



REAL

H.C. Hansens Vej 17, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	162
Kontant	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.444	Grund m ²	742
Byggeår	1969	Energimærke	+ D

Sagsnr. **464-0279**

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: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026



UDSIGTSVILLA PÅ ATTRAKTIV BELIGGENHED

Højtbeliggende familievilla med udsigt på attraktiv beliggenhed i Gug

- Stort køkken med spiseplads
- Soveværelse og hele 3 børneværelser
- Badeværelse og gæstetoilet
- God tør kælder der er oplagt til multirum
- Panoramaudsigt fra terrassen
- God garage med elport

BELIGGENHED:

Denne skønne højtbeliggende villa ligger på en af de mest attraktive veje i Gug. Beliggenheden i gåafstand til Gug Skole, gør huset særdeles attraktivt for børnefamilien med fred, ro og 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 eller Kongshøjskoven, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, 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: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

Du bydes velkommen indenfor i stor forgang med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Herfra er der adgang til fint lyst gæstetoilet og et godt værelse med skab. Du ledes helt naturligt ind i den store sydvendte stue med godt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti, hvorfra der også er udgang til terrasse med panoramaudsigt. Fra stuen er der adgang til fin spisestue og stort køkken med spiseplads. Er I til åbent køkken-alrum, er der gode muligheder for at etablere dette, ved at slå det sammen med stue og/eller spisestue, samt få det kombineret med endnu mere udsigt. Fra køkkenet er der endvidere adgang til rummeligt bryggers med vask og vaskemaskine. Endelig er der værelsesafdelingen med soveværelse med skabsvæg og yderligere 2 børneværelser - det ene med skab, samt stort lyst badeværelse med badekar, bruseniche, dobbelt håndvask og gulvvarme.

Dejlig ugeneret have og stor sydvestvendt terrasse med fantastisk udsigt - her er der god plads til både afslapning, grill og hygge. I haven er der god plads til børnenes leg, boldspil og trampolin.

Endvidere er der tilhørende garage med elport.

Adresse: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026



Adresse: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026



Adresse: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026



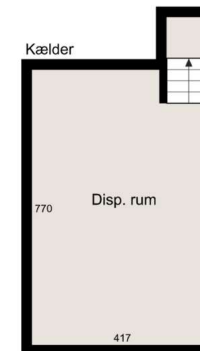
Adresse: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026



Dato: 25.03.2026

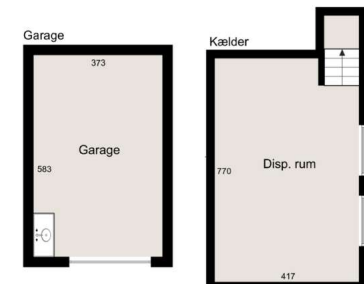
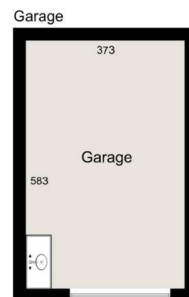




Adresse: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026





Adresse: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	4bæ Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3328936
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.724.000
Grundværdi:	1.201.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.179.200
Grundlag for grundskyld:	960.800

Arealer**

Grundareal:	742 m ²
Boligareal i alt:	162 m ²

Øvrige arealer:

Kælder:	35 m ²
Udhus:	35 m ²

** 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: 07.09.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
- Nr. 2: 08.08.1968 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3

Planer

Kommuneplan 4.3.B7 - Solhøjsvej m.m.
Lokalplan BPV ST3 - Den sydlige del af Gug

Tilbehør:

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

Gorenje køleskab - Electrolux fryser - Voss komfur med keramisk kogeplade - emhætte - Bosch opvaskemaskine - Zanussi vaskemaskine GVD

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALM. BRAND Kunde-service Aalborg

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.

13.05.2025.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 37.700 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. 18.602,81

Vand og kloak i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 3.898,52

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Estimeret 2024 vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc.

Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.114	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.110	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	11.349
Rottebekæmpelse	kr.	249	I alt	kr.	3.529.199
Husforsikring	kr.	7.345	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.	29.334			

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: H.C. Hansens Vej 17, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0279
Ejerudgift/md.: kr. 2.444

Dato: 25.03.2026

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