



REAL

Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	117
Kontantpris	2.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.533	Grund m2	700
Byggear	1960	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0014**

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: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025



Beskrivelse:

Totalrenoveret og tilbygget enderækkehus

- Lækkert åbent køkken
- Skønt lyst nyt (2019) badeværelse
- Toilet på 1. sal, nyt fra 2019
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Dejlig ny (2015) tilbygning = ekstra plads
- Nye (2017) vinduer og døre overalt
- Ekstra facaderenovering i 2017
- Enderækkehus med god grund

BELIGGENHED:

Vitus Berings Vej er et område med 52 rækkehuse og her får du et skønt renoveret enderækkehus med god grund på lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i efterspurgt ejerforening 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.

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: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025

Totalrenoveret og tilbygget enderækkehus

- Lækkert åbent køkken
- Skønt lyst nyt (2019) badeværelse
- Toilet på 1. sal, nyt fra 2019
- Soveværelse og 2 gode værelser
- Dejlig ny (2015) tilbygning = ekstra plads
- Nye (2017) vinduer og døre overalt
- Ekstra facaderenovering i 2017
- Enderækkehus med god grund

BELIGGENHED:

Vitus Berings Vej er et område med 52 rækkehuse og her får du et skønt renoveret enderækkehus med god grund på lukket stikvej med attraktiv beliggenhed i efterspurgt ejerforening 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.

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes indenfor i den nye tilbygning fra 2015 med rummelig entré med god plads til at tage imod gæster og med adgang til det nye store værelse/ekstra stue. I entréen er der også vaskesøjle og herfra ledes du helt naturligt ind i det nye (2017) lækre åbne lyse køkken. Her har du den bord- og skabsplads du ellers tit mangler i rækkehuse, ligesom der naturligvis er alt i hvidevarer. Der er nyere (2019) lyst badeværelse med bruseniche og skab. Endelig er der den skønne lyse stue med plads til både hyggehjørnet og langbordet til gæster. Herudover er der udgang til stor overdækket terrasse, hvor der er god plads til gæster, hygge og grill. Der er gulvvarme overalt i stueplan.

På 1. sal nye gulve overalt og der er indrettet med to gode børneværelser, soveværelse med skabsvæg og nyt (2019) toilet.

På den sydvestvendte delvist overdækkede terrasse kan du altid finde læ og sol. Derudover er der ny (2017) træterrasse og lille anneks med strøm, så der er altid gode muligheder for udendørs hygge og afslapning. Endelig er der integreret isoleret udhus.

Da huset er et enderækkehus er der ekstra stor have, med god græsplæne og nem og overskuelig have.

Der er fælles parkeringspladser lige udenfor haven, efter "først til mølle princippet". Der er mange pladser og dermed kan du altid finde en plads til din bil. Sælger har endvidere fået installeret ladestander i haven nærmest parkeringspladsen, så du kan lade din bil.

Derudover er der flere garager som det er muligt at leje, når de løbende bliver ledige.

Ejerforeningen er meget velfungerende og her er der både grønne fællesområder, legeplads og hundeområder. Der er endvidere dagpleje, børnehave og skole i gåafstand, samt meget nem adgang til dagligvarehandel. Alt i alt et rigtig dejligt sted at bo.

Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025



Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025

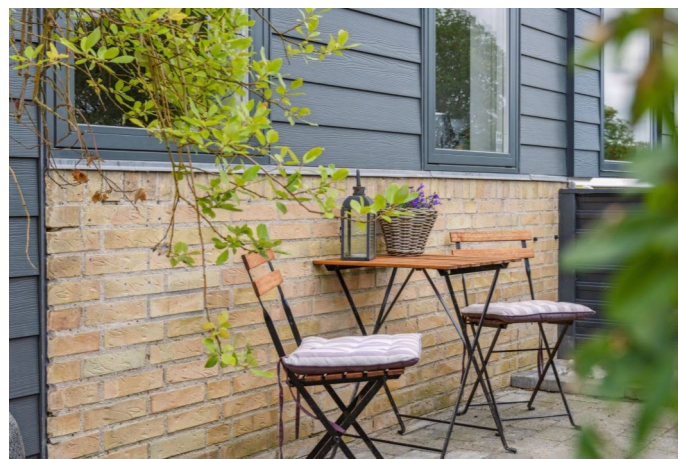
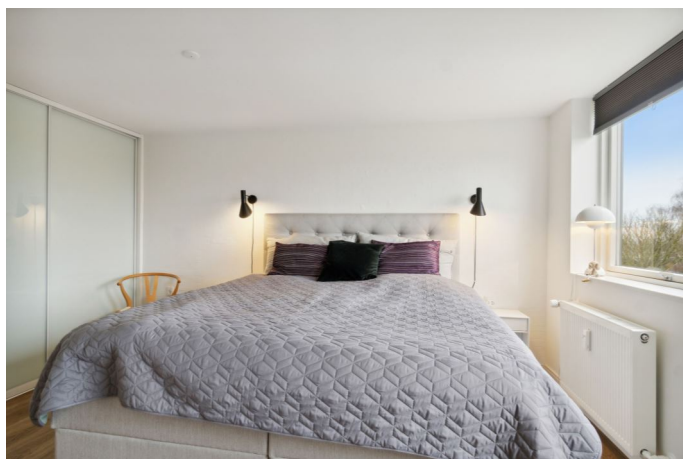




Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025



Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025

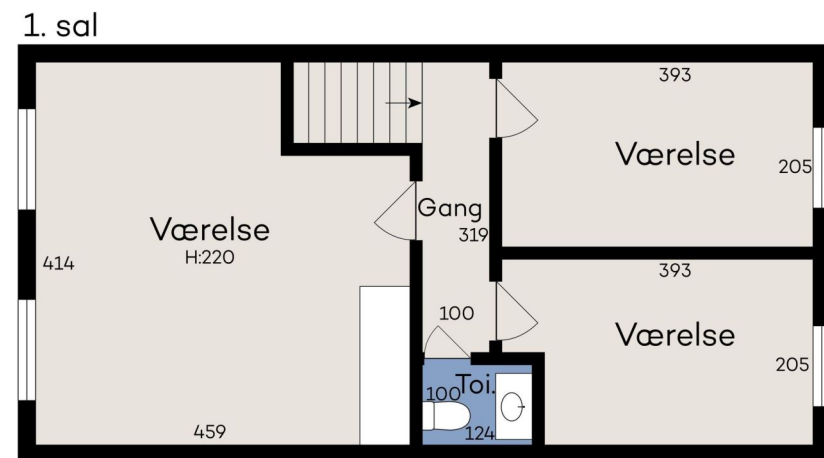




Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
 Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025





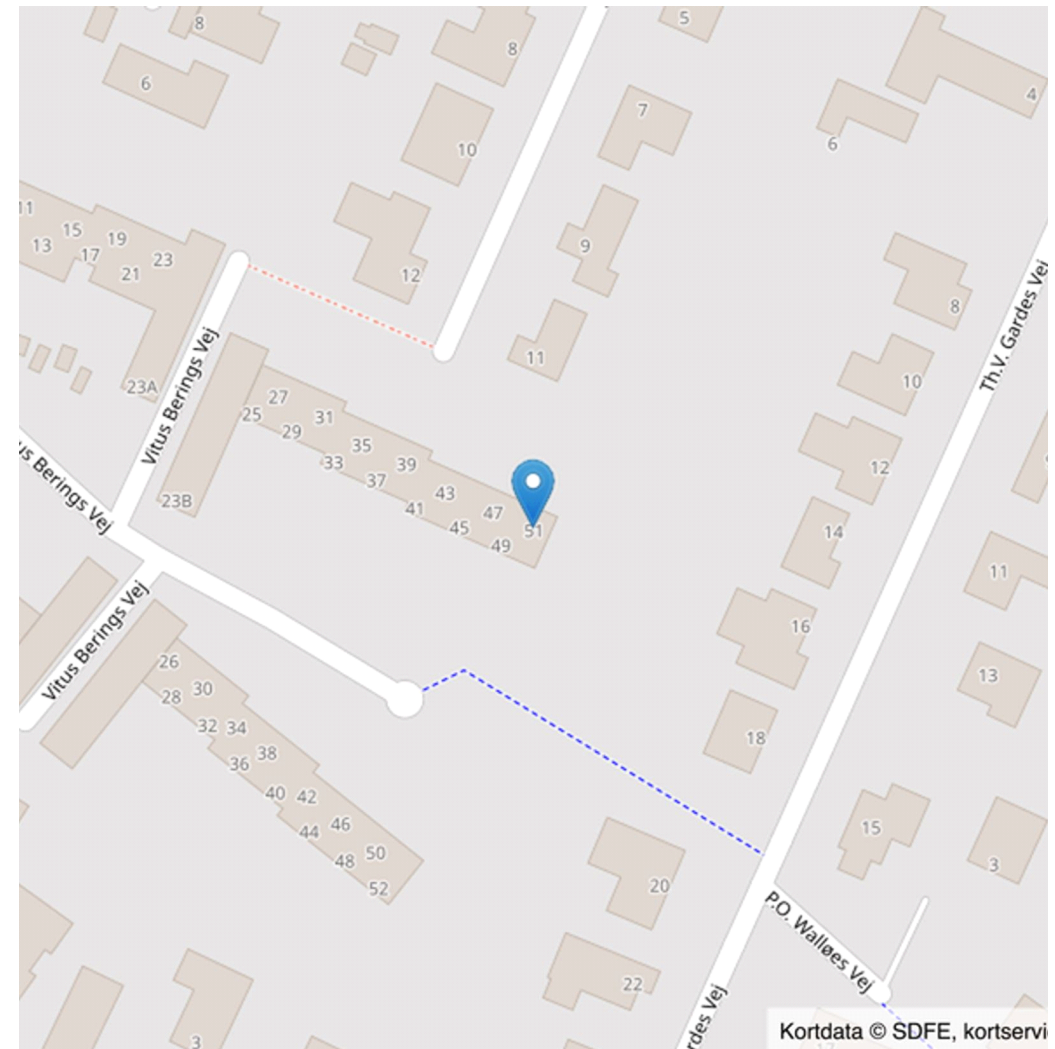
Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.

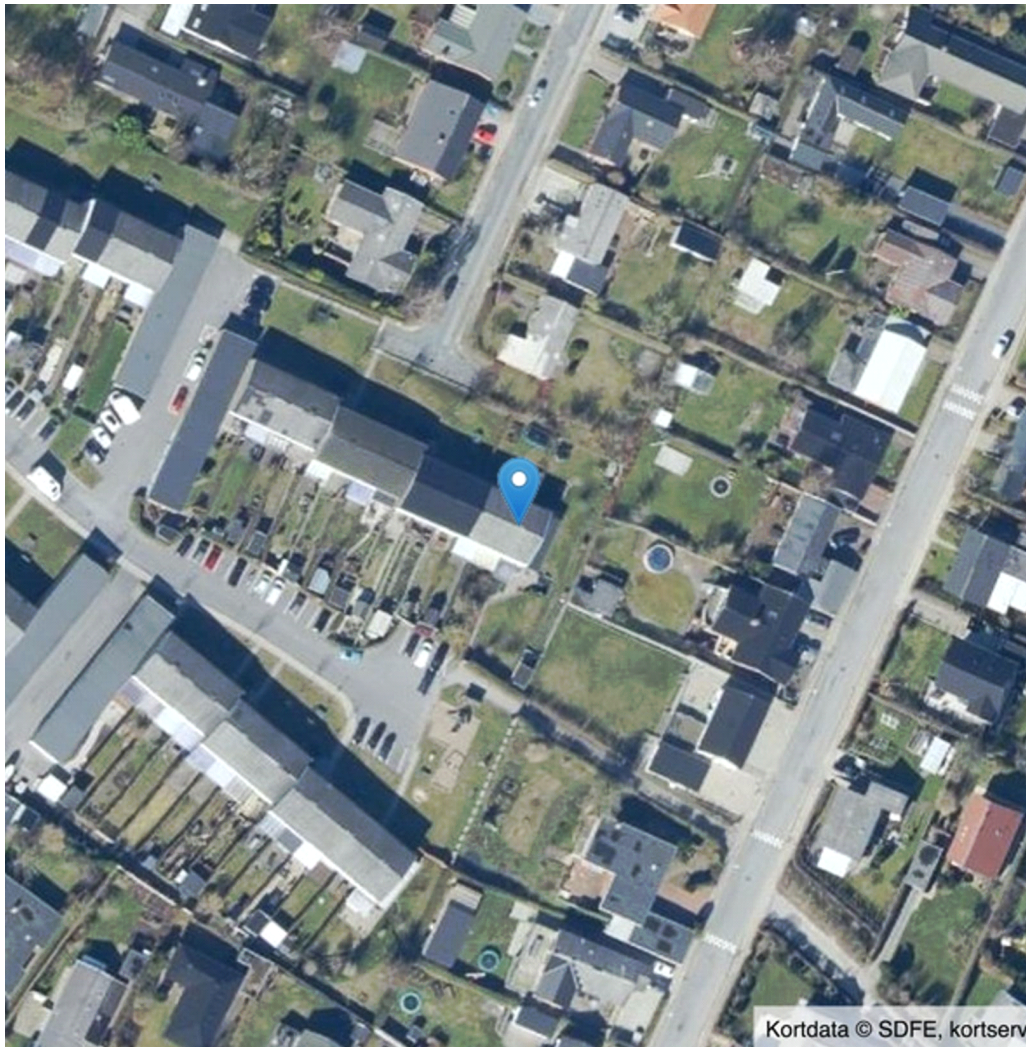




Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025



Kortdata © SDFE, kortservi

Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
 Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	17 th Sohngårdsholm Hgd., Aalborg Jorder
BFE-nr.:	5553361
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1960

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	117 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	40 m ²

Øvrige arealer:

* 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. 16.02.1973 lbnr. 969205-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, parkeringsarealer mv, Prioritet forud for pantegæld
 Nr. 2 lyst d. 18.12.2020 lbnr. 1012547728

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B11

LOKALPLAN: Ingen

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.155.000 kr.
Grundværdi:	1.637.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.757.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.362.400 kr.

Tilbehør:

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

Gorenje køleskab - Electrolux fryser - Fryser i udhus - AEG inductions kogeplade - Electrolux indbygningsovn - Eico emhætte - Bosch opvaskemaskine
 AEG vaskemaskine - AEG tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ejendommen er forsikret via grundejerforeningen.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.469 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.06.2023. - 31.05.2025. kr. 9.666,20
Vand i perioden 01.06.2023. - 31.05.2024. kr. 4.215,37
El i perioden 01.02.2025. - 28.02.2025. kr. 900,70

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
 Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.964	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	10.082	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.496
Renovation	kr.	3.430	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Grundejerforening	kr.	19.800	I alt	kr.	2.519.346
Rottebekæmpelse	kr.	122			

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

42.398

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/nettoydelser 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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.142 md./ 157.709 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.627 md./ 127.524 år v/26,58%

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: 01.11.2025

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: Vitus Berings Vej 51, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 464-0014
 Ejerudgift/md.: kr. 3.533

Dato: 02.11.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.122.000	2.122.000	2.148.168	DKK	5	128.644	28,00	5,81			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Lodsejerforeningen Rønnevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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