

REAL



Urbakken 24, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	1.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.811	Grund m ²	838
Byggeår	1973	Energimærke	D

Sagsnr. **464-0204**

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: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026



HØJT BELIGGENDE VILLA MED GODE MULIGHEDER

Højt beliggende familievilla med muligheder

- Villa på lukket stikvej
- Rummeligt køkken
- Skøn stor stue
- Soveværelse og 3 værelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- God underetage med egen indgang
- God have og terrasse
- Stor dobbelt garage og carport
- Der må påregnes en del renovering

BELIGGENHED:

Denne spændende familievilla med mange muligheder, ligger højt på lukket rolig villavej i Gug. 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, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås alle indenfor 10 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: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026



Adresse: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026

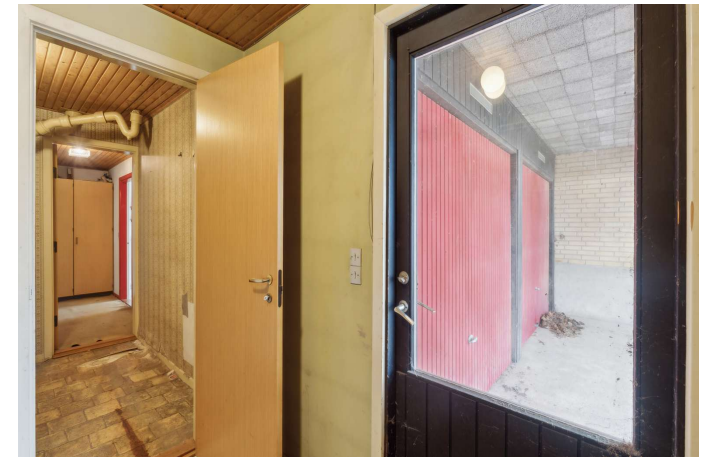




Adresse: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026





Adresse: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

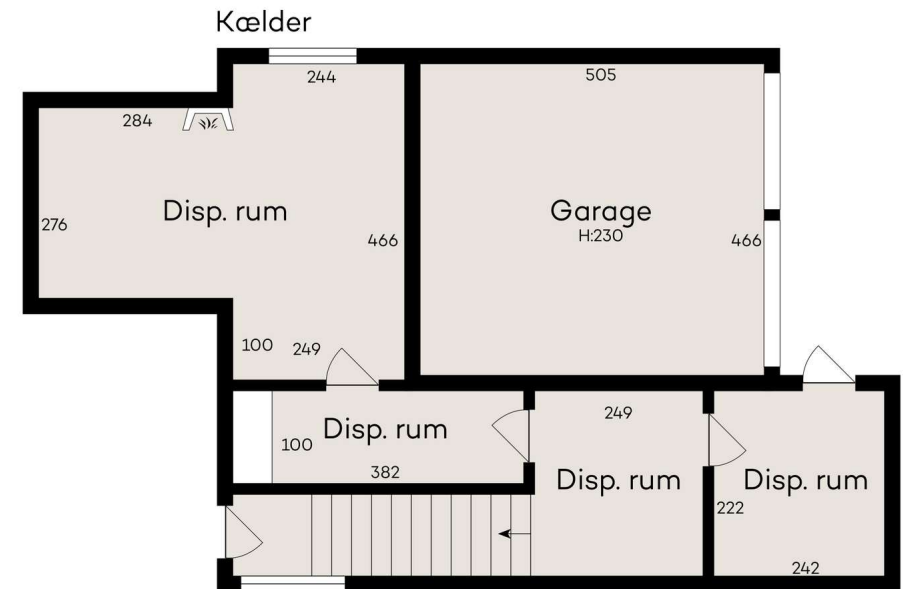
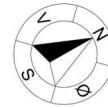
Dato: 24.02.2026



Adresse: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

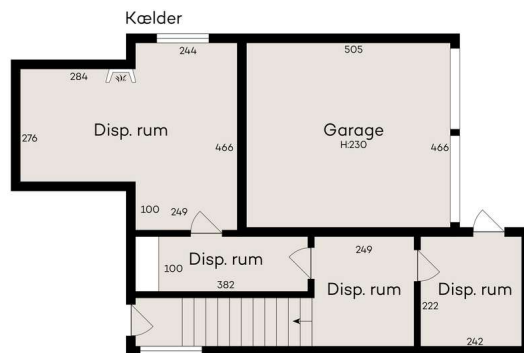
Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
 Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 6el Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.: 3329564
Zonestatus: Byzone
Vand: Privat vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.552.000
Grundværdi: 922.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.041.600
Grundlag for grundskyld: 737.600

Arealer**

Grundareal: 838 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 84 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: 16.09.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 2: 28.12.1973 - Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet
- Nr. 3: 23.05.2013 - Deklaration om byggelinjer

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):

Profil køle-/fryseskab - Lille fryser i køkkenet - Voss Komfur med keramisk kogeplade - Asko emhætte - Miele opvaskemaskine Miele tørretumbler Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring
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.

04.03.2025.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 36.700 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Huset har stået tomt gennem længere tid, hvorfor der ikke forefindes retvisende årsopgørelser på forbrug.

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 D

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: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
 Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.412	Kontantpris	kr.	1.495.000
Grundskyld	kr.	5.458	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Renovation	kr.	3.516	I alt	kr.	1.505.850
Rottebekæmpelse	kr.	232	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.	14.114			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	33.732		

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: Urbakken 24, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0204
Ejerudgift/md.: kr. 2.811

Dato: 24.02.2026

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[®]

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