



REAL

Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	163
Kontantpris	6.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.063	Grund m2	703
Byggear	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **470TK0105**

RealMæglerne Aalborg - Klinggaard & Co ApS

Vesterbro 93 / 9000 Aalborg / Tlf. 82824242 / www.realmaeglerne.dk/9000

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: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

OMRÅDET:

Højt beliggende i skønne Gug finder vi denne fantastiske, nyere villa. Beliggenheden er meget central, og der er kort afstand til alt, hvad man måtte ønske sig.

VILLAEN:

Den arkitekt tegnede funkisvilla med et samlet etageareal på knap 300 kvm. er opført af sælger selv og stod indflytningsklar i 2017. Alt er gennemtænkt og kræset for ned til mindste detalje, og ejendommen er meget energivenlig med masser af naturligt lys på alle etager. Der er naturligvis gulvvarme og ventilationsanlæg i alle rum, og en rød tråd går igennem både inventar og design. Udvendigt er haven velanlagt og optimeret i forhold til solens stråler, og der er et separat udhus integreret i boligen mod øst. Desuden er der etableret flotte støttemure og flisebelægning rundt om grunden, og hækken har nu nået en højde, der sikrer fuld privatliv.

INDRETNINGEN:

Når man ankommer til ejendommen, føres man først til den private indkørsel, som leder direkte til den rummelige dobbeltcarport. Den smukke indgang til husets hall imponerer med sin lofthøjde, der strækker sig over to etager. Underetagen byder på et rummeligt børneværelse samt yderligere to store disponible rum, der er meget anvendelige. Etagen rummer desuden et større multirum, som binder de øvrige rum sammen, samt et imponerende badeværelse med fritstående badekar og bruseniche – alt sammen udført i en stil, der leder tankerne mod en italiensk spa. Fra carporten kan man tilgå bryggerset direkte, hvor der er rigelig opbevaringsplads samt vaskefaciliteter.

Den øvre etage, som tilgås via en snedkerlavet trappe med indbygget lys, byder på to store og rummelige værelser samt endnu et badeværelse med ovenlysindue, så lyset strømmer ind hele dagen. Køkken-alrummet er en historie for sig; her er rig mulighed for at udfolde sig kulinarisk. Køkkenet er udstyret med alle hårde hvidevarer udover det sædvanlige, og materialevalget er, som resten af boligen, udsøgt. I forlængelse af alrummet finder vi stuen, hvor der er plads til, at hele familien kan samles. Fra stuen er der udgang til en skøn, ugeneret og privat terrasse.

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.

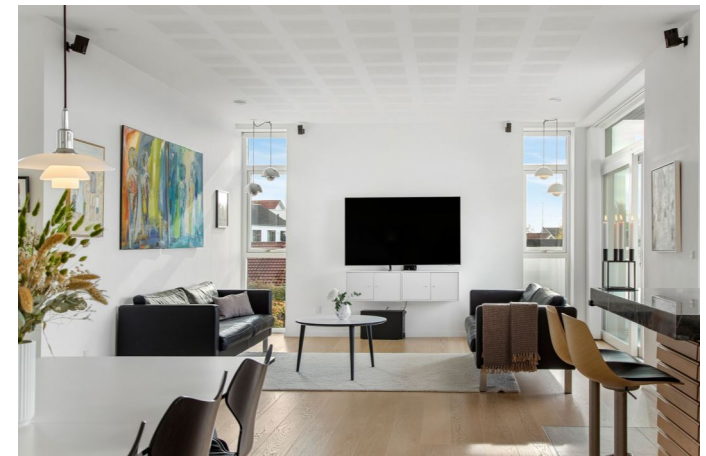
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Tue Klinggaard

Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 31.01.2026



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	6 av Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329470
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	5.057.000 kr.
Grundværdi:	1.479.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.045.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Grundareal:	703 m ²
Boligareal i alt:	163 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	145 m ²
Integreret Carport:	37 m ²
Udhus:	8 m ²

* 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. 14.02.1962 lbnr. 958052-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 28.12.1973 lbnr. 24273-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet
Filnavn: 76_R-A_72

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag
og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne
værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående
retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 9.882 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold
karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for
brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.633	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	8.756	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.890
Husforsikring	kr.	4.115	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Renovation	kr.	3.000	I alt	kr.	6.544.740
Ansl. skadedyrsbekæmpelse	kr.	250	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		36.754			

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/nettoydelse 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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.781 md./ 417.377 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.141 md./ 337.694 år v/25,40%
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: 31.01.2026
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: Ulshøjsvej 13, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 470TK0105
Ejerudgift/md.: kr. 3.063

Dato: 31.01.2026

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Kontantbehov ved køb:

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: udgifter til købers egne rådgivere

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