



REAL

Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	145
Kontant	1.895.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.794	Grund m ²	
Byggeår/ombygget	1880/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0384**

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: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 09.04.2026



CHARMERENDE RUMMELIGT RÆKKEHUS I GUG

Charmerende og rummeligt rækkehus i Gug

- Flot moderniseret og indflytningsklart
- Velindrettet i lyse materialer
- - Nyere døre/vinduer fra 2022 i det meste af boligen
- Central beliggenhed
- Solrig have med ugeneret terrasse
- Egen carport med isoleret skur

BELIGGENHED:

Dette charmerende rækkehus ligger på en skøn beliggenhed i Gug. Beliggenheden nær skolen, gør rækkehuset 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. 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: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 09.04.2026

BESKRIVELSE BOLIG:

I det charmerende rækkehus, bydes du velkommen i en skøn lys entré med plads til at modtage gæster og komme af med overtøjet. Fra entréen finder du adgang til boligens lyse gæstetoilet, der er moderniseret i 2022 og med vaskemaskine og tørretumbler, skønt køkken fra 2022 med spiseplads, masser af bord- og opbevaringsplads. Endelig er det også fra entréen at der er trappe til 1. sal. Entréen leder dig helt naturligt ind i husets store todelte stue med nye gulve og vinduer fra 2022, hvor der er god plads til både langbordet og sofagruppen. Fra stuen er der udgang til rækkehusets terrasse og have.

På 1. sal finder du boligens store badeværelse med bruseniche, stort soveværelse med skab-svæg og to gode værelser, samt repos med depotplads.

På boligens lyse ugenerede sydvendte terrasse er der god plads til spiseplads samt grill, hvilket giver anledning til hyggelige sommerdage/aftner for hele familien. I boligens dejlige grønne have er der rig mulighed for aktivitet for børnene. Endvidere er der adgang til ekstra fælles have.

Rækkehuset har stor indkørsel, med egen carport samt isoleret skur.

Adresse: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 09.04.2026



Adresse: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

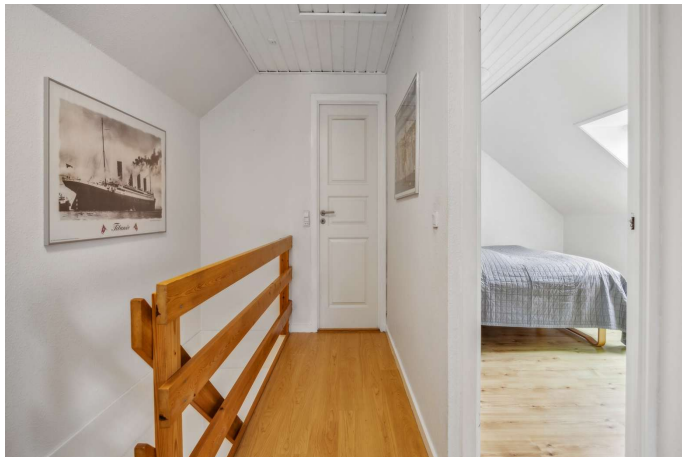
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

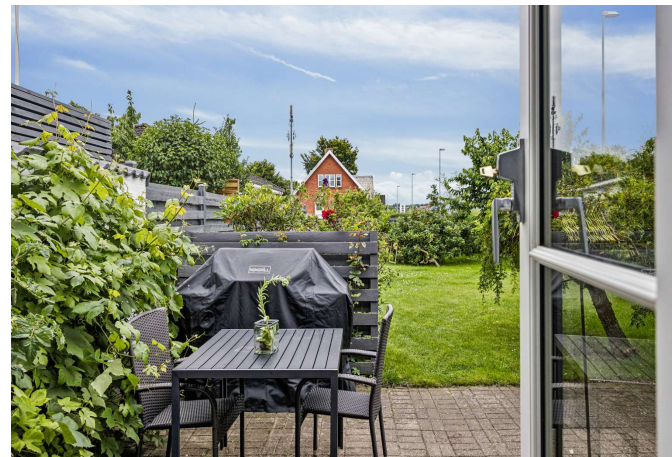
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

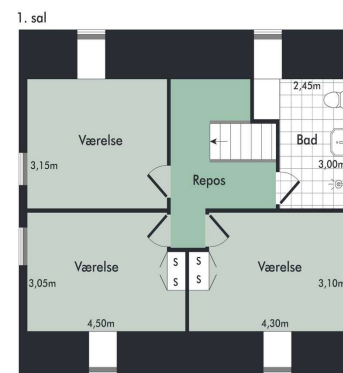
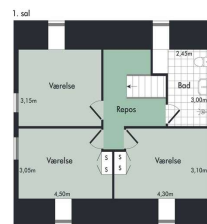
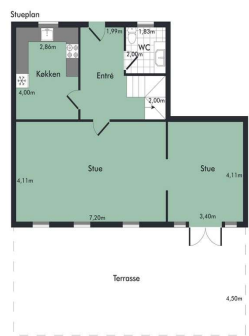
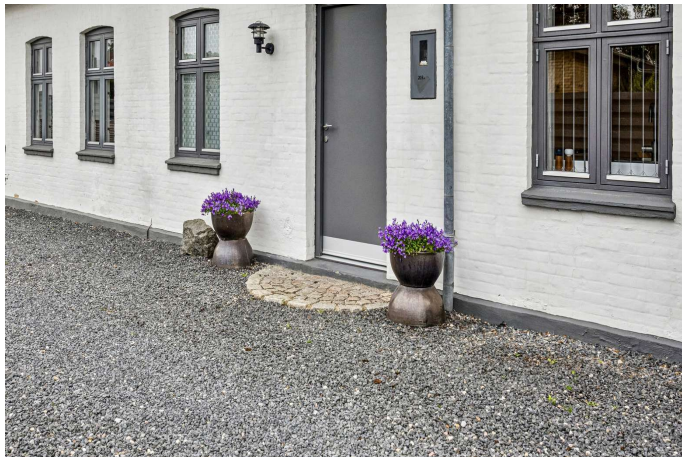
Dato: 09.04.2026



Adresse: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

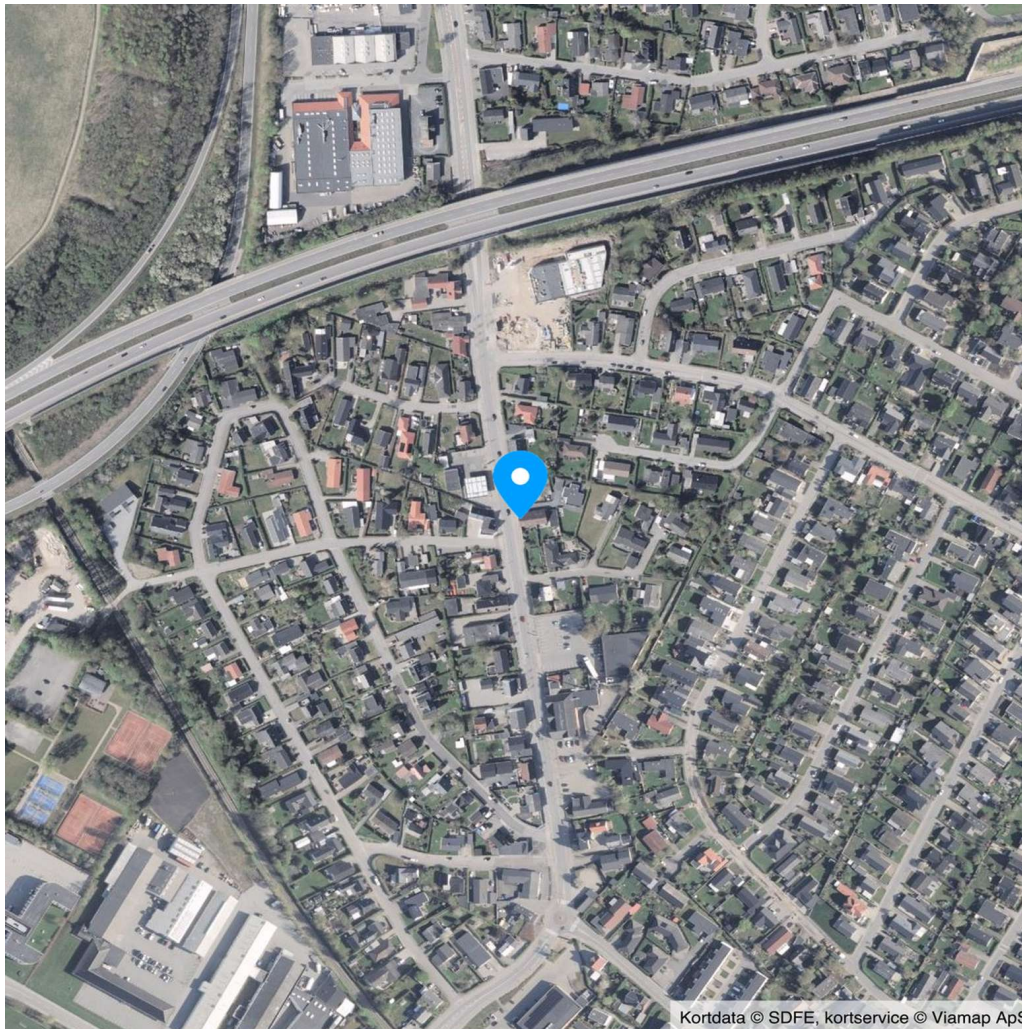
Dato: 09.04.2026



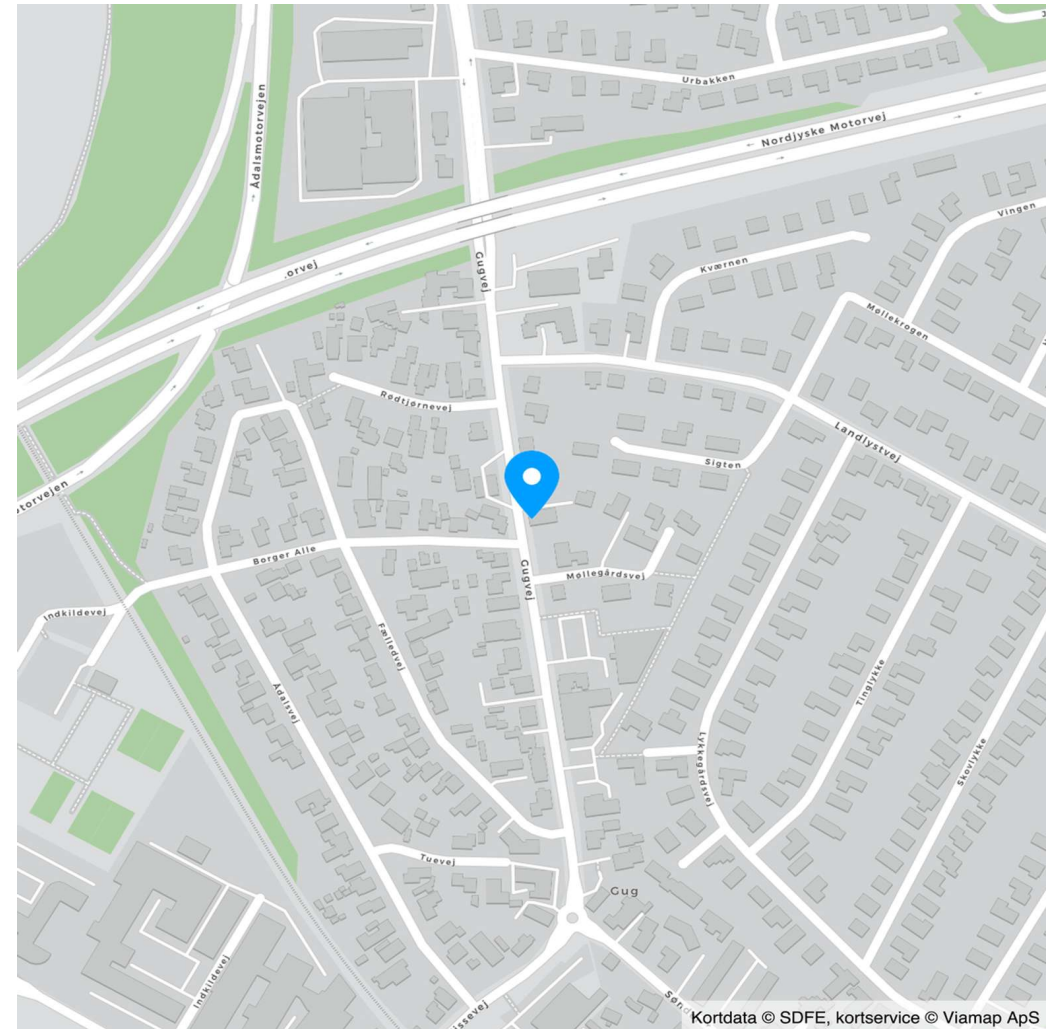
Adresse: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 09.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Rækkehus
Kommune: Aalborg
Matr.nr.: 9dæ Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.: 400487
Ejerl. Nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1880/1987

Arealer**

Tinglyst areal: 145 m²
Heraf tinglyst boligareal: 145 m²
BBR-boligareal: 145 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.813.000
Grundværdi: 843.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.450.400
Grundlag for grundskyld: 674.400

Tilbehør:

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

Beko køleskab - Gram fryser - Ikae induktion kogeplade - Ikea ovn - Ikae emhætte - Siemens opvaskemaskine - Samsung vaskemaskine - Blomberg tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

07.01.2026.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.500 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.01.2025. - 31.12.2025. kr. 11.111,52
Vand og kloak i perioden 01.07.2024. - 30.06.2025. kr. 4.428,32

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C

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: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 09.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.397	Kontantpris	kr.	1.895.000
Grundskyld	kr.	4.991	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.250
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	908
Rottebekæmpelse	kr.	207	I alt	kr.	1.909.158
Husforsikring	kr.	5.417	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.	21.528			

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: Gugvej 203A, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.895.000

Sagsnr.: 464-0384
Ejerudgift/md.: kr. 1.794

Dato: 09.04.2026

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:

under kriterierne for kortlægning som forurennet. Se mere på www.skidt.dk.

Fordelingstal

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 1 / 2

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Carport med redskabsrum, samt have.

Servitutter

- Nr. : 09.04.2026 -

- Nr. 1: 27.09.1951 - Dok om færdselsret mv

- Nr. 2: 16.10.1953 - Dok om færdselsret mv

- Nr. 3: 11.09.1958 - Dok om oversigt mv

- Nr. 4: 07.01.1959 - Dok om færdselsret mv

- Nr. 5: 08.01.1959 - Dok om færdselsret mv

- Nr. 6: 06.04.1960 - Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv

- Nr. 7: 27.08.1962 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler

- Nr. 8: 26.04.1969 - Byplanvedtægt nr. 3

- Nr. 9: 15.01.1970 - Dok om adgangs begrænsning mv

- Nr. 10: 15.01.1970 - Dok om oversigt mv

- Nr. 11: 27.02.1974 - Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld

Planer

Kommuneplan 4.3.C1 - Gugvej m.m.

Lokalplan BPV ST3 - Den sydlige del af Gug

Fælleskolakeret jf. Ejendomsdatarapport

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere

forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men

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