



**REAL**

## Solvangen 17, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>138</b>
Kontant	<b>2.445.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.437</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>1.130</b>
Byggeår	<b>1964</b>	Energimærke	<b>E +</b>

Sagsnr. **464-0297**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://www.realmaeglerne.dk/gug)

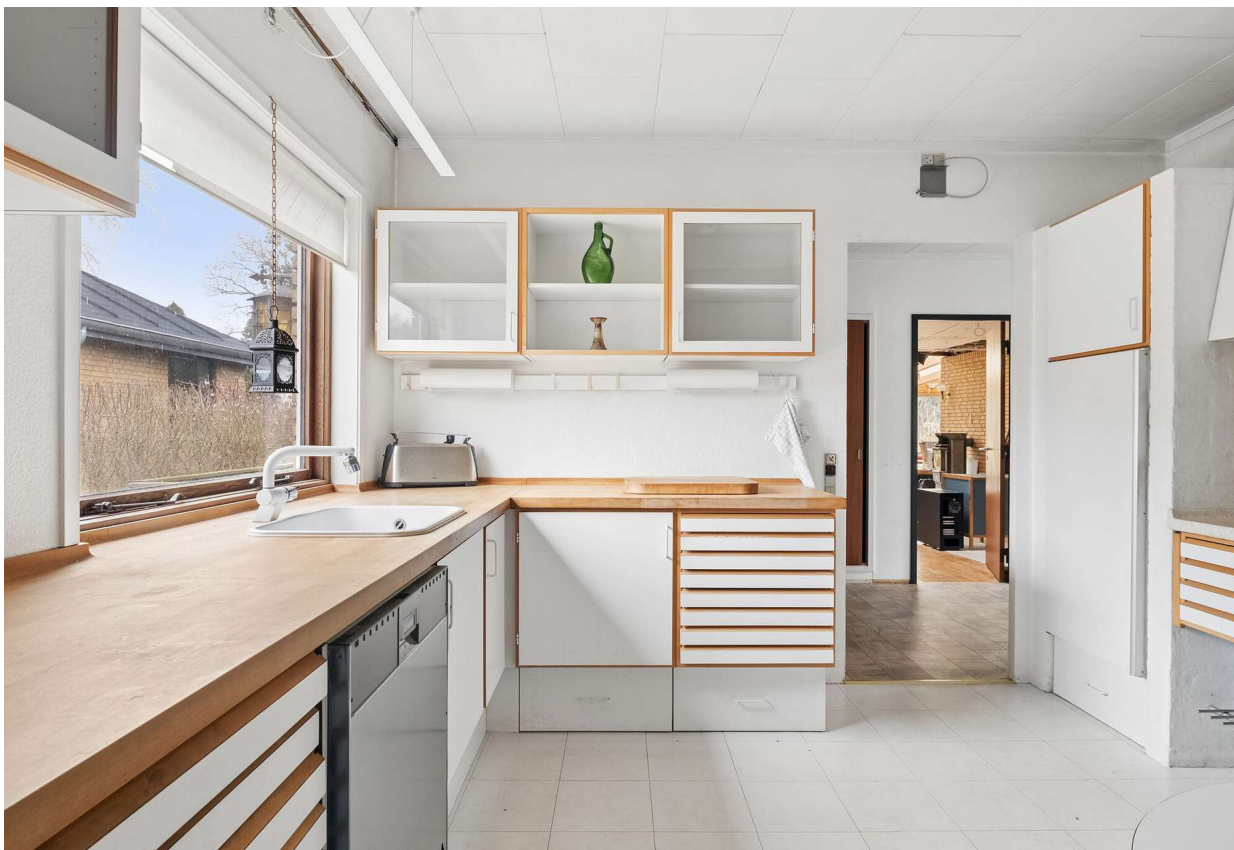
## Salgsopstilling

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: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026



### HØJT BELIGGENDE I GUG

Højt beliggende i Gug

- Stor stue
- Unoform køkken i åben forbindelse med spisesstue
- Mulighed for at lave moderne køkken-alrum
- Badeværelse og gæstetoilet
- Skøn ugeneret lukket have
- Carport foran huset
- Hus med mange muligheder - nogen renovering må forventes

### BELIGGENHED:

Denne gode villa ligger på en attraktiv beliggenhed højt i Gug og med nem adgang til alt. 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 eller Kongshøjskoven, fantastiske ruter og træningsområder i Golfparken/Sohngårdsholmparken og kun 2 minutter til grønt område. Svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum, med kun 4 km. til Nytorv 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: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026

---

#### BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i forgang hvorfra der er adgang til gæstetoilet og indgang til fordelingsgang, hvorfra der er adgang til rummeligt Unoform køkken, hvor der er godt med bord- og skabsplads. Køkkenet er i åben forbindelse med stor spisesstue - her er det oplagt at lave moderne køkken-alrum. Spisestuen er endvidere i åben forbindelse med stor stue med hyggelig pejs. Fra fordelingsgangen er der endvidere adgang til værelsesafdeling, hvor der er stort badeværelse med bruseniche, soveværelse med skabsvæg, samt et stort rum der tidligere har været indrettet til 3 værelser, hvilket nemt kan genetableres. Endelig er der adgang til udestue.

Kælderen er indrettet med depot med udgang, vinkælder, stort vaskerum og 2 disponible rum - her er der mange anvendelsesmuligheder.

Bag huset er der stor ugeneret have med masser af plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Der er endvidere et ældre annek, som tidligere har været kolonihavehus, samt et drivhus.

Endvidere er der carport foran huset.

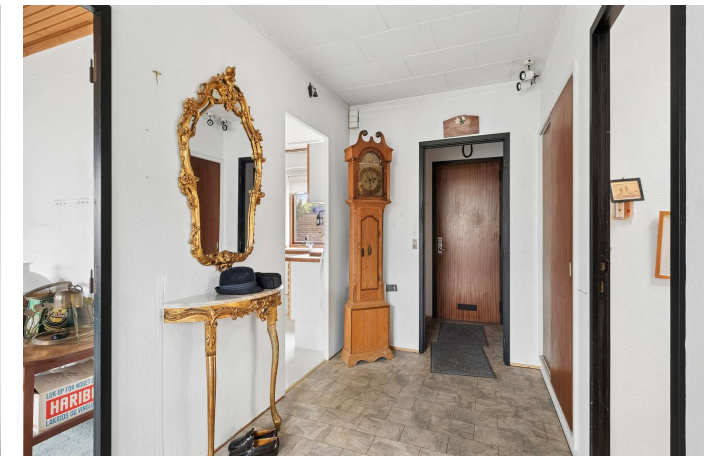
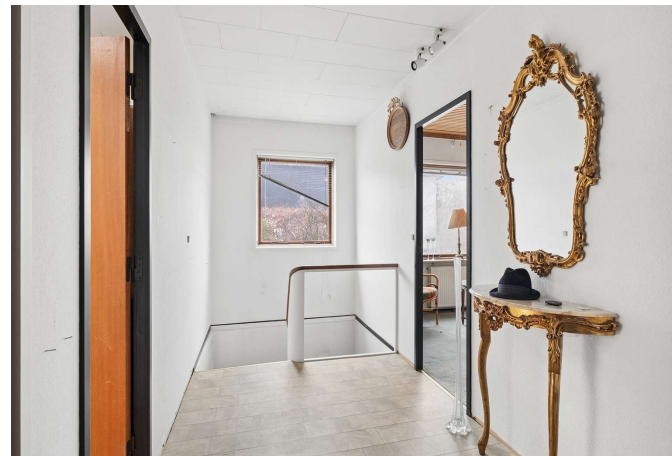
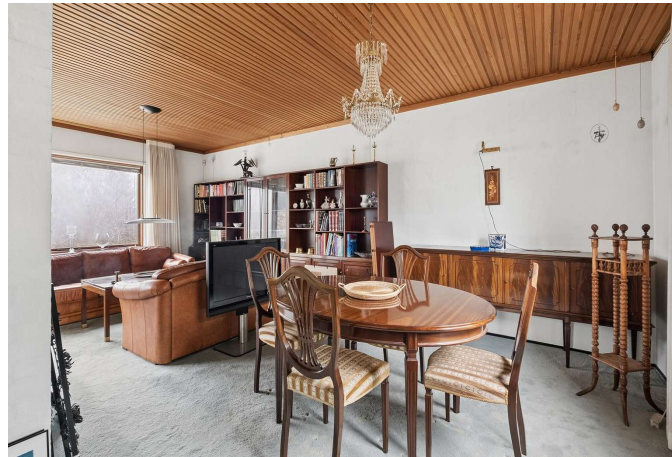
En spændende bolig på en attraktiv beliggenhed, hvor du kan sætte dit eget præg på stil og indretning.

Ring 98 149 147 for at se mulighederne.

Adresse: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

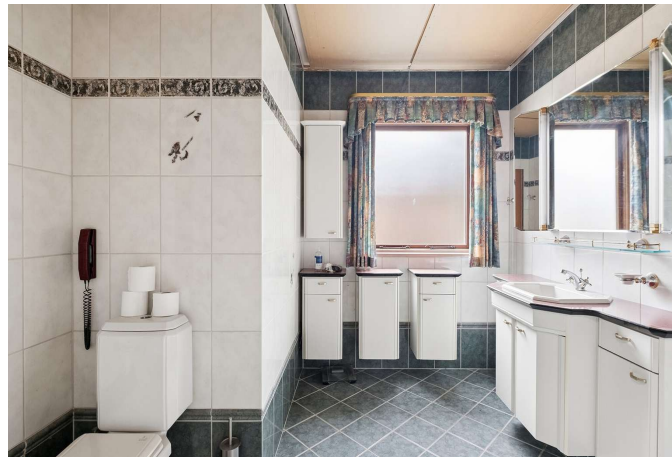
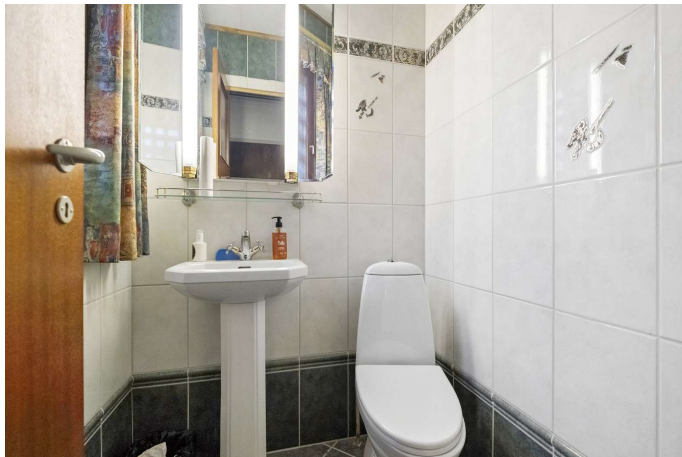
Dato: 06.04.2026



Adresse: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026





Adresse: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026



Udsigt

Set fra haven



Set fra haven

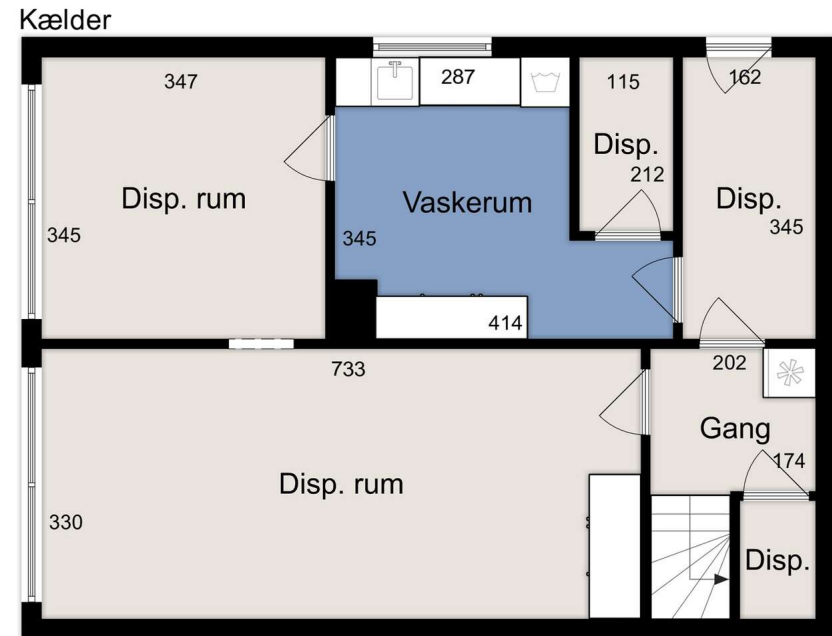
Set fra vejen



Adresse: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

Kælder



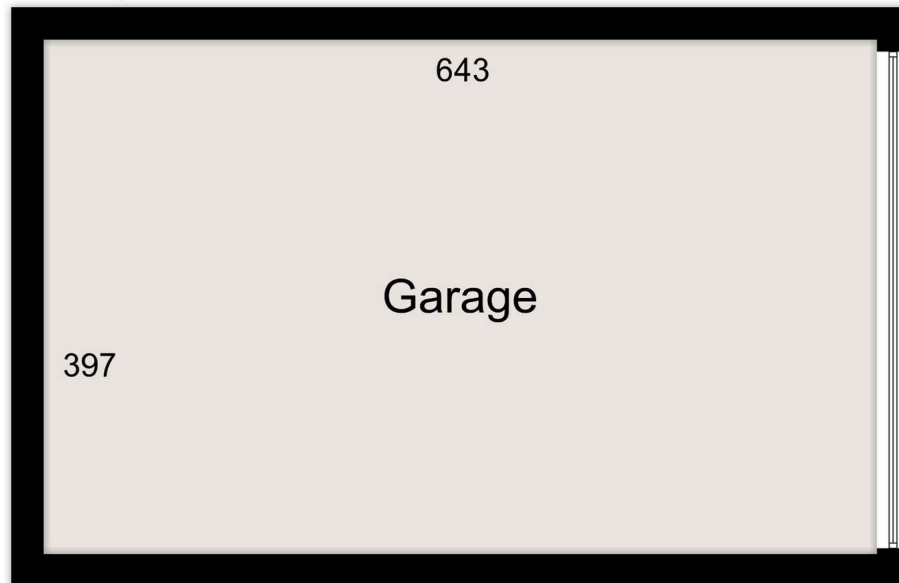
Adresse: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026



## Garage



Vejledende tegning uden ansvar

Anneks



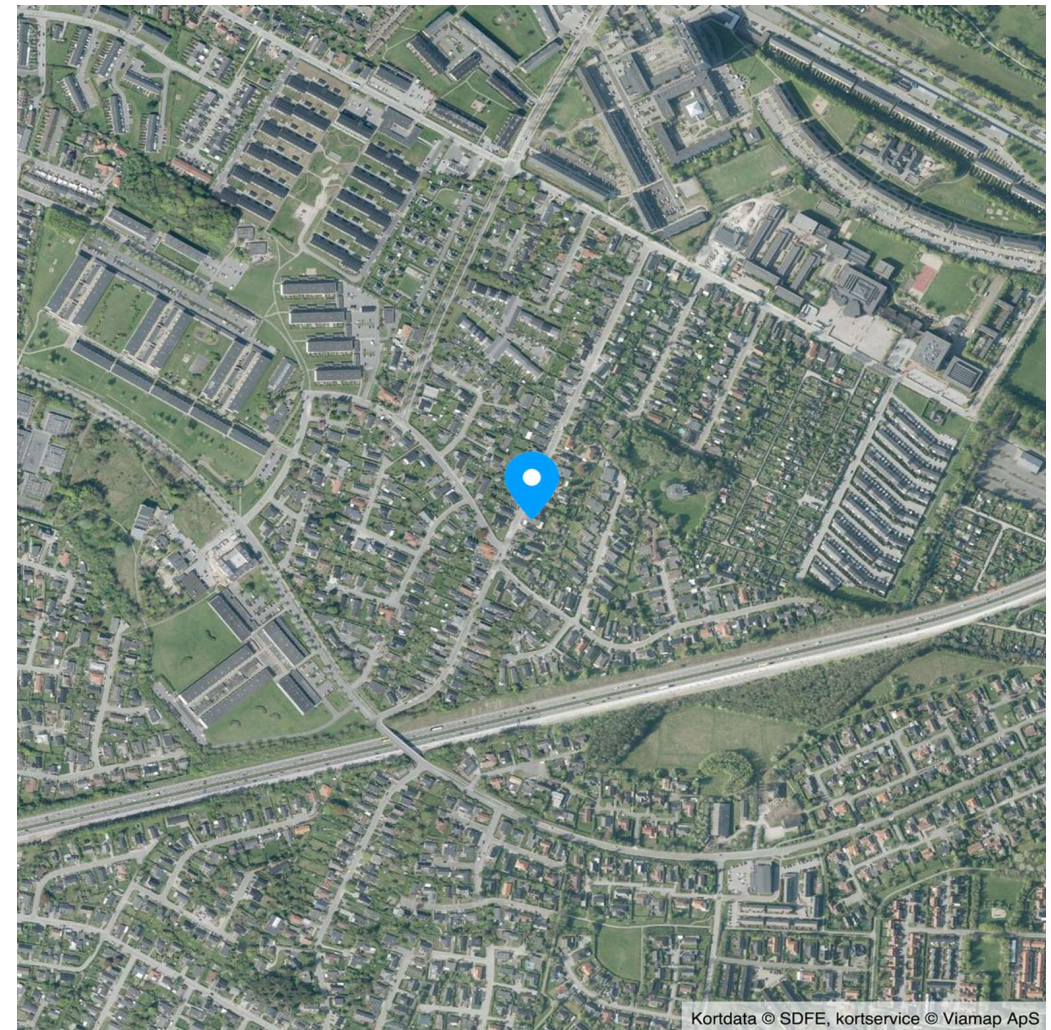
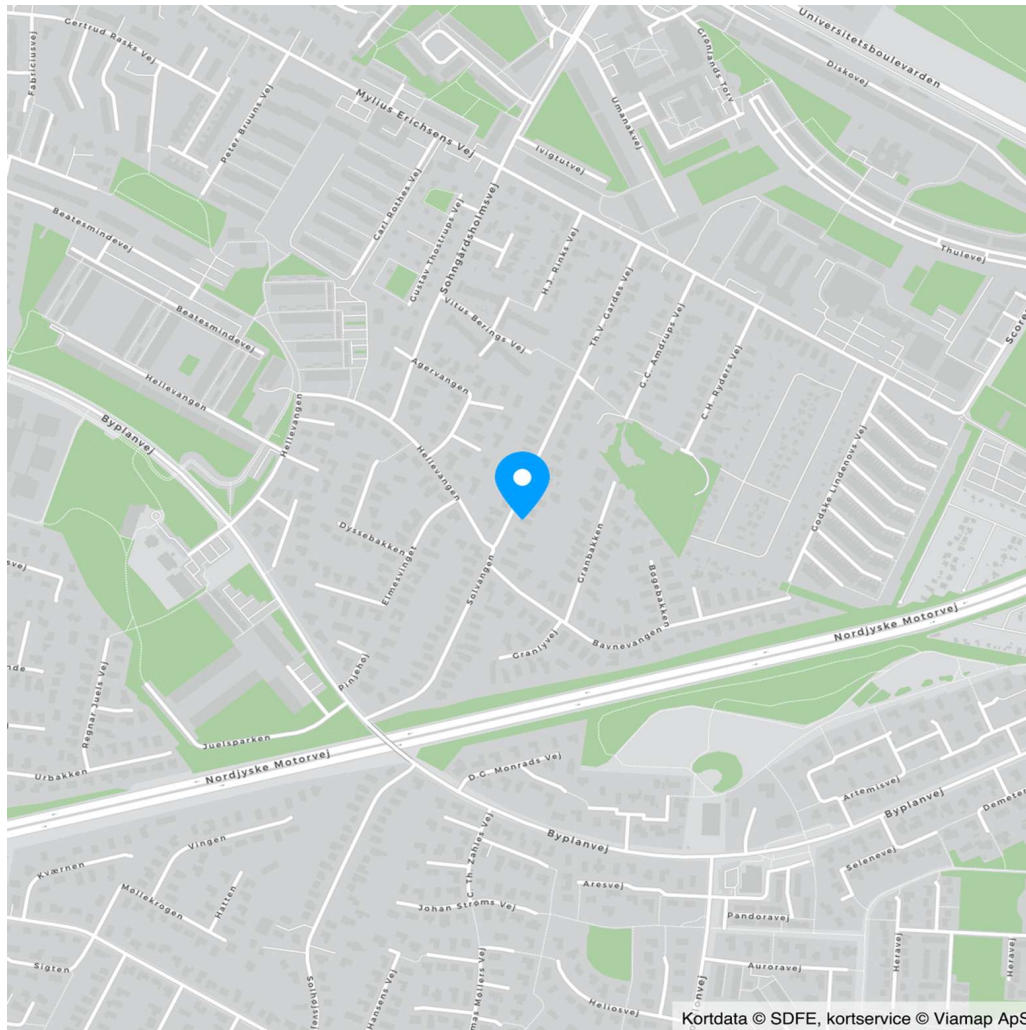
Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)

Adresse: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026



Adresse: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 5ao Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3329196  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Privat vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.680.000  
Grundværdi: 1.463.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.144.000  
Grundlag for grundskyld: 1.170.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 1.130 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 138 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 70 m<sup>2</sup>  
Indbygget udestue el. lign.: 28 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>  
Carport: 24 m<sup>2</sup>  
Udhus: 20 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 28.03.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vandværk mv  
- Nr. 2: 01.04.1965 - Dok om forbud mod udlejning og beboelse af havehus, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 3: 07.03.1969 - Byplanvedtægt nr. 1  
- Nr. 4: 27.12.1977 - Dok om carport/garage mv

**Planer**

Kommuneplan 4.2.B11 - Solvangen m.m.  
Lokalplan BPV ST1 - Den nordlige del af Gug

Tilbehør:

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

køle-/fryseskab - Voss kogeplader - indbygningsovn - loftsemhætte - Bosch opvaskemaskineMiele vaskemaskine - elrulle

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Ja

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

27.08.2025.: Ingen forbehold.Jf.police/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 45.400                      Forbrug: 0  
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 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 8.546,43

Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 2.108,79

Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 2.225,85

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E

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: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.934	Kontantpris	kr.	2.445.000
Grundskyld	kr.	8.661	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.550
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.750
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	2.471.300
Rottebekæmpelse	kr.	276			
Husforsikring	kr.	5.251			
			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.	29.238			

**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: Solvangen 17, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.445.000

Sagsnr.: 464-0297  
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 06.04.2026

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<sup>®</sup>

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