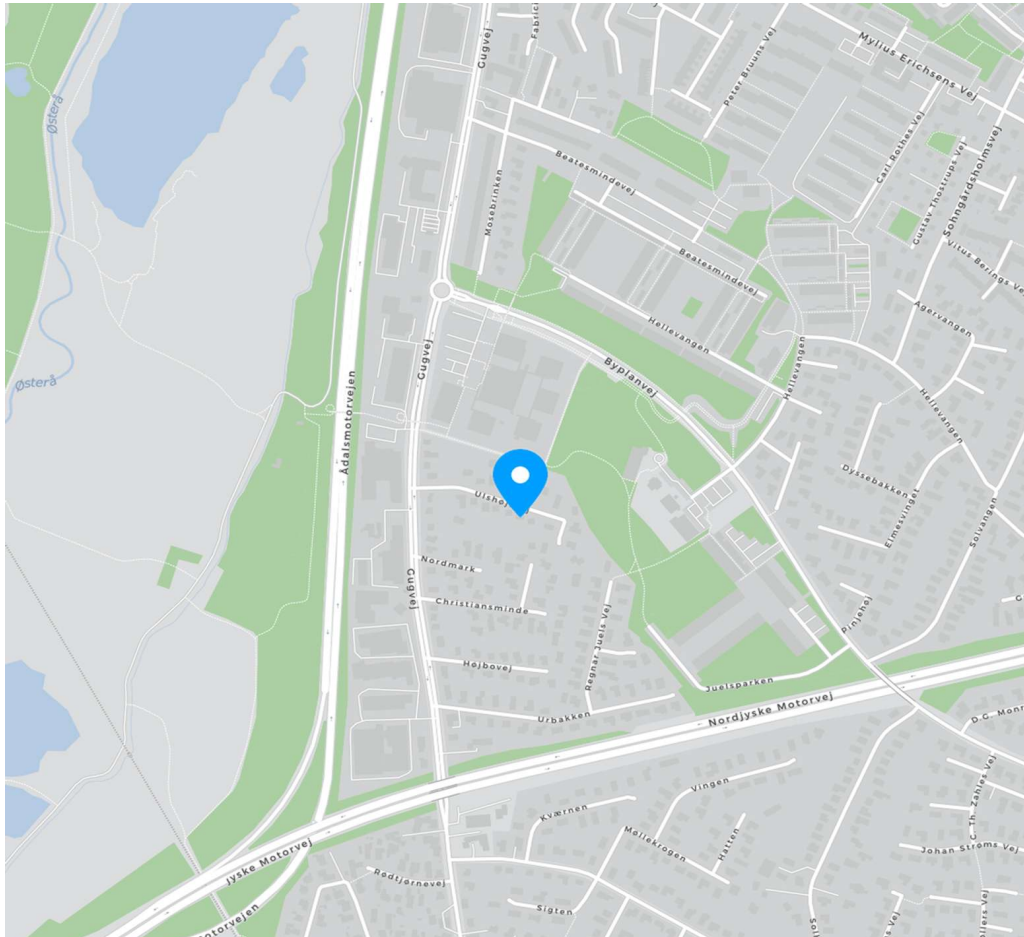
Alle plan (1x1)



Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026





Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 6ao Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3329463
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1959/1976

Arealer**

Grundareal: 1.001 m²
Boligareal i alt: 84 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 84 m²
Garage: 49 m²
Udhus: 25 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: 28.12.1973 - Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet

Planer

Kommuneplan 4.2.B2 - Ulshøjvej m.m.
Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab (Electrolux), Fryser (Gram), Kogeplade (Gram, Keramisk), Ovn (Electrolux, Indbygnings), Emhætte (Medion), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Electrolux), Tørretumbler (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 09.10.2026 Forsikringen dækker hverken skader efter eller årsagen til utætte
vægbeklædninger i badeværelser.
Forsikringen dækker hverken skader efter eller årsagen til utætheder i taget.
Forsikringen omfatter ikke 8 m2 brændeskur.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.511 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 19.469,14
Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 4.621,21

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for
brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.131	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	9.886	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Bidragstopgørelse 2026	kr.	217	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Skorstensfejer	kr.	750	I alt	kr.	2.418.001
Renovation	kr.	3.516	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.		
Husforsikring	kr.	5.553			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	29.054			

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: Ulshøjsvej 12, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 464-0513
Ejerudgift/md.: kr. 2.421

Dato: 16.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 1.976.000

Nr. 3: hovedstol kr. 409.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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