



REAL

Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	3.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	2.437	Grund m2	847
Byggeår/ombygget	1964/1973	Energimærke	B

Sagsnr. **464-0343**

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: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025



Beskrivelse:

Skøn gennemrenoveret familievilla med spændende indretning

- Gennemrenoveret i 2022
- Skøn stue med loft til kip
- Dejligt køkken-alrum
- God og tør kælder i boligstandard og med gulvvarme
- Gulvvarme i hele huset (undtagen gæstetoilet)
- Træ-alu vinduer og døre, stort set alle fra 2022/2023
- Dejlig ugeneret have
- Stor delvist overdækket terrasse

BELIGGENHED:

Du finder denne skønne gennemrenoverede familievilla på rolig stikvej med attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum Supersygehuset og motorvejen nås på 5 min.

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: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025

Skøn gennemrenoveret familievilla med spændende indretning

- Gennemrenoveret i 2022
- Skøn stue med loft til kip
- Dejligt køkken-alrum
- God og tør kælder i boligstandard og med gulvvarme
- Gulvvarme i hele huset (undtagen gæstetoilet)
- Træ-alu vinduer og døre, stort set alle fra 2022/2023
- Dejlig ugeneret have
- Stor delvist overdækket terrasse

BELIGGENHED:

Du finder denne skønne gennemrenoverede familievilla på rolig stikvej med attraktiv beliggenhed i Gug, hvor du har nem adgang til alt. Gug er et attraktivt område med mange aktivitetsmuligheder, grønne arealer og nem adgang til skoler, institutioner, indkøb, busstoppested, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Aalborg centrum Supersygehuset og motorvejen nås på 5 min.

BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen til Agervangen 11, der er gennemrenoveret af nuværende ejer i 2022. Boligen er spændende indrettet i forskudte niveauer.

Du bydes indenfor i præsentabel entré hvorfra du ledes ind i husets værelsesgang. I denne afdeling er der soveværelse og 2 gode værelser, gæstetoilet med vaskesøjle og stort badeværelse med meget stor bruseniche. I dagligdagen parkerer du i carporten og kan herfra gå tørskoet ind i bryggers med teknikrum. Herfra er der adgang til et helt fantastisk-alrum. I køkkenet er der utrolig meget bord- og opbavaringsplads. I alrummet er der god plads til langbordet og mange gæster. Herfra er der et par trin op til skøn hyggelig pejsstue med loft til kip og brændeovn. Fra stuen er der nedgang til kælder i boligstandard med et meget stort disponibelt rum og spændende opbevaringsrum under trappen. Fra stuen er der endvidere udgang til stor delvis overdækket sydvendt terrasse.

Præsentabel forhave og god flisebelagt indkørsel. Bag huset er der god ugeneret have og som nævnt stor delvist overdækket terrasse - her har I alle muligheder for at samles om børnenes leg, boldspil og trampolin, samt hygge med grillen. Endvidere stort redskabsrum med gulvvarme, samt yderligere et redskabsrum med god plads til haveredskaber med mere.

Der er tilhørende carport hvorfra der er direkte adgang til huset, så du kan komme tørskoet ind med dine indkøb.

Adresse: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025



Adresse: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

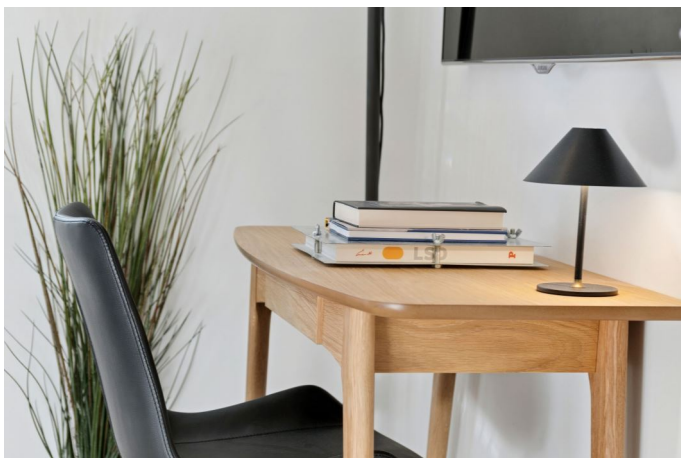
Dato: 10.12.2025



Adresse: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025



Adresse: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025



Adresse: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

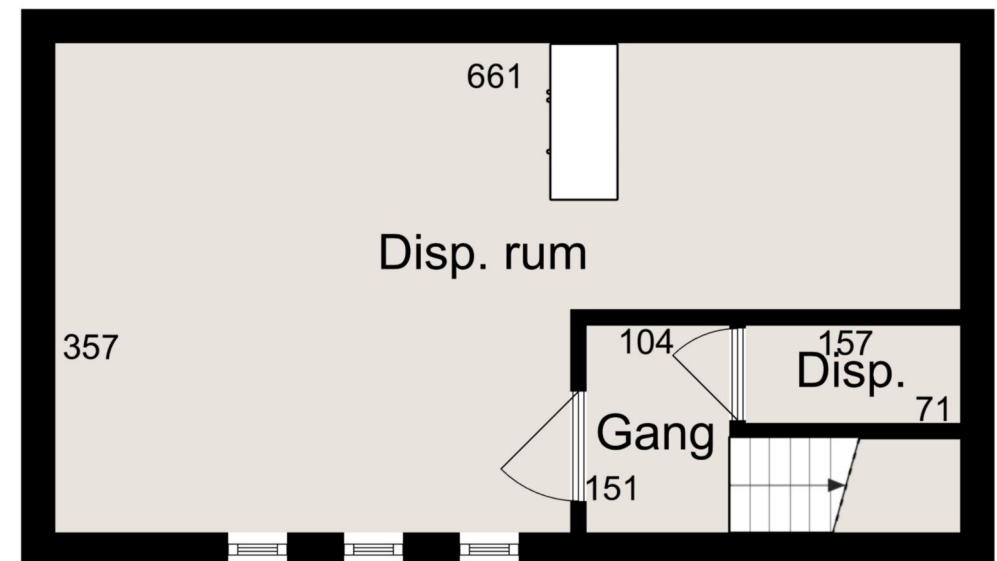
Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

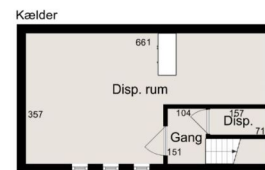


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025



Adresse: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
 Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Aalborg
Matr.nr.:	8 bu Gug By, Sdr. Tranders
BFE-nr.:	3329874
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Privat vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1964/1973

Arealer*

Grundareal:	847 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	37 m ²
Carport:	20 m ²
Udhus:	6 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.419.000 kr.
Grundværdi:	1.489.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.935.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.191.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 17.11.1955 lbnr. 961026-76 Tillægstekst Dok om pligt til at være medlem af Kolonihaveforbundet for Danmark mv.
 Nr. 2 lyst d. 01.09.1959 lbnr. 961027-76 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, vandværk mv.
 Nr. 3 lyst d. 07.03.1969 lbnr. 961028-76 Tillægstekst Byplanvedtægt nr. 1.

KOMMUNEPLAN: 2021 - 4.2.B11
 LOKALPLAN: BPV ST1 Den nordlige del af Gug

Fælleskloakeret jf. Ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

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

Norcool køleskab - Ekstra køleskab i bryggers - Siemens fryser - Siemens induktion kogeplade - 2 stk. Samsung indbygningsovn - Siemens emhætte - Siemens opvaskemaskine
 Siemens vaskemaskine - Siemens tørretumbler - Quooker - 2 stk. vinkøleskabe
 Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg 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.: 19.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2023. - 30.09.2024. kr. 16.460,67
Kloak i perioden 01.01.2024. - 02.01.2025. kr. 5.128,57
Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 3.003,84
EI i perioden 01.12.2024. - 31.12.2024. kr. 1.244,25 (BEMÆRK perioden er en måned.)

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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke B.

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: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.870	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	8.815	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.597
Husforsikring	kr.	6.346	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Renovation	kr.	3.430	I alt	kr.	3.528.447
Skorstensfejning	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	190			
Ejerudgift i alt 1 år		29.250			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.785 md./ 225.423 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.030 md./ 180.359 år v/26,58%
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: 10.12.2025
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: Agervangen 11, Gug, 9210 Aalborg SØ
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 464-0343
Ejerudgift/md.: kr. 2.437

Dato: 10.12.2025

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.952.000	2.952.000	2.966.281	DKK	2,2	103.818	29,75	3,37			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Forsikringsforhold:

Der tages forbehold for forsikringsselskabets genbesigtigelse af ejendommen i forbindelse med ejerskifte.
10.06.2025.: Forsikringen dækker ikke insekt- svampe- og råds-kader i/på facade-træbeklædning på 15 kvm udhus/skur beliggende mod øst.Jf.police/Norvin

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