

Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**106**
Kontant	**1.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**1.951**	Grund m^2	**706**
Byggeår	**1958**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **464-0469**

RealMæglerne Brian Harbo
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / www.realmaeglerne.dk/gug

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
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: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000
Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951
Dato: 22.11.2026



Højtbeliggende villa med mange muligheder
Nogen renovering må forventes - eller måske du vil bygge din drømmevilla her?

- Udsigtsmuligheder mod syd og vest
- Muligheder for moderne indretning
- God lukket sydvestvendt have
- Nyere tag fra omkring år 2003
- Beliggende på lukket vej.

BELIGGENHED:
Denne mulighedsrige villa ligger på børnevenlig lukket rolig villavej i Gug, der 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 på kun 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026

BESKRIVELSE BOLIG:
Straks du kommer til dette hus, fornemmer du de mange muligheder der er på denne højtbeliggende grund.
Velkommen indenfor i forgang, hvorfra der er adgang til to gode værelser, samt badeværelse med badekar. Endelig er der også adgang til ældre køkken med spiseplads. Herfra er der et par trin ned til 2 rum der kombineret udgør baggang, bryggers og viktualierum. Herudover er der stue i 2 niveauer. I opholdsstuen er der god plads til sofagruppen og herfra er der adgang til godt soveværelse. I spisestuen er der et skønt lysindfald fra det store vestvendte vinduesparti og her er der plads til at samle gæster og herfra er der udgang til terrasse og have.

Der er stort terrasseområde hvor der er god plads til grill, afslapmning og hygge, mens du kan holde øje med børnenes leg i den dejlige ugenerede have. Her er der plads til leg, boldspil og trampolin.

Der er tilhørende garage med plads til bilen.

Et perfekt hus til førstegangskøberen eller parret der har solgt det store hus og gerne vil have den skønne udsigt. Eller dig der vil bygge til eller helt nyt ?

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

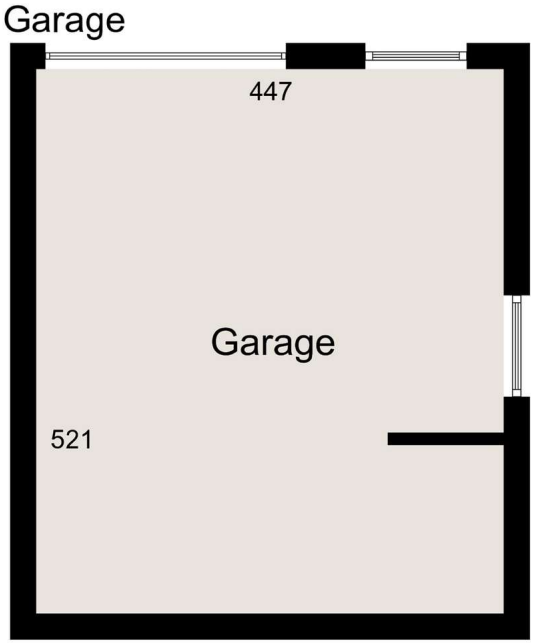
Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026



Stueplan



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

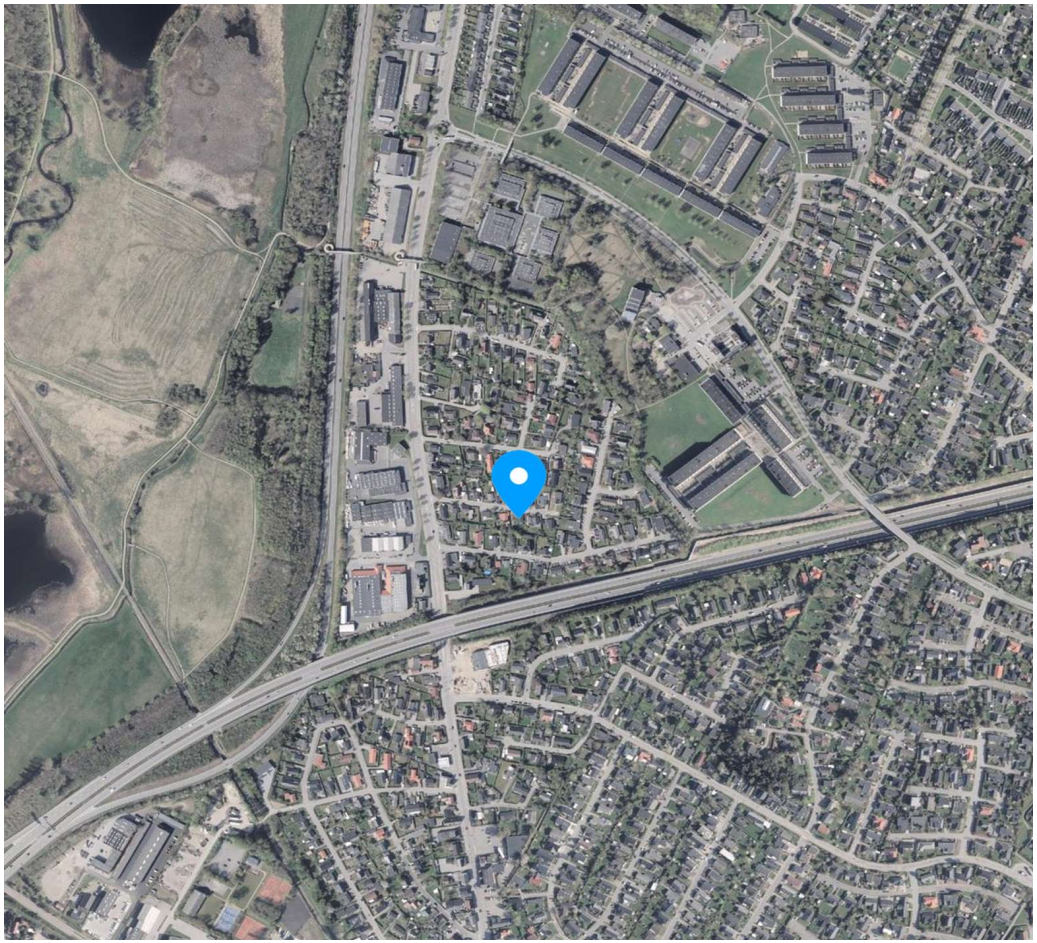
Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026



Alle plan (1x1)



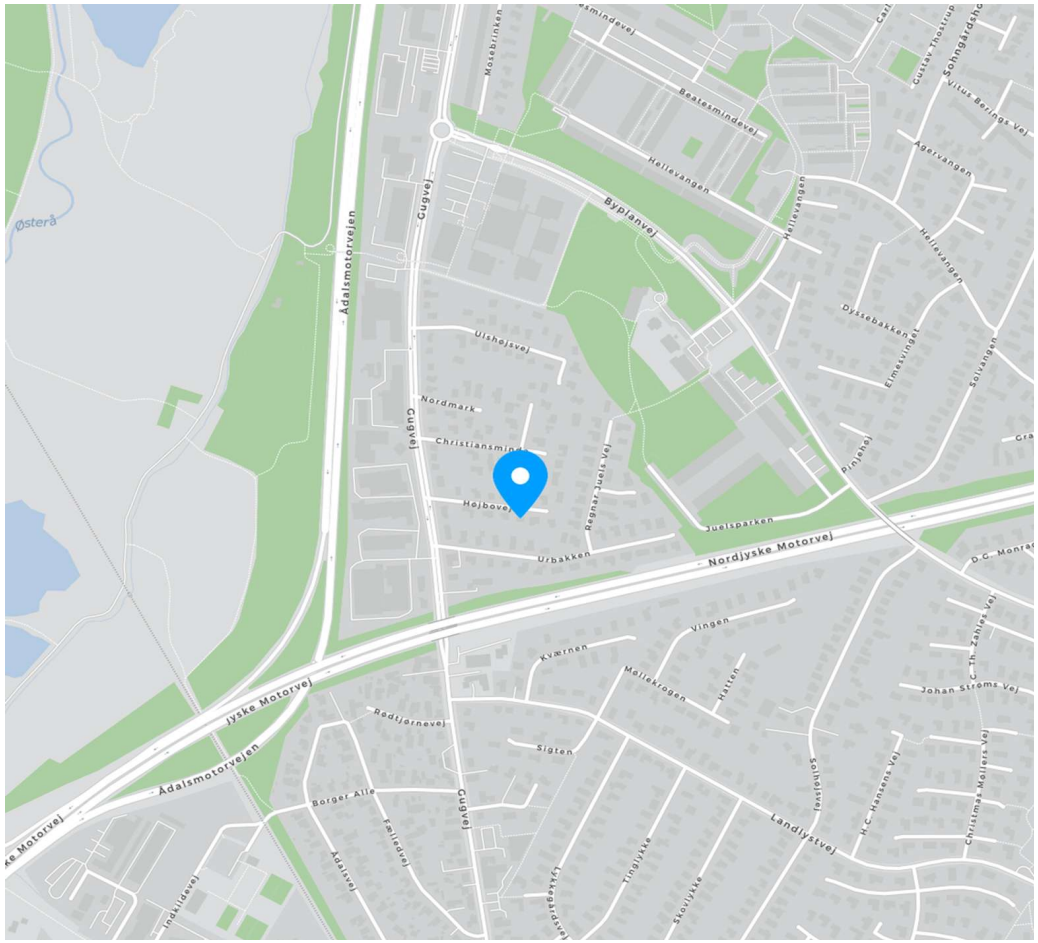
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6cm Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329513
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.683.000
Grundværdi:	1.149.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.346.400
Grundlag for grundskyld:	919.200

Arealer**

Grundareal:	706 m^2
Boligareal i alt:	106 m^2
Øvrige arealer:	
Garage:	25 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: 28.12.1973 - Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet

Planer
Kommuneplan 4.2.B2 - Ulshøjvej m.m.
Lokalplan BPV 48 - Omr. syd for Byplanvej i Gug

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapport

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

Køle/fryseskab, Emhætte (Wasco), Komfur (Voss, Med keramisk kogeplade), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Forsikringsselskabet Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: 01-07-2026 Ingen forbehold jf. police/Norvin

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 27.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varme 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 16.500,04
Vand og kloak 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 4.108,55

Vand: Privat 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke E

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.495.000

Sagsnr.: 464-0469
Ejerudgift/md.: kr. 1.951

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	6.867
Grundskyld	kr.	6.802
Renovation	kr.	3.516
Forsikring	kr.	5.329
Bidragsopgørelse	kr.	195
Skorstensfejer	kr.	700
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	23.408

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	1.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.367
I alt	kr.	1.512.217

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brian Harbo
CVR-nr. 33086121
Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ
Tlf. +4598149147 / gug@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/gug

Adresse: Højbovej 8, 9210 Aalborg SØ Kontantpris: kr. 1.495.000	Sagsnr.: 464-0469 Ejerudgift/md.: kr. 1.951	Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 758.000
Nr. 3: hovedstol kr. 250.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

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