



REAL

Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	145
Kontantpris	1.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	1.794		
Byggeår/ombygget	1880/1987	Energimærke	C

Sagsnr. **464-0384**

RealMæglerne Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Charmende 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, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026

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 Gug Skole, 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.

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 sofabgruppen. Fra stuen er der udgang til rækkehusets terrasse og have.

På 1. sal finder du boligens store badeværelse med bruseniche, stort soveværelse med skabsvæg 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, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026



Adresse: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026



Adresse: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026



Adresse: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

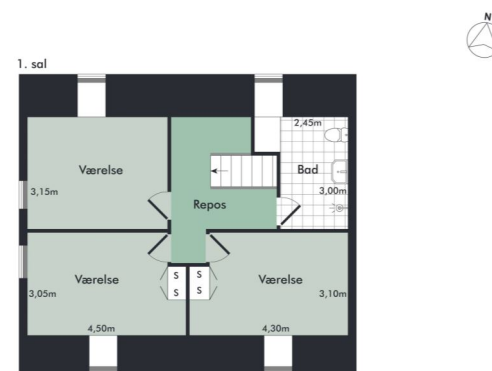
Dato: 28.01.2026



Adresse: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026



Adresse: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	9 dæ Gug By, Sdr. Tranders m.fl.
BFE-nr.:	400487
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1880/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	145 m ²
- heraf boligareal:	145 m ²

BBR-boligareal:	145 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.09.1951 lbnr. 961304-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv.
Nr. 2 lyst d. 16.10.1953 lbnr. 961305-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv.
Nr. 3 lyst d. 11.09.1958 lbnr. 961306-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv.
Nr. 4 lyst d. 07.01.1959 lbnr. 961307-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv.
Nr. 5 lyst d. 08.01.1959 lbnr. 961308-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv.
Nr. 6 lyst d. 06.04.1960 lbnr. 961309-76 Tillægstekst Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 7 lyst d. 27.08.1962 lbnr. 961310-76 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 8 lyst d. 26.04.1969 lbnr. 961311-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 3.
Nr. 9 lyst d. 15.01.1970 lbnr. 961312-76 Tillægstekst Dok om adgangsbegrænsning mv.
Nr. 10 lyst d. 15.01.1970 lbnr. 961313-76 Tillægstekst Dok om oversigt mv.
Nr. 11 lyst d. 27.02.1974 lbnr. 961314-76 Tillægstekst Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.3.B7

LOKALPLAN: BPV ST3 Den sydlige del af Gug - 07-031 Centerområd ved Gugvej, Gug

Fælleskloakeret jf. ejendomsdatarapporten

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet. Se mere på www.skidt.dk.

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.

Adresse: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

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. 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 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. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



Adresse: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.397	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.995.000
Grundskyld	kr.	4.991	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.250
Husforsikring	kr.	5.417	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	13.850
Renovation	kr.	3.516	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F.,anslået	kr.	4.855
Rottebekæmpelse	kr.	207		kr.	

I alt

2.022.955

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

21.527

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: 100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 10.760 md./ 129.117 år Netto **ekskl.** ejerudgift 8.704 md./ 104.453 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: 28.01.2026
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: Gugvej 203A, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 1.995.000

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

Dato: 28.01.2026

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
Totalkredit/3,5% Obligationslån	Obligationslån	1.287.514	1.287.514	1.257.665	DKK	3,5	82.083	26,50	4,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 1/2

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 0 kr.

I form af: Ejerforening

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.

07.01.2026.: Ingen forbehold.Jf.mail/Norvin

Brugsret og fællesfaciliteter:

Carport med redskabsrum, samt have.

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 mange års 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