



**REAL**

## Regnar Juels Vej 9, Gug, 9210 Aalborg SØ

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>168</b>
Kontant	<b>2.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>2.723</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>708</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>+ D</b>

Sagsnr. **464-0383**

**RealMæglerne** Brian Harbo

Nielsmindevej 16 / 9210 Aalborg SØ / Tlf. +45 98149147 / [www.realmaeglerne.dk/gug](http://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: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026



### **FAMILIEVILLA MED PANORAMAUDSIGT**

Højt beliggende familievilla med panoramaudsigt

- Udsigtvilla på lukket stikvej
- Panoramaudsigt ind over Aalborg og ud mod Visse
- Stort køkken - nemt at lave køkken-alrum
- Skøn stor stue med udsigt
- Skøn udsigtsterrasse
- Dejlig lukket ugeneret have
- Stor 38 kvm. dobbelt garage

#### **BELIGGENHED:**

Denne spændende velholdte familievilla ligger højt med fantastisk udsigt på børnevenlig lukket rolig villavej i Gug. 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, Kongshøjskoven, Østerådalen, svømmehal ved Gigantium, sport og kultur. Det nye Supersygehus, Aalborg centrum og tilkørsel til motorvejen nås alle indenfor 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



---

Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026

---

#### BESKRIVELSE BOLIG:

##### BESKRIVELSE BOLIG:

Velkommen indenfor i stor entré med god plads til at tage imod gæsterne og komme af med overtøjet. Fra entréen er der adgang til fint gæstebadeværelse med bruseniche og ovenlysvindue. Fra entréen ledes du helt naturligt ind i stueområdet, hvor der er stor og meget lys stue med hyggelig pejs. Endvidere er der mindre stue, hvorfra der er udgang til delvist overdækket udsigtsterrasse, samt adgang til stort køkken med spiseplads, samt masser af bord- og opbevaringsplads. Er du til køkken-alrum er det meget nemt at etablere dette. Fra køkkenet er der adgang til rummeligt bryggers. Fra alrummet er der endvidere adgang til værelsesafdeling med soveværelse og 3 gode værelser, samt et stort badeværelse med bruseniche, badekar og gulvvarme.

Skøn ugeneret have med plads til børnenes leg, boldspil og trampolin. Skøn delvist overdækket terrasse med panoramaudsigt. Her er der god plads til sol og hygge med grillen, mens du følger med i børnenes leg.

Endelig er der integreret 38 kvm. stor dobbelt garage.

En bolig med mange muligheder der SKAL opleves.

Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

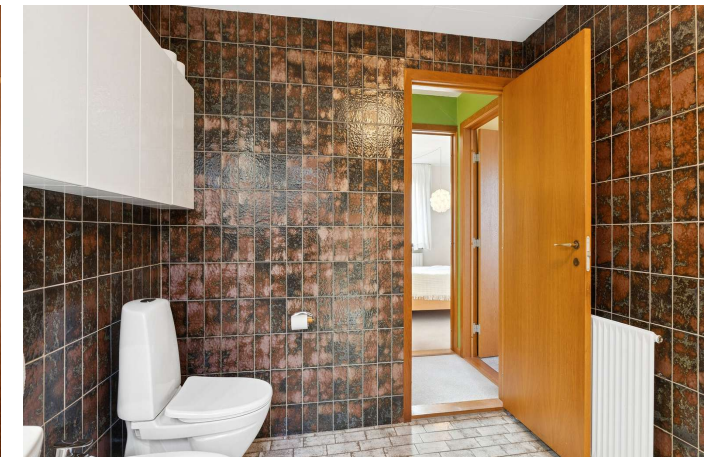
Dato: 02.07.2026



Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

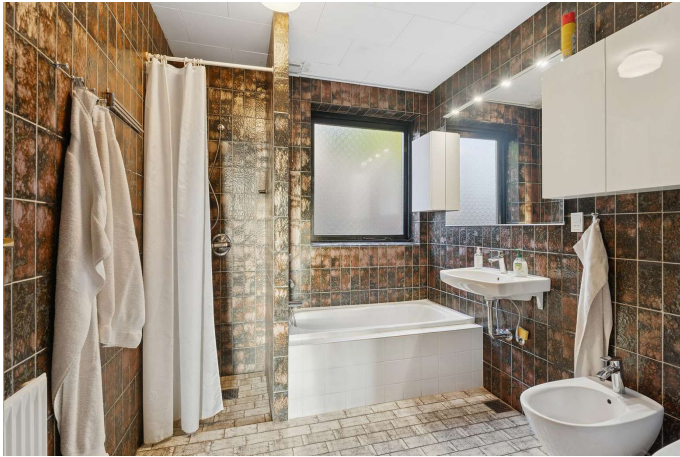
Dato: 02.07.2026



Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026



Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026





Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
 Kontantpris: kr. 2.995.000

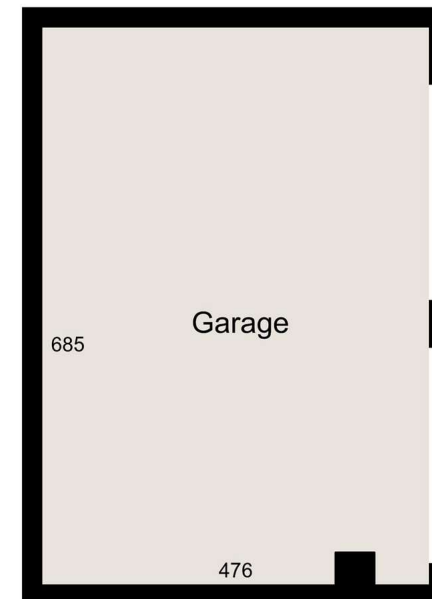
Sagsnr.: 464-0383  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026



Stueplan

Garage



Anneks



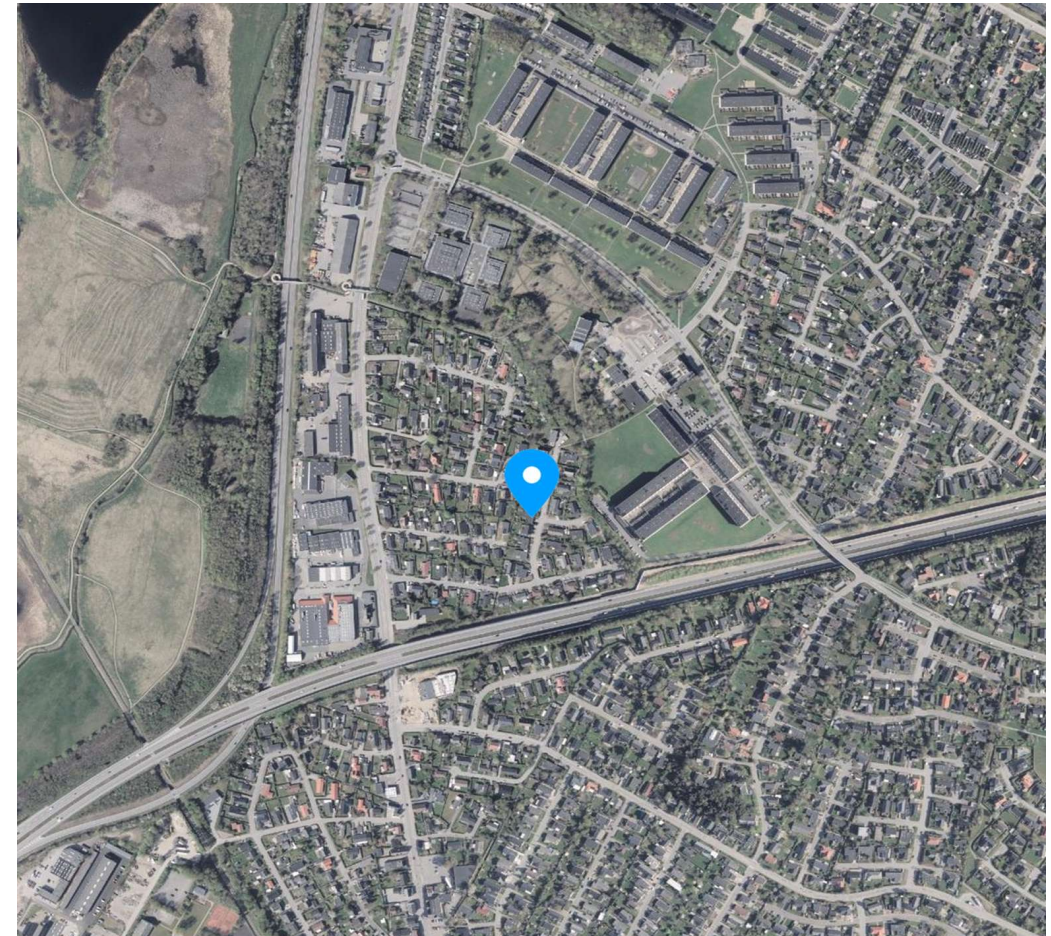
Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026



Alle plan (1x1)

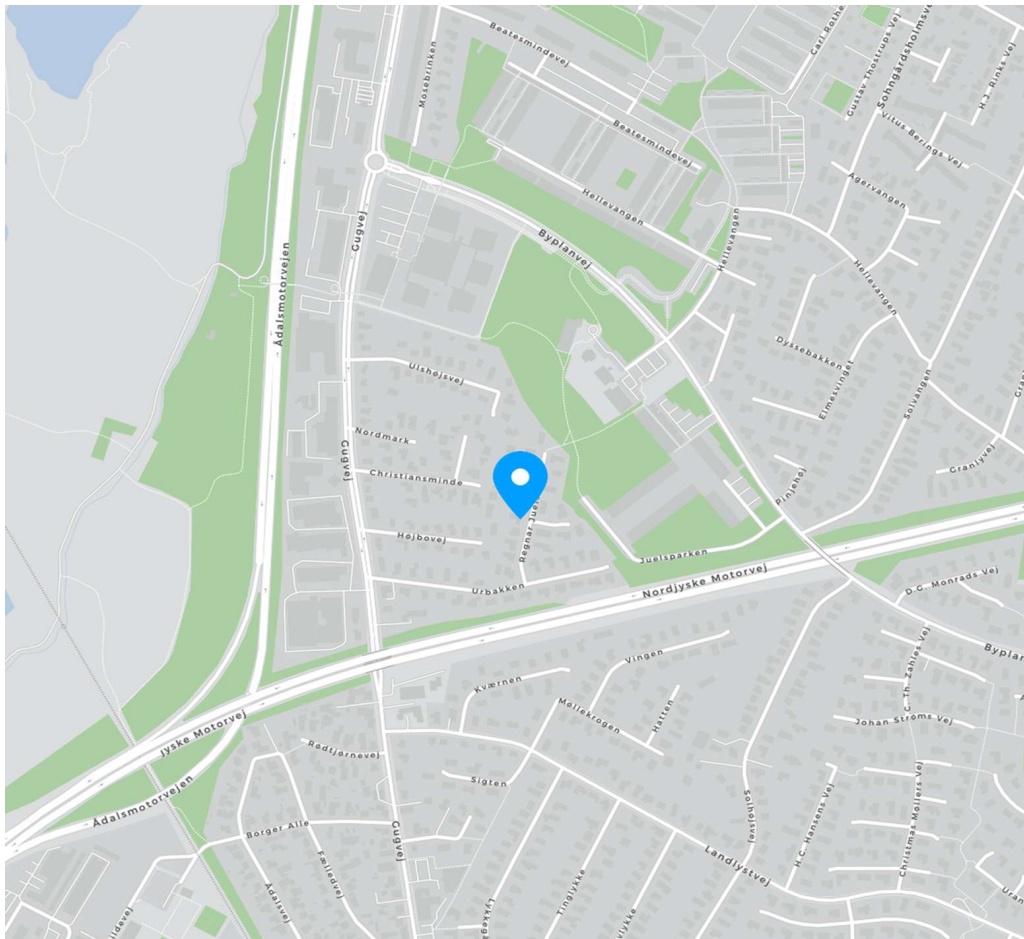




Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026



Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Aalborg  
Matr.nr.: 6dæ Gug By, Sdr. Tranders  
BFE-nr.: 3329552  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1972

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 2.823.000  
Grundværdi: 1.301.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.258.400  
Grundlag for grundskyld: 1.040.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 708 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 168 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

Kælder: 38 m<sup>2</sup>  
Udhus: 9 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 16.09.1966 - Dok om fjernvarme/anlæg mv  
- Nr. 2: 28.12.1973 - Byplanvedtægt nr. 48 Forprioritet

**Planer**

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

Tilbehør:

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

Gram køleskab - AEG fryser - Voss komfur med keramisk kogeplade - Voss indbygningsovn - emhætte - Bosch opvaskemaskine Miele vaskemaskine - Bauknecht tørretumbler Fibernet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark Salgscenter Aalborg

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.

02.12.2025.: Ingen forbehold. Jf. police/Norvin

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 34.800 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug (årsopgørelser kan rekvireres ved ejendomsmægleren):

Fjernvarme i perioden 01.10.2024. - 30.09.2025. kr. 20.700,40

Kloak aconto i perioden 01.10.2025. - 31.12.2025. kr. 1.163,85

Vand i perioden 01.01.2024. - 31.12.2024. kr. 3.227,60

El i perioden 01.08.2025. - 31.08.2025. kr. 458,81 (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 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 stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke + D

#### 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: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.518	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	7.702	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Renovation	kr.	3.516	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.417
Skorstensfejning	kr.	600	I alt	kr.	3.024.267
Rottebekæmpelse	kr.	233			
Husforsikring	kr.	9.109	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.	32.678			

**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: Regnar Juels Vej 9, 9210 Aalborg SØ  
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 464-0383  
Ejerudgift/md.: kr. 2.723

Dato: 02.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.438.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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