

REAL



Tritonvej 13, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	130
Kontant	2.095.000	Værelser	4
Ejerudgift	2.172	Grund m ²	172
Byggeår/ombygget	1985/1998	Energimærke	+ B

Sagsnr. **464-0130**

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: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026



Skønt lyst rækkehus attraktivt beliggende i Gug

- Indflytningsklar bolig
- Dejligt lyst køkken med spiseplads og
- i åben forbindelse til stue
- Skønt stort badeværelse med vaskesøjle
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Virkelig skøn gårdhave med masser af plads
- Gode parkeringsmuligheder
- Skønne fællesarealer

BELIGGENHED:

Dette skønne rækkehus ligger godt i rolige omgivelser i attraktive Tritonparken. Tritonparken er en forening med 64 rækkehuse og ligger i den østlige del af Gug. Foreningen støder op til stort grønt område med udsigt til Lundby Bakker. I foreningen er der store fællesarealer med legeplads, grillplads, tennisbane og fodboldbane. Beliggenheden er særdeles attraktiv for førstegangskøberen, børnefamilien eller seniorerne der 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, børnehaver og fritidsaktiviteter. Her er ligeledes nem adgang til indkøb, busstoppested, bakkede naturoplevelser i Gug Alper, Østerådalen eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum, samt ikke mindst, det kommende Supersygehus 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: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i rummelig entré, hvorfra der er adgang til virkelig dejligt stort badeværelse med gulvvarme, bruser, dobbelt vask og vaskesøjle. Fra entreén ledes du helt naturligt ind i det rummelige lyse køkken med spiseplads og masser af bord- og skabsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med lys stue hvor der er god plads til afslapning og hygge i sofagruppen og ved langbordet. Fra stuen er der udgang til virkelig stor og lækker gårdhave, samt adgang til soveværelse med skabe.

1. sal er indrettet med 2 store og lyse værelser.

Foran huset er der præsentabel gårdhave og bag huset er der virkelig stor og flot gårdhave med masser af plads til afslapning, grill og hygge.

Endvidere isoleret skur med fryser og plads til opbevaring.

Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

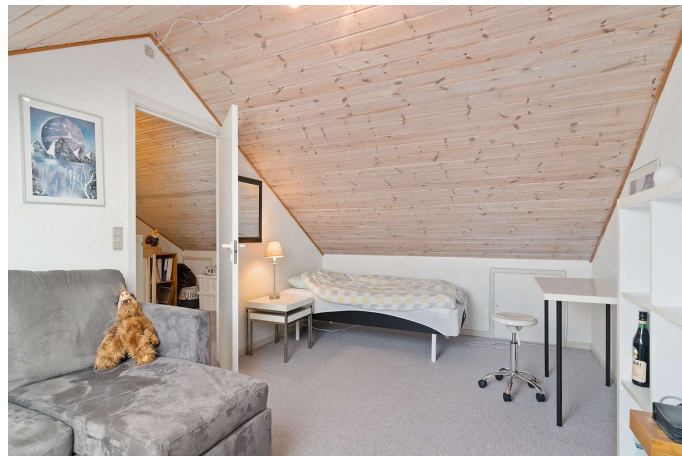
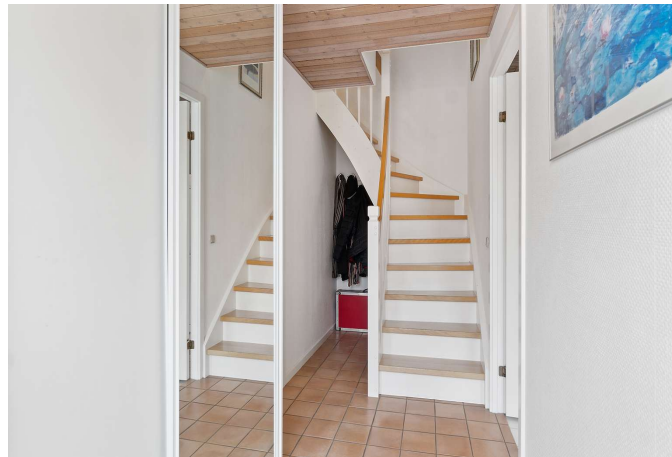
Dato: 03.09.2026



Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

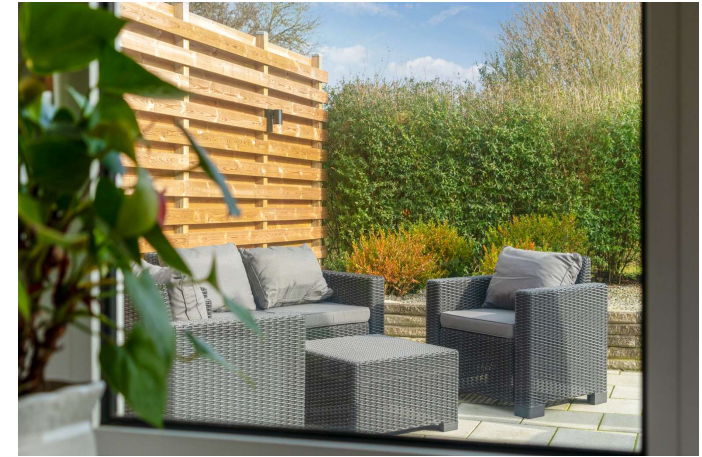
Dato: 03.09.2026



Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026



Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

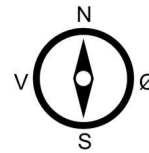
Dato: 03.09.2026



Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

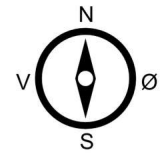
Dato: 03.09.2026



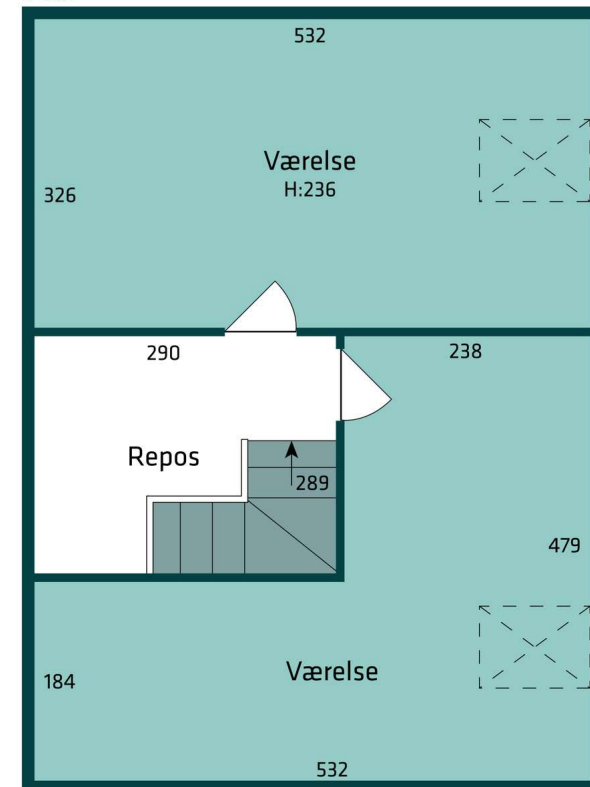
Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



1. sal

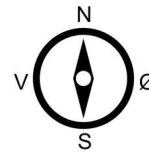


Veiledende tegning uden ansvar

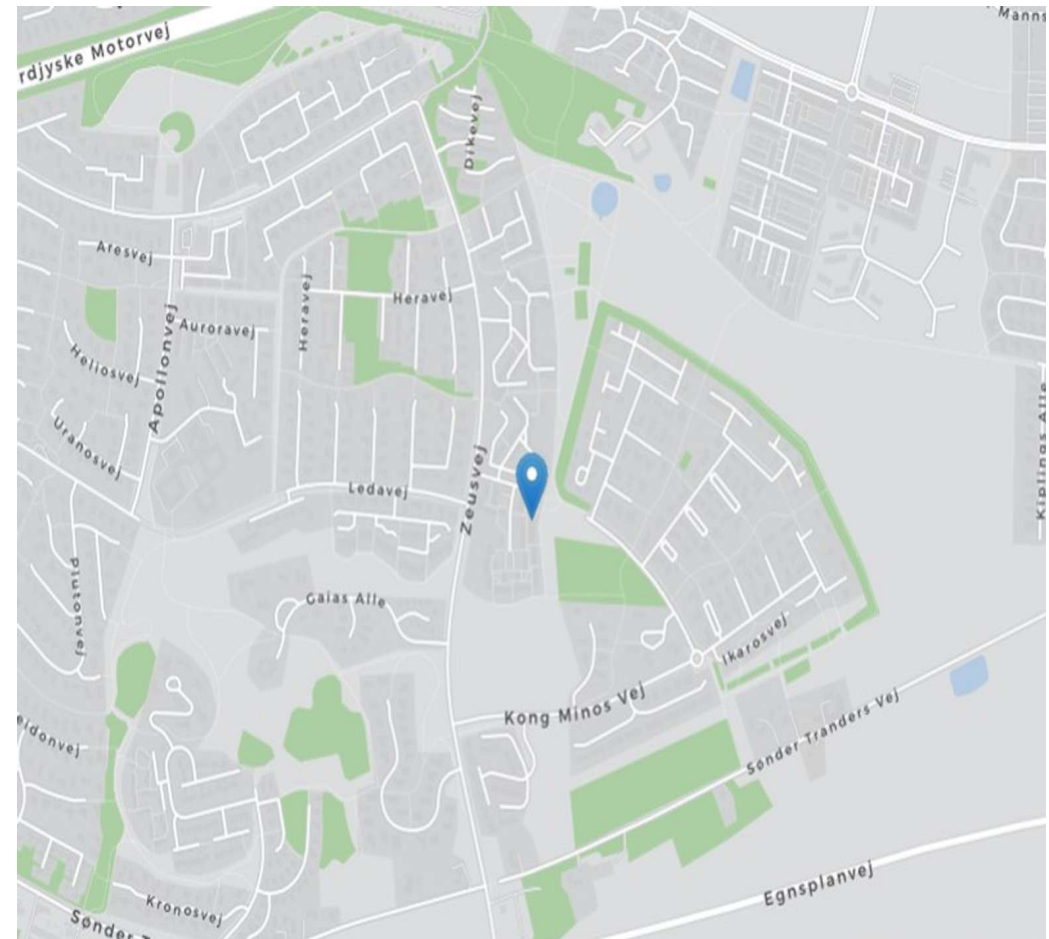
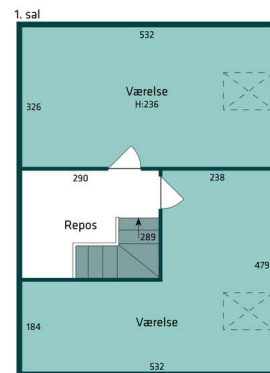
Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026



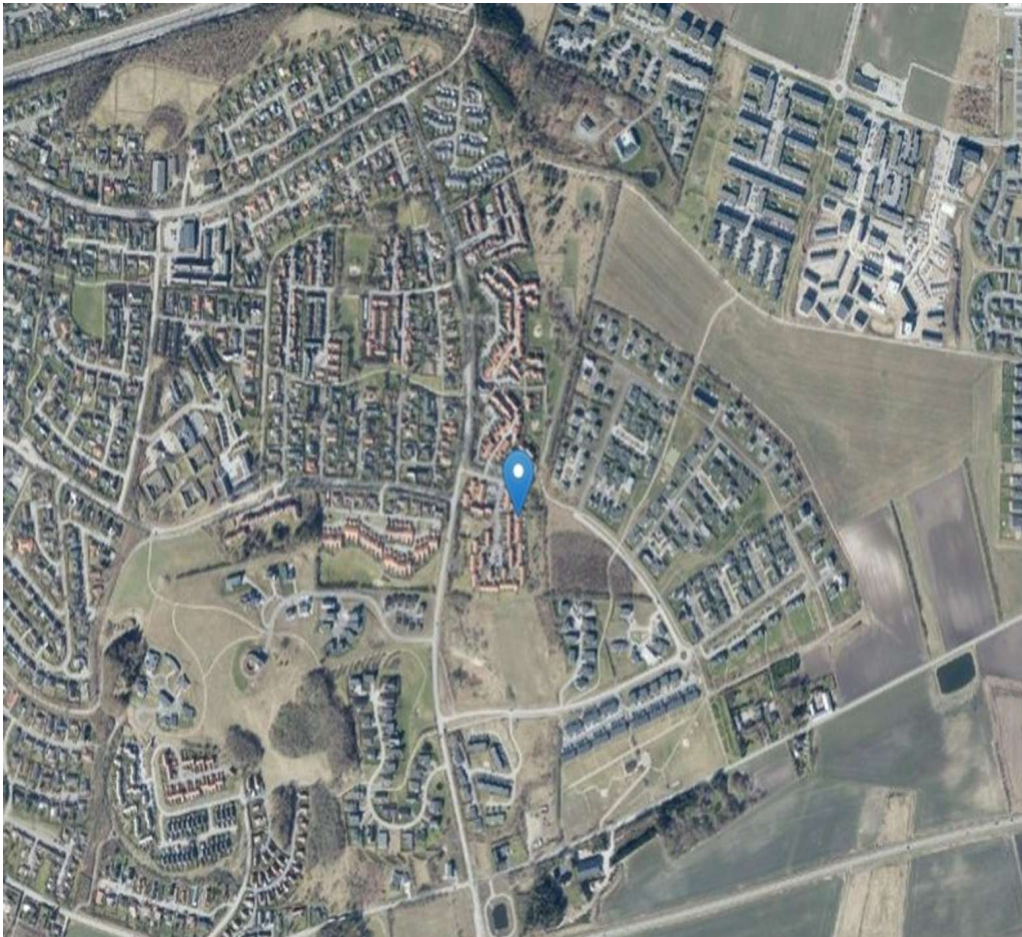
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026





Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 32aæ Sdr. Tranders By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3330850
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1985/1998

Arealer**

Grundareal: 172 m²
Boligareal i alt: 130 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 6 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: 2.308.000
Grundværdi: 748.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.846.400
Grundlag for grundskyld: 598.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.07.1983 - Lokalplan nr. 07-009

Planer

Kommuneplan 4.3.B1 - Byplanvej, Landlystvej m.m.
Lokalplan 07-009 - Boligområde, Metisvej
Lokalplan.pdf

Tilbehør:

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

Siemens køleskab - Wasco fryser - Voss keramisk kogeplade - AEG ovn - emhætte - Electrolux opvaskemaskine AEG
vaskemaskine - AEG tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikrings-Aktieselskabet ALKA

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.

24.04.2024.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

*Det med stjerne markederede og kursiverede er vedtagne ændringer til salgsoptstillingen, der er under implementering. Man vil derfor i en overgangperiode kunne se enten den ene eller den anden version, men dette har ikke betydning for, hvordan salgsoptstillingen skal være udfyldt.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.891 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2019

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Ejendommen har været udlejet og der forefindes derfor ikke retvisende forbrugsopgørelser.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B



Adresse: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.417	Kontantpris	kr.	2.095.000
Grundskyld	kr.	4.428	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	14.450
Renovation	kr.	3.430	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.618
Grundejerforening	kr.	4.000	I alt	kr.	2.117.068
Rottebekæmpelse	kr.	47	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.	4.743			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	26.065			

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: Tritonvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.095.000

Sagsnr.: 464-0130
Ejerudgift/md.: kr. 2.172

Dato: 03.09.2026

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. 2: hovedstol kr. 240.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.788.000

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